

VEDTEKTER

for

Bekkeveien 13 A og B Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bekkeveien 13 A og B Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 08.09.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 2 frittliggende boligseksjoner i eiendommen gnr. 38, bnr. 52 i Asker kommune.

Bruksenhet Bekkeveien 13A består av en hoveddel S2 og tilleggsdel T2 bestående av garasje inkl bod.

Bruksenhet Bekkeveien 13B består av en hoveddel S1

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal – se vedlegg.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøk for Bekkeveien 13A-S2+T2: 100/375

Sameiebrøk for Bekkeveien 13B-S1: 275/375

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet(er).

Seksjonseier har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til – og hva som er besluttet av styret når det gjelder bruk og vedlikehold.

Seksjonseier skal informere styret/årsmøtet om arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal. Styret/årsmøtet kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

Seksjonseier skal ikke gjøre forandringer eller tiltak som er i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser.

4. Parkering

13B har dobbel garasje i underetasjen og 13A har en enkeltgarasje i tilknytning til 13B-seksjon 1. Parkering utenfor garasjene bør unngås og i størst mulig grad være reservert besøkende. Seksjonseierne skal samarbeide for gode, praktiske og fleksible løsninger.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten innvendig og utvendig slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, standard opprettholdes og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og arealer hvor seksjonseier er gitt enerett til bruk.

Av felles arealene er 13A gitt enerett til bruk og vedlikeholdsplikt for arealet ovenfor midtlinjen mellom boligene, mens 13B er gitt enerett til bruk og vedlikeholdsplikt nedenfor.

Dette gjelder dog ikke for gangvei til boligene og arealet/gårdsplass for inn og utkjøring til garasjene. Her har eierne felles forpliktelser - og for å finne gode og praktiske løsninger. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader. Direkte kostnader fordeles etter sameiebrøken.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom fellesarealet, slik som rør, ledninger, kanaler mm. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom fellesarealet hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

6. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnader forbundet med areal hvor det er vedtektsfestet enerett til bruk skal dekkes av den seksjonseieren som har eneretten.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre bestående av 1 representant fra hver seksjon, dvs styret skal ha 2 medlemmer. Årsmøtet skal velge en styreleder.

Styremedlemmene skal velges for to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det kan også velges 1 varamedlem fra hver seksjon. Varamedlemmer har møterett til styre og årsmøter og velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

8-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Så vel årsmøtet som styret kan ta beslutninger med vanlig flertall om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

9-3 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet, herunder regnskap og valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

9-4 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring mm

10-1 Forretningsfører

Styret skal ha forretningsfører i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

Eiere av seksjon Bekkeveien 13A og seksjon 13B er selv ansvarlig for at deres eiendom/bolig til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

10-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo