

EKSEMPEL. Vedlagte eksempel er kun ett forslag. Sameiet må lage sine egne vedtekter, og har selv ansvaret for at disse er i tråd med lov. Kommunen er ikke ansvarlig for problemstillinger som måtte oppstå på bakgrunn av vedtekter.

VEDTEKTER FOR SAMEIET.....

Gnr. Bnr Fester.

(Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.)

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

- a) Sameiets navn er _____ og omfatter samtlige seksjoner på gnr. _____ bnr. _____ fnr. _____ i _____ kommune
- b) Sameiet består av _____ seksjoner. med følgende eierandeler/- brøker
 - Seksjon 1 - _____ / deler, Seksjon 2 - _____ / deler, Seksjon ? - _____ / deler (fylles inn)
- c) Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger. Jamfør eierseksjonsloven §1.
- d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.
- e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.
- f) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.
- g) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.

2) Sameiermøte og sameiestyre

- a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.
- b) (Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.)

Alternative stemmeregler:

For rene boligsameier: Hver seksjon har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av sameierbrøk.

For rene næringssameier og i kombinerte sameier: Hver seksjon har stemmevekt etter sameiebrøk på sameiermøtet.

c) Sameiermøtets myndighet og oppgaver:

- Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
- Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
- Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonslovens § 23.
- Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

- Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
- Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
- (Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
- Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal bestå minimum av 2 medlemmer.
- Styreleder velges av sameiermøtet.)
- Sameiermøtet velger et styre hvert år. Styret skal ha tre medlemmer om ikke annet bestemmes i vedtektene. Styrelederen velges særskilt.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.

d) Styrets myndighet og oppgaver:

- Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.
- Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.
 - (1) Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.
 - (2) Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal **revidert** regnskap legges frem for sameiermøtet.
- Styret kan på vegne av sameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.
- Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.
- Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.
- Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
- Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 2c), oppstår.

e) Sameiernes plikter:

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

- Ovenfor tredjemann, er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

f) Om tvistemål i sameiet:

- Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

g) Andre bestemmelser:

- Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.
- Hver seksjon har lik rett til bruk av felles garasjer. Sameiermøtet fastsetter regler for fordeling og leiesatser for disse. Garasjeleien skal settes inn på sameiets driftskonto.
- For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner .