

## PROTOKOLL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2018

Seksjonseiere i AUGERØDBAKKEN BOLIGSAMEIE avholdt sameiets ordinære årsmøte for 2017, mandag 5. mars kl. 18.00  
STED: WELHAVENSGT 2 B, BDT VIKEN SINE LOKALER I MOSS

Til behandling :

### 1. KONSTITUERING

- a) Frammøtereregistrering: 7 seksjoner fremmøtt og 4 fullmakter. 11 stemmeberettigede.
- b) Referent: Line Hatlen Skovdahl, BDT Viken  
Medundertegner: Susanne Busch  
Innkallingen og dagsorden er godkjent.

### 2. INFOSKRIV FRA STYRET

- informerte om at fra regnskapsåret 2017 er det ikke lenger krav til styrets årsberetning, og at man da i stedet sender med et infoskriv på hva styret har gjort i løpet av året.

### 3. REGNSKAP 2017

Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

1. Forslag til endring i husordensreglene

§ 3 - enstemmig vedtatt at det ikke er tillatt å mate fugler, og ordensregel § 3 er endret jf vedlegg 1.

§ 4 - enstemmig vedtatt at alle seksjoner skal få en oppmerket parkeringsplass hver. På parkeringsplassen kan hver seksjon ha inntil 2 biler, men for bil nr. 2, er det «førstemann til mølla» - prinsippet. Ordensregel § 4 er endret, jf vedlegg 1.

§ 6 - enstemmig vedtatt at det er båndtvang året rundt på fellesareal, inkl parkeringsplass. Ordensregel § 6 er endret jf vedlegg 1.

2. Forslag til endring av vedtekt

§ 4 - enstemmig vedtatt at vedtektene blir endret. § 4 får i tillegg: « hver seksjon har eksklusiv rett til bruk av en spesifikk parkeringsplass». Vedtekt § 4 er endret jf vedlegg 2.

3. Andre innkommende saker

- bytte lokk på papp/papirdunker -enstemmig ikke vedtatt
- male trappeganger - en er imot at det skal beises, resten stemte for. Seksjonseierne er enige om at de selv skal beise trappeoppganger.
- male opp parkeringsplassen - enstemmig vedtatt at det skal males opp på nytt, og at alle plassene skal ha lik størrelse. Vedtatt at sameiet selv skal utføre jobben.
- bom inn til parkeringsplassen - enstemmig ikke vedtatt.

- vil årsmøtet at styret skal påbegynne saksbehandling for tvangsfravikelse og salgspålegg av seksjonsnummer 14/bruker av seksjonsnummer - enstemmig vedtatt at styret skal sette i gang en rettslig prosess om det vedvarer.  
- styret har til hensikt å få lagring av biler på parkeringsareal borttauet - enstemmig vedtatt at lagrede biler på parkeringsareal skal borttaues.

5. DRIFTSBUDSJETT 2018

Utsendte budsjett forslag ble vedtatt med økning felleskostnader med kr 200,- pr mnd pr seksjon fra 01.07.18

6. VALG

Etter valg består nye styret av:

- a) Styreformann - Susanne Busch - 1 år
- b) Styremedlem - Geir Tommy Wiger - 1 år
- c) Styremedlem - Jørn Are Jenssen - 2 år
- d) Varamedlem - Rasmus Feldtfos Thomsen - 1 år
- e) Varamedlem - Ellen Merete Poulsen - 1 år

Møtet ble hevet kl. 19.30

Referent:

Line Hatlen Skovdahl  
Line Hatlen Skovdahl

Medundertegner:

Susanne Busch  
Susanne Busch

**Husordensregler for Augerødbakken boligsameie Nr. 22, 24 & 26.**

(Vedtatt på årsmøte i sameiet 5. Mars 2017)

*For at beboere i eiendommen skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene og et trivelig miljø, er alle ansvarlige for at bestemmelsene i disse husordensregler overholdes.*

**§ 1 Vedlikeholdsplikt**

Beboere skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks maling, tapet, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppsteking og istandsetting av vann- og avløpsrør fra tilkobling på vertikale hovedrør i den enkelte seksjon. Oppsetting av parabol, bod, gjerder o.l må godkjennes av styret. Sameiet er tilknyttet et felles antenneopplegg.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for oppsetting av markiser, men disse må være i grånyanse som er lik bolig eller en kombinasjon av hvitt og grått. Dette gjelder også solblending. Elektriske artikler som fryserer o.l skal ikke brukes i de private utebodene.

**§ 2 Sjøppel, avfall og annet skrot.**

Sjøppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Husholdningssjøppel skal legges i dertil egne containere som er plassert i eiendommens sjøppelrom/sjøppelhus. Pappesker brettes sammen og legges i containere for papir. Det er et felles ansvar at det ser pent ut rundt sjøppelcontainerne. Man har selv ansvar for at skrap og metall som ikke man får plass i egen container, samt store gjenstander skal kjøres vekk til miljøbil eller sjøppeldyng. Stikkontakter i og utenfor sjøppelrom skal kun brukes til kortidslading som lading av kantklipper, støvsuging av bil o.l. De skal ikke brukes til og lade bil eller langtidslading.

**§ 3 Uteareal**

Snømåking og strøing av hovedsaklig parkeringsplass og inn til nr 22 og 26 foretas av eksternt firma, kostnad dekkes i fellesutgiftene. Det er en kost og snøspade utenfor hver av rekkene til disposisjon for sameiet, og det er en større snøskuffe tilgjengelig i fellesboden utenfor nr. 24. Den enkelte måker selv utenfor egen enhet. Alle i sameiet har felles ansvar for at det ser rent og pent ut både rundt egen enhet, men også i

fellesområdene. Enhetene i 1. etasje har ansvar for å klippe gresset rundt egen enhet, mens alle har ansvar for å klippe gresset på fellesarealene. Gressklipper og kantklipper står i fellesboden og er til disposisjon for sameiet. Sigarettstumper, snusposer o.l. må ikke kastes fra balkonger eller vinduer, heller ikke på fellesarealene. Det skal ikke henges opp fuglemat på verandaene da dette kan tiltrekke seg rotter og mus.

#### **§ 4 Bilparkering**

Biler skal kun parkeres på anviste plasser. Hver enhet har EN oppmerket parkeringsplass. Man kan ha opptil to biler per enhet. Biler som er avskiltet eller ikke er i bruk skal ikke stå på parkeringen og risikerer og bli borttauert. Faste beboere skal bruke grønne parkeringsoblater i bilvinduet mens gjester skal ha gule oblater. Foran enhetene skal det kun foretas av/pålessing ved behov. Feilparkerte biler blir borttauert uten varsel. Skilt er satt opp på vegg ved bod/søppelrom ved nr. 26 og et stående skilt ved inngangen av parkeringen. Unødvendig tomgangskjøring skal unngås da dette medfører at eksos trekker inn i leilighetene. Slå av motoren når bilen står i ro.

#### **§ 5 Ro og orden**

Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg o.l. må ikke brukes i den grad at det sjenerer naboene. Ved enkelbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 2300, men man plikter og informere naboene med et nabovarsel i god tid. Bruk av kulegrill på balkonger i andre etasje er ikke tillatt.

#### **§ 6 Dyrehold**

Dyrehold (hund/katt) tillates kun dersom dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Det er ønskelig at styret informeres om dyrehold. Det er båndtvang året rundt på sameiets fellesarealer, inkludert parkeringsplass.

#### **§ 7 Erstatningsplikt**

Beboere plikter og behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietaker eller andre som de har gitt adgang til enget eller eiendommen forøvrig.

Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar ovenfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietaker.

#### **§ 8 Restanser ved salg**

Den sameier som selger sin seksjon, plikter og være a jour med betaling av fellesutgifter, brenselavdrag og/eller andre fastsatte utgifter. Dersom det ikke overholdes har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende ovenfor nye sameier. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regressekrao ovenfor selgeren.

## 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 bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter ethvert indre vedlikehold og fornyelse av bruksenheten, herunder vinduer og vinduskarmer inn - og utvendig, balkongdører og forøvrigt alt som er til eksklusiv bruk. Vedlikeholdsplikten omfatter også seksjonens tilleggsdeler.

Innvendig forandring av bruksenheten 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.

Fellesanleggene 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.

Unnlattelse 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