

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET VOLLSKROKEN 39

§1. Navn

Sameiets navn er Vollsroken 39, heretter kalt «Sameiet»

§2. Formål

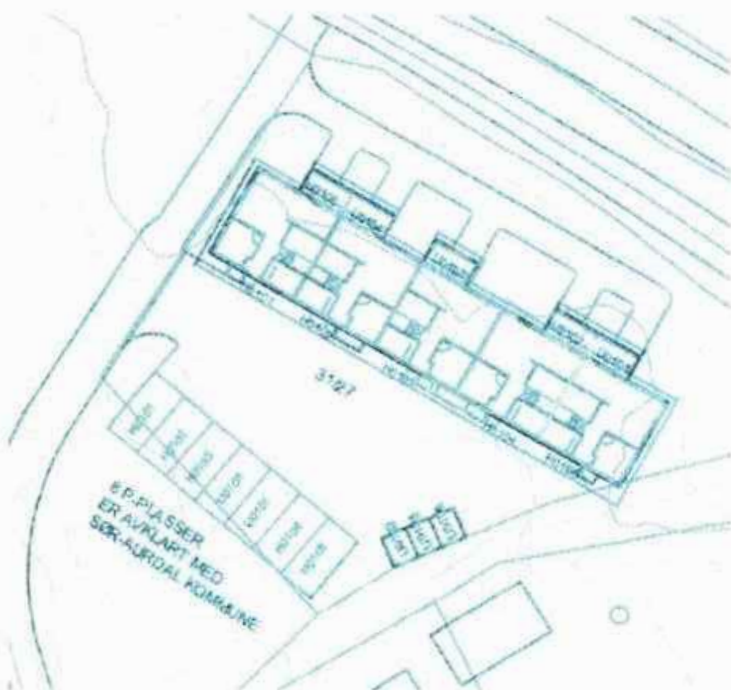
Sameiets formål er å verne medlemmenes rettigheter og ivareta medlemmenes interesser.

§3. Hva Sameiet omfatter

Sameiet består av 10 eierseksjoner i eiendommen gnr. 31 bnr 27 i Sør-Aurdal kommune. Den enkelte sameier har enerett til bruk av en bruksenhet i eierseksjonssameiet. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddel er definert som boenhet, tilleggsdel er enten definert som carport eller sportsbod. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet, uttrykt i bruksenhets areal beregnet i m² BRA, eksklusive arealet til bruksenhets tilleggsarealer og bruksenhets balkong.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Stamledningsnett for vann og avløp, føringer for elektrisitet til byggene og evt. annen teknisk infrastruktur og installasjoner som tjener Sameiets behov er også del av fellesanlegg.

Parkering og boder for Sameiet utgjøres av separate bygg, samt gårdsplassen på sørsiden av carportbygget. Byggene for parkering og bodrom er tilleggsdel til de enkelte boenhetene. Bruksenhetsenes tilhørende tilleggsareal er iht. skisse nedenfor.



Av de 8 parkeringsplassene på gårdsplassen, så er 3 av de tilhørende de tre midterste bruksenheterne i 1.etg. De resterende parkeringsplassene er fellesområde.

§4. Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det formål de er beregnet eller vanligvis brukt til. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameiere ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute, så som endring av farge, utskiftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser samt skjerming av balkonger og terrasser.

§5. Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensningen som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

§6. Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Uten hensyn til om saker er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap med revisors beretning
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§7. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§8. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Ved stemmelikhet avgjøres vedtak ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bla.a.:

- a) Endring av vedtektene
- b) Ombygging, påbygging, fargevalg eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til reseksjonering
- e) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

§9. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, 2 til 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

§10 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§11 Vedlikehold av fellesareal

Fellesareal skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§12 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Eiendomsforsikring
- b) Kostnader fra fellesområder, slik som brøyting etc.
- c) Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§13 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et a-konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet slik at de samlede a-konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a-konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§14 Ansvar utad

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

§15 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Innboforsikring tegnes av den enkelte sameier.

§16 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon.

§17 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§18 Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65 gjelder i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av reguleringsplanen for eiendommen, øvrige kommunale vedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bagn, 15.01.2020