**For sameier**

Vedtekter for sameie dekker de krav som «lov om sameige» stiller opp. Det forutsettes at sameiet ikke er egen velforening, men kan inngå i en lokal velforening. «Sameiegjenstaden»t vil ofte bestå av fellesområder, interne veier, gjerne også lekeplasser og biloppstillingsplasser/garasjeanlegg. I tillegg kommer krav som stilles til å skjøtte egen eiendom på en forsvarlig måte, gjerne også med krav når det gjelder fasade og utnyttelse av egen eiendom.

Vær oppmerksom på at vedtekter i utgangspunktet kan være fastsatt av kommunen eller utbygger i tilknytning til boligprosjektet. Det kan da ligge begrensninger i forhold til å endre vedtektene for sameiet.

Vedtektene kan kun innføres dersom alle sameierne blir enige om vedtektene. Dersom enighet ikke oppnås kan vedtektene fastsettes ved flertallsvedtak, men de må da ha godkjenning av tingsretten for å være gyldige.

Lov om sameige: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6>

**Forslag til vedtekter**

Foreningens navn ……………….

Stiftet ………………………………….

1. **Sameiets navn er nn sameie/boliglag/huseierforening, gnr. xx,bnr. xx.**

Hver husstand innehar medlemskap i nn. Medlemskapet er obligatorisk og er tinglyst som heftelse**.**

1. **Formål**

NN vel er en partipolitisk nøytral organisasjon som har til formål er å ivareta medlemmenes og sameiets felles interesser i den utstrekning sameiets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer med sikte på å oppnå et trivelig bomiljø. Foreningen skal i prinsippet ikke ha eget økonomisk formål. Sameiets oppgave er å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens fellesareal med renovasjons anlegg, grøntarealer, beplantinger, garasjeplasser, veier og lekeplasser.

Sameiet skal ivareta medlemmenes interesser i egenskap av huseiere.

Sameiet registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og fortegnelse over sameiere. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter.

1. **Fellesutgifter**

Huseierforeningen betaler alle felleskostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av renovasjonsanleggene, fellesområdene med veier, lekeplasser, garasjeplasser, grøntarealer og div. beplantning, Vaktmestertjenester som snømåking og strøing om vinteren.

Betaling av til enhver tid vedtatt grunnabonnement på Internett-, bredbånd- og TV-abonnement.

Strømlevering til egne strømmålere for veier i sameiets område.

1. **Medlemmenes plikter**

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Medlemmene plikter å varsle styre om salg av bolig etter at salget har funnet sted. Navn og kontaktopplysninger til ny eier skal oppgis.

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre. Ved eventuell fremleie/utleie av bolig er huseier ansvarlig for at leietaker opptrer i henhold til foreningens vedtekter.

Medlemmene plikter å holde sin bolig med bod forsvarlig forsikret. Brann (fullverdig), vannskade (rørskade) og ansvarsforsikring må tegnes.

Huseier forplikter seg til å vedlikeholde sin bolig på forsvarlig måte, slik at fare for skade ikke oppstår på tilgrensende eiendommer. Her nevnes spesielt brannsikkerhet.

Tilsvarende ansvar som nevnt over gjelder for garasjeanlegg.

Hver husstand har ansvar og plikt til å sortere riktig avfall i avfallscontainerne i henhold til kommunens og sameiets informasjonsskriv.

Alle medlemmer kan velges i verv i sameiet. Medlemmet kan nekte gjenvalg den påfølgende perioden. Fraværende medlemmer kan på generalforsamling velges til verv.

1. **Begrensninger i huseiers fysiske råderett**
   1. Valg av farge ved oppussing samt utvendig bygningsmessige arbeider skal forelegges styret til godkjenning.
   2. Styret kan nekte godkjennelse av utvendig oppussing dersom endringer ikke samsvarer med farger, utseende og annet som særpreger strøkets karakter.
   3. Arbeider som godkjennes av plan- bygge myndighetene i kommunen kan likevel ikke nektes gjennomført av huseierforeningen.
   4. Huseier forplikter seg til å vedlikeholde sin bolig på forsvarlig måte, slik at fare for skade ikke oppstår på tilgrensende eiendommer.
   5. Huseiere forplikter seg til å følge lov om Helligdager, se eget info skriv.
   6. Dekoderboks fra Internett, bredbånds leverandør skal følge bolig ved salg**.**
2. **Styret**
   1. Styret velges av generalforsamlingen. Det består av fem medlemmer. Begge kjønn skal være representert. Styremedlemmer velges for to år, første gang to medlemmer for ett år.
   2. Styret konstituerer seg selv og velger leder og kasserer. Det velges to varamedlemmer for ett år.
   3. Styret forestår den daglige drift av foreningen i samsvar med vedtak gjort av generalforsamling. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
   4. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.
   5. Styret kan ikke forplikte foreningen over kr. xx,- pr. år, bortsett fra i ekstraordinære tilfeller**.**
3. **Generalforsamling/årsmøte**

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet/generalforsamling. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av nn måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen to (2) uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innka­llingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter (eventuelt minimumsantall angis her). Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan (evt. kan ikke) skje ved fullmakt.

Årsmøtet, som ledes av sameiets leder eller en møteleder valgt på årsmøtet, skal behandle følgende saker:

* Årsmelding fra styret
* Regnskap i revidert stand
* Innkomne forslag
* Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsettelse av kontingent/årsavgift

Valg av:

* leder (særskilt valg)
* styremedlemmer
* varamedlemmer
* revisorer for ett år
* valgkomite på tre medlemmer for ett år. Valgkomiteen bør representere ulike deler av området. Komiteen konstituerer seg selv.
* eventuelle komiteer/arbeidsgrupper.

Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stem­mer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det forelig­ger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestem­mer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål, jfr. også «lov om sameige».

Revisorene og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning og innstilling skal være tilgjengelig for styret og medlemmene minst en uke før årsmøtet.

1. **Ekstraordinær t årsmøte/Generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling holdes dersom styret finner det nødvendig eller 10 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om dette. Reglene om ordinært årsmøte/generalforsamling gjelder så langt det passer.

1. **Kontingent**

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

* Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
* Bortfall a vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer og bortfall av vedtatte tjenester som fellesantenne m.v.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inkasso

1. **Oppløsning**

Vær oppmerksom på at vedtekter i utgangspunktet kan være fastsatt av kommunen eller utbygger i tilknytning til boligprosjektet. Det kan da ligge begrensninger i forhold til å endre vedtektene for sameiet og oppløse sameiet.

**Dersom det er aktuelt å oppløse et realsameie (eiendom knyttet til rettigheter), anbefaler vi å benytte vår juridiske samarbeidspartner).**

***Til § 11. Oppløsning av foreningen:***

Det bør være en omstendelig prosess å oppløse foreningen. Selv om aktiviteten kan ligge nede i en lengre periode, vil det være lettere å komme i gang igjen, når man har en eksisterende forening å bygge på.