

Vedtekter for Eikelund Sameie gjeldende fra mars 2010.

§ 1 Sameiets navn og omfang

§ 2 Formål

§ 3 Bruksrett

§ 4 Anvendelse

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

§ 6 Utleie

§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

§ 8 Vedlikehold

§ 9 Mislighold og fravikelse

§ 10 Forsikring

§ 11 Sameiemøte

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og innhabilitet

§ 13 Møteledelse og avstemming

§ 14 Styret

§ 15 Oppløsning

§ 16 Forhold til eierseksjonsloven

§1 Sameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er Eikelund Sameie og består av gnr. 53, bnr. 266 i Bø kommune med adresse Eikelundvegen. Som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 19 boligseksjoner iht. fordelingsliste.

Eiendommen er seksjonert slik:

Bruksenhetene består av 3 hus i rekke, to firemannsboliger og to terrasseboliger med 4 leiligheter i hver.

Leilighet nr. A1, A2, A3, A4. B1, B2, B3, B4. C1, C2, D1, D2, har hver sin garasje i underetasje til terrasseleilighetene. E1, E2, E3, har hver sin plass i carporten ved rekkehusene. C3, C4, D3, D4 har ikke garasje.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellseareal, slik som trapperom og heisanlegg for de som bor i terrassebyggene. Ellers er utomhus anlegg delt på alle 19 boenheter.

§2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Eikelundvegen i Bø kommune til beste for eierne iht. gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, forretningsføreravtale og vedtak fattet på sameiermøte.

§3 Bruksrett

Den enkelte sameier har ekskl. bruksrett til sin bruksenhet slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesareal på vanlig og/eller vedtaksfestet måte sammen med de øvrige sameiere og etter de regler sameiermøte fastsetter.

Areal på baksiden av rekkehusene og de 4 øverste leilighetene i terrassene, kan disponeres av eierne om de vedlikeholder området for egen regning.

§4 Anvendelse

Den enkelte boligseksjonseier kan kun anvende sin bruksrett til beboelse. Tilleggsareal i form av felles parkeringsplasser kan anvendes til parkering av biler, dog ikke avskiltete, lastebiler, sykler og kjøretøy av enhver art som er til sjenanse for andre sameiere.

Gjesteparkering foran garasjeanlegg skal ikke forekomme, men i tilfelle det er nødvendig skal det parkeres på en slik måte at det **ikke er til hinder for andre**.

Hver seksjonseier skal henvise gjestene til gjesteparkeringen.

Det plikter enhver som eier garasje/parkeringsplass å påse at det er ryddig på utsiden.

§5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse av boligseksjonene gjelder det ingen bestemmelse om forkjøpsrett.

Innestående fellesutgifter blir videreført til neste eier ved salg av leiligheten.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes styret, med navn på den nye erververen. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med gjeldende vedtekter for sameiet.

§6 Utleie

Utleie av boligseksjoner kan finne sted. Leietaker plikter seg på samme måte som eier av seksjonen å overholde vedtekter og lover som er fattet på sameiermøtet. Leietaker plikter å underskrive at han/hun har lest og forstått vedtektene, samt bo- og trivselsvedtektene.

Det er **ikke** anledning til korttidsutleie via nettbasert markedsplass o.l.

§7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Kostnader ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles ulikt mellom sameierne. Terrassehusene har høyere fellesutgifter p.g.a. heis, tlf. og fellesstrøm. Som fellesutgifter regnes kostnader som er nødvendige for en effektiv og forsvarlig drift av sameiets - herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter - nødvendige utbedringsutgifter og forsikringspremier.

Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto til dekning av fellesutgifter. Ved eventuelt mislighold av innbetalinger, plikter styret å sende 3 advarsler. Etter dette har sameiet rett til å kreve pant i vedkommende seksjon. Denne panteretten tinglyses på den enkelte seksjon. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes av styret i sameiet.

Felleskostnader fastsettes etter budsjett fra styret.

§8 Vedlikehold

Felles vedlikehold og dugnad skal utføres så ofte som det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Ev. endringer av nødvendige arrangement på bygninger for forandringer av bygningenes fasade, skal på forhånd være godkjent av styret, samt offentlige myndigheter. Det skal holde samme fargekode som er pr. dags dato. Dette gjelder både farge på husene, ytterdører, utvendige persiennner og markiser.

Forandringer av eksisterende fargekoder skal tas opp som egen sak på årsmøtet og stemmes over.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold innvendig og holde orden rundt sin egen bruksenhet. Fellesrom, trappeoppgang og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med **bygninger, øvrige fellesareal, anlegg herunder trappeoppganger, er sameiets ansvar.**

§9 Mislighold og fravikelse

Hvis sameier til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr. Eierskapsloven §26. Dersom seksjonen er utleid kan ovennevnte vedtak treffes også hvis leietaker vesentlig misligholder sin plikter overfor de øvrige sameierne.

Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og leietaker.

§10 Forsikringer

Bygningsmassen er fullverdiforsikret og dette belastes fellesutgiftene hvert år. Eiendommen skal til enhver tid være fullverdiforsikret. Den enkelte sameier tegner selv en nødvendig innboforsikring.

Hvis skaden er forårsaket av uansvarlighet betaler sameiet egenandelen, men seksjonseieren plikter å refundere egenandelen og/eller eventuelt manglende erstatningsdekning, jfr. punkt 7.6.34.

§11 Årsmøte - sameiermøte

Sameierne utøver den øvrige myndighet gjennom sameiermøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mars mnd. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller evnt. forretningsfører finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne **skriftlig** krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd med 14 dagers frist varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. **Saker til behandling skal levers styret skriftlig og krever flertall for å bli vedtatt.**

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles på kort varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle sameierne.

Årsmøtet skal beslutte følgende:

1. Konstituering
2. Årsberetningen fra styret
3. Styrets regnskap fra foregående år
4. Årlig vedlikeholdsbudsjett
5. Ev. endringer i vedtektene
6. Valg av styre bestående av styreleder, nestleder/kasserer og sekretær.
7. Valg av revisor
Årsmøtet 31.3.16 vedtok ikke lenger å ha revisor.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslagstale og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller annen person på vegne av sameier rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan tilbakekalles.

Ingen kan, som sameier eller fullmektig, delta i drøftelser eller avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

§13 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har en stemme.

Ved opptelling av stemmene ansees blanke stemmer som ikke avgitte.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Vedtaket i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endringer av sameiets vedtekter.

§14 Styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, 2 vararepresentanter. Alle funksjoner velges på årsmøtet.

§15 Oppløsning

Sameierne kan **ikke** kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre **alle** er enige.

§16 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtekter går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven,