

# Vedtekter for sameie

Vedtatt i årsmøte den: xx.01.2020  
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

**Vedtekter for sameie:** Leiketun Barnehage, Holtermandsvegen 2A

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Leiketun Barnehage, Holtermandsvegen 2A Gnr.323, Bnr. 505 i Alver Kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.2020.

Sameiet består av 2 næringsseksjoner med følgende eierandeler/- brøker  
Seksjon 1 Frekhaug Indremisjon: 2/3 deler, Seksjon 2 Leiketun Barnehage: 1/3 del.

## 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.3.Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonseieren påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Formålet med bruksenheten er å drive barnehage. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

### **4. VEDLIKEHOLD**

#### **4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og den andre bruksenhet forebygges, og slik at den andre seksjonseieren slipper ulemper.

Etter et ev. eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

#### **4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

#### **4.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

#### **4.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 4.1, skal erstatte tap dette påfører den andre seksjonseieren.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført den andre seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

### **5. MISLIGHOLD**

#### **5.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

## **6. SAMEIERMØTET**

### **6.1. Sameiermøtets myndighet.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

### **6.2. Ordinært sameiermøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

### **6.3. Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig.

### **6.4. Saker sameiermøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

### **6.5. Hvem som kan delta på sameiermøtet**

Begge seksjonseierne deltar på årsmøtet med sine respektive styrer, dvs styret for Frekhaug Indremisjon og styret for Leiketun Barnehage.

### **6.6. Ledelse av sameiermøtet**

Styrelederen leder årsmøtet.

### **6.7. Beslutninger som krever enighet fra begge seksjonseiere**

Begge seksjonseiere må uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

### **6.8. Protokoll fra sameiermøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

## **7. STYRET**

### **7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

### **7.2. Valg av styret og tjenestetid**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

### **7.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs.

### **7.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **7.5. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

## **8. REGNSKAP**

### **8.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge regnskap over fellesutgifter.

## **9. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **10. OM TVISTEMÅL I SAMEIET**

Twistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

## **11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.