

VEDTEKTER
FOR
EIKSMARKA TOMTESAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiemøte 24.03.04
Endring av vedtekter pkt. 9.6 vedtatt i årsmøte 2018/2019

1. Sameiet

Eiksmarka Tomtesameie er et grunneiersameie bestående av dem som til enhver tid er tomteeiere til de eiendommer som i sin tid ble utskilt fra eiendommer tilhørende grunneier Løvenskiold og/eller Brekke og Eiksmarka Sameie og hvor det ble betalt tillegg i tomteprisen for andel friarealer.

Sameiets eiendommer skal overskjøtes og tinglyses som fellesareal til de eiendommer som er med i sameiet.

Sameiets eiendommer er regulert til eller brukes som åpne friarealer og utgjør nærfriområdene for eiendommene på Eiksmarka.

2. Formål

Sameiets formål er å legge til rette for en samlet forvaltning og bevaring av tomteområdene som åpne friarealer for befolkningen.

3. Sameiets eiendommer

Sameiet eier følgende eiendommer:

Gnr./Bnr.	33/4	33/250	33/251	34/508	34/509	34/510	34/511	34/514	34/515
	34/516	34/517	34/518	34/712	34/727	34/735			

4. Partsforholdet

Den enkelte sameiers eierandel i sameiet bestemmes av en brøk hvor bruttoarealet av sameierens eiendom utgjør telleren og summen av bruttoarealene for alle sameierenes eiendommer utgjør nevneren.

I vedlegg 1 til denne avtale er samtlige eiendommer i sameiet opplistet med angivelse av bruttoareal og eiendommens eierandel i sameiet. Listen skal anses som en del av denne sameieavtale. Angivelsene av areal er basert på opplysninger fra Norkart as. Dersom det viser seg at det er store avvik med hensyn til de arealer som er oppgitt og arealenes virkelige størrelse eller det viser seg at eiendommer som ikke

er oppført i listene skulle inngått i tomtesameiet, gis styret fullmakt til å innsende for tinglysing hjemmelsdokument hvor den nye brøkfordelingen fremgår.

Ved utskilling av parseller fra noen av sameierenes eiendommer der de utskilte parseller får overført fra den utskillende eiendom sin forholdsmessige andel i tomtesameiet, gis styret fullmakt til å korrigere listen over sameiets eiendommer og eierbrøken tilsvarende. Ved slik endring blir nevneren i eierbrøkene uforandret. Endring kan bare finne sted mot fremleggelse av tinglyst skjøte.

5. Bruk og utnyttning

Sameiets eiendommer er regulert til og brukes som åpne friarealer for befolkningen. Ingen av sameierne har således noen preferanse til bruk av sameiets eiendommer verken i forhold til andre sameiere eller utenforstående.

For de arealer som er disponert til andre formål ved kontrakter med særskilte brukere, gjelder det som der er fastsatt.

6. Inntekter

Alle løpende inntekter i sameiet skal brukess til drift og eventuelt vedlikehold av sameiets arealer.

7. Avhendelse

Sameieandelen i tomtesameiet kan kun overdras sammen med hovedeiendommen og følger denne i handel og vandel.

Ved avhendelse av hele eller deler av sameiets eiendommer, fordeles vederlaget mellom sameierne etter eierbrøken med mindre sameiermøtet med et flertall av de fremmøtte sameiere vedtar å benytte vederlaget til driften av sameiet eller utvikling/forvaltning av sameiets eiendommer i samsvar med formålet.

8. Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Sameiemøter

9.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

9.2 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen kunngjøres gjennom Vel-Nytt. Årsberetning, regnskapsoversikt og valgkomiteens forslag til styremedlemmer på valg samt styrets forslag til budsjett, skal på samme måte som innkallingen

kunngjøres for sameieme senest tre uker før det ordinære sameiemøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10% av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til sameiemøter skal skje skriftlig med minst tre ukers varsel. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles i sameiermøtet.

Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette innen den fastsatte frist.

9.3 Deltakere

Hver bebygd eiendom/hvert bruksnummer, kan møte med 1 - en - representant. Revisor har rett til å være til stede i sameiemøtet og rett til å uttale seg. En sameier kan bare møte med fullmakter for eierandeler tilsvarende et areal begrenset oppad til 5 mål. Det skal i tilfelle legges fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår av fullmakten at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

9.4 Ledelse og protokoll

Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to sameiere, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses opp ved møtets avslutning dersom møtet ønsker det. Protokollen kunngjøres i neste påfølgende nummer av Vel-Nytt. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9.5 Hvilke saker sameiemøtet skal og kan behandle

Sameiemøtet skal behandle saker angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte:

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående regnskapsår samt fastsette budsjett
- c) foreslå valg av styremedlemmer
- d) fastsette styrets godtgjørelse

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet

9.6 Stemmeberegning og flertallskrav

Ved avstemning telles stemmene etter eierandel.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiemøtet med et flertall av de eierandeler som er tilstede.

Beslutning om å påføre sameiet utgifter som overstiger inntektene og/eller opparbeidet fond, krever enstemmighet blant samtlige sameiere. I det ordinære sameiemøtet kan det dog besluttes å legge sameieme årskontingent til dekning av kostnader ved driften av sameiet. Kontingenten skal fordeles på sameierne etter eierandelen.

Salg og/eller pantsettelse av hele eller deler av sameiets eiendommer, krever enstemmighet blant samtlige sameiere. Det samme gjelder bruksrett eller bortleie for mer enn 10 år, med unntak av eiendommen gnr.34 bnr.510, jf. 5. ledd pkt. e. Det kreves også enstemmighet for at sameiet skal oppta lån eller inngå avtaler om større økonomiske forpliktelser for sameiet.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de fremmøtte sameierne på to på hverandre følgende ordinære sameiemøter for vedtak om:

- a. endringer av bruken av arealene som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning,
- b. å gi bruksrett begrenset oppad til 10 år over hele eller deler av arealet til andre
- c. investeringer i nye tiltak,
- d. inngåelse av nye leieavtaler begrenset oppad til 10 år
- e. utleie av 34/510 for mer enn 10 år.

Alle vedtak som treffes av sameiemøtet må være i samsvar med sameiets formål.

10. Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender skjer i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøter. Styret kan treffe beslutninger om den daglige drift.

10.2 Valg av styret

Sameiet skal ledes av et styre på fra 3 til 5 stemmeberettigede sameiere med 1. varamedlem.

Styrets leder velges for 1 år av gangen og velges særskilt. Styremedlemmene velges for en periode på 2 år, første gang slik at 1 styremedlem velges for en periode på 1 år. Varamedlem velges for 1 år av gangen. Styret velger selv nestleder blant styrets medlemmer. Årsmøtet velger revisor.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmer som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser, herunder vedtak som er truffet i sameiemøtet eller styret.

Styrets leder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet

Har styret overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne.

10.5 Regnskap

Regnskapet skal føres av autorisert regnskapsfører. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

11 Vedtekter

Endring av vedtektene må for å være gyldige vedtas med minst to tredjedels flertall av de fremmøtte sameierne på to på hverandre følgende ordinære sameiemøter. Endrede vedtekter må godkjennes av tingretten. Ved avstemming om endring av vedtektene telles stemmene etter eierandel.

12 Forkjøpsrett

Når part i sameiet skifter eier, har de andre sameiere ikke forkjøpsrett.

13. Forbud mot oppløsning

Sameierne har ikke rett til å få sameiet oppløst.

14. Forholdet til sameieloven

I den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forhold knyttet til sameiet, kommer bestemmelsene i lov om sameie av 18.06.1965 nr. 6 til anvendelse så langt de passer.

000