

+

Vedtekter for boligsameiet Tomterhagan

Revidert 25.05.2020

Innholdsfortegnelse

§ 12
§ 22
§ 32
§ 42
§ 53
§ 63
§ 73
§ 83
§ 94
§ 104

§ 1

Sameiets navn er Boligsameiet Tomterhagan. Sameiet består av 44 seksjoner av eiendommen gnr. 152 bnr. 237 i Eidsvoll kommune.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Den daglige ledelsen av sameiet forestås av et styre på 4 medlemmer. **Det bør tilstrebes å få en styrerepresentant fra hvert hus.** Årsmøtet velger styret + 1 varamedlem, med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Styrets medlemmer skal være sameiere. De velges for 2 år, **men på en slik måte at leder og nestleder overlapper hverandre.** Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Dog skal styremøte finne sted minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge opp sameiets økonomiske stilling gjennom innhentede regnskapsoversikter.

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet i alle saker utad.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd utpeke en valgkomite på to sameiere som er ansvarlig for å finne kandidater til ledige styreverv.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst en ukes varsel. Innkallingen skal angi sted og tid for møtet, samt dagsorden, herunder forslag styret har mottatt innen fristen som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

På ordinært årsmøte skal behandles:

- Styrets årsberetning
- Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år
- Valg av styre med vararepresentanter
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 4 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 6

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger fattes av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål eller omvendt.
6. samtykke til reseksjonering.

§ 7

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

§ 8

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, herunder ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 9

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Fasadeendringer er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Eksempler på fasadeendring er : flaggstenger, antenner, markiser, skilt, terrasser og lignende.

Eiere av boligseksjoner i 1.etg har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde på terrasse-siden.

Vedvarende brudd på reglene anses som vesentlig mislighold.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Dersom unnlatelsen har vart mer enn 2 kvartaler, skal styret gjennom sin forretningsfører sende fordringen til rettslig inkasso, såfremt ikke spesielle forhold skulle tilsi noe annet.

§ 10

For øvrig kommer lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.06.2017 til anvendelse.