

## **VEDTEKTER**

(fastsatt av hjemmelshaver den 12.01.2011 etter el § 7)

### **§ 1 Navn**

Augerødbakken Boligsameie

### **§ 2 Eiendommen**

Eiendommen gnr. 23, bnr. 55 i Våler kommune ligger i sameiet mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk.

Alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, hoveddel og tilleggsdeler iberegnet, er fellesarealer.

### **§ 3 Rettslig rådighet**

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med angivelse av erververs / leietakers navn og fødselsnummer.

### **§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

Bruksenheterne må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Vedlikehold av bruksenheteren påhviler den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter ethvert indre vedlikehold og fornyelse av bruksenheteren, herunder vinduer og vinduskarmer inn - og utvendig, balkongdører og forøvrigt alt som er til eksklusiv bruk. Vedlikeholdsplikten omfatter også seksjonens tilleggsdeler.

Innvendig forandring av bruksenheteren er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med til enhver tid gjeldende lover / forskrifter, eller medfører ulempe for andre sameiere. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de felles tekniske installasjonene eller bærekonstruksjoner.

Tilbygg, utvendige arrangement på balkong, eventuelt på bygningen forøvrigt, oppsetting av antenner / parabol og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persiener, etc. er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Fellessanleggene og fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr. eierseksjonslovens § 19.

Bruken av arealene må ikke ved støy, støv, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseiere.

Seksjonenes innvendige vertikale skillevegg, danner et naturlig utgangspunkt for seksjonenes eksklusive bruksrett av fellesarealet, med unntak av felles adkomst og parkering, samt felles lekeplass, som er markert på situasjonskartet. Eiere av seksjoner som ligger i 1. etasje kan eksklusivt benytte og beplante inntil 5 meter fra yttervegg mot syd/vest dersom dette ikke hindrer ferdsel for øvrige beboere. Seksjonseiere av endeleiligheter i 1. etasje kan i tillegg benytte inntil 2 meter av arealet ut fra gavlvegg dersom dette ikke er til hinder for ferdsel for øvrige beboere. Seksjonseiere står fritt til i fellesskap å vedta og gjøre om bruken av eiendommen.

Ytre vedlikehold av bebyggelsen, fellesarealer og tekniske installasjoner til felles bruk er sameiets ansvar.

Det er i bebyggelsesplanen avsatt plass til carporter på felles parkeringsplass. Den som bekoster bygging av carport har eksklusiv rett til bruk av denne og har følgelig ansvar for nødvendig vedlikehold.

Hver seksjon har eksklusiv rett til bruk av en spesifikk parkeringsplass.

Sameiermøtet kan vedta husordensregler. Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på sameiets forpliktelser ovenfor sameiet.

## **§5**

### **Ansvar for fellesutgifter**

Sameiere er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter. Fellesutgifter fordeles med 50% etter leilighetens areal og resterende 50 % deles likt på antall seksjoner, jfr. el §23. Ovenfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken jfr. el. § 24. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felles driftsutgifter, evt. andre kostnader fastsatt av sameiet, blir betalt, og heftelser også for tidligere seksjoneiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge seksjonen.

## **§ 6**

### **Betaling av andel av fellesutgifter**

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall.

## **§ 7**

### **Sameiets panterett for sameiernes økonomiske forpliktelser**

Sameiet har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 1 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. el. § 25.

## **§ 8**

### **Styret**

Sameiestyret skal bestå av 3 styremedlemmer og 2 vara medlemmer og velges av sameiemøte. Eventuell styreleder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 2 år.

Styret skal avholde møter så ofte som det trengs, dog minst 2 ganger i året. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmer er til stede. Styrets vedtak fattes med alminnelig flertall.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§9**

### **Sameiermøtet**

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i sameiermøtet skal meldes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/8 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten seksjonseieren, har husstandsmedlem møte - og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen, foruten at det ordinære sameiermøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og evt. godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og eventuelt revisor.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de navngitte stemmer, med mindre det følger av eierseksjonslovens § 30 annet og tredje ledd at beslutningen må treffes med

tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer eller ha fått tilslutning fra samtlige sameiere.

## **§10 Eierseksjonsloven**

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter kommer eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Sist endret 19.03.2012 § 8