

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET JESSHEIM HAGEBY II

Endret og vedtatt på Ordinært Årsmøte 11. Mars 2014

Endret på ordinært årsmøte 8. mars 2016

Tilpasset lov om eierseksjoner av 2017 juni 16 på årsmøte 26. mars 2019

§ 1. Navn

Boligsameiets navn er Boligsameiet Jessheim Hageby II

§ 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 107 boligseksjoner på gnr. 132, bnr. 264 i Ullensaker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Bruksenheten for bolig består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller.
- sportsbod i underetasje

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 7. mars 2008.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr 132, bnr 264.

Seksjonene 140, 185, 186, 187, 188 og 189 på gnr 132, bnr 245 Boligsameiet Jessheim Hageby I, har tinglyst rett til biloppstillingsplass i garasjekjeller på gnr 132, bnr 264.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne fellesbehov.

Garasjekjelleren er videoovervåket.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G, jfr eierseksjonsloven § 31

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr 365, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen, elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater, tremmer, heller og renhold av sluk på terrasser/balkonger. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Boligsameiet har pliktig medlemskap i Jessheim Hageby Huseierforening. Styrets leder, eller den styret utpeker representerer sameiet i Huseierforeningen.

§ 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjonene etter eier-brøken. Kostnader til Kabel – TV og obligatorisk kontroll med gasspeisene, fordeles likt pr boligseksjon. Felleskostnader for garasjekjeller fordeles likt pr biloppstillingsplass medregnet næringsseksjonene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjonene etter seksjonseierbrøken.

Kostnader til Kabel-TV fordeles likt pr boligseksjon. Felleskostnader for garasjekjeller fordeles likt pr biloppstillingsplass medregnet næringsseksjonene.

Norske myndigheter pålagt en obligatorisk kontroll av alle gasspeiser (forskrift om håndtering av farlig stoff). Denne kontrollen skal gjennomføres av akkreditert/godkjent firma, og kommer i tillegg til normalt vedlikehold og service. Kostnaden for denne kontrollen fordeles likt pr peis, og skal betales sammen med fellesutgiftene. Denne kontrollen og kostnaden er obligatorisk for alle seksjoner.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a-konto beløp fastsatt av årsmøtet eller av styret den 1. hver måned. Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Jessheim Hageby Huseierforening og stedets velforening. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a-konto beløp fastsatt av årsmøtet eller av styret den 1. hver måned. Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Jessheim Hageby Huseierforening og stedets "velforening" Romsås Grønt Sameie (RGS) vedlikehold av friområdet.

§ 7. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 38.

§ 8. rÅrsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tidel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsrapport for siste år
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for siste år
3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse
4. Budsjett
5. Valg av styre
6. Valg av revisor ved behov
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen. Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Næringsseksjonene (oppstillingsplass for bil) har stemmerett kun i saker som vedrører biloppstillingsplassene.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bi a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet

§ 10. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret. Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal.

Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ved stemmelikhet, avgjør møteleders stemme.

§ 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. Salg / Utleie

Ved salg av leilighet skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

Eget skjema/ utleieerklæring er utferdiget og finnes på sameiets hjemmeside, eller kan fås ved henvendelse til styret. Ved å avstå fra å underrette styret er dette å anse som brudd på vedtektene.

Forretningsfører gis rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 15 Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret i godkjent selskap jfr. §11.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes

§ 16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 17 Samarbeidsforum Jessheim Hageby

Boligsameiene Jessheim Hageby I og Jessheim Hageby II er økonomisk og juridisk uavhengige. Boligsameiene har hvert sitt uavhengige ansvar for sine utendørs fellesarealer (veier, grøntarealer, lekeplasser, parkering og lignende) på gnr. 132, bnr. 245 og gnr. 132, bnr. 264.

I tilfeller hvor det er saker som berører begge eierseksjonsameiene, skal dette tas opp i et samarbeidsforum der begge styreverv har møterett og møteplikt. Møter arrangeres ved behov, men minst 1 gang pr. år. Innkalling til årlig møte skal skje innen 1. mars hvert år. Sameiene skal kalle inn til årlige møter annenhver gang, sameie I i 2015, sameie II i 2016 osv.

Saker som etter behandling i samarbeidsforumet medfører utlegg for sameiene, må godkjennes av de respektive styreverv før tiltak kan iverksettes. Kostnader skal i utgangspunktet fordeles mellom sameiene i forhold til antall seksjoner, unntaksvis ved lik nytte med en halvdel på hver. Saker som berører sameie I eller II separat i større eller mindre grad, skal fordeles etter avtale mellom sameiene i det enkelte tilfellet.

Disse bestemmelsene skal være likelydende for sameie I og II.

§ 18. Velforening

Boligsameiet Jessheim Hageby II er pliktig medlem av stedets velforening og skal dekke sin andel av dennes kostnader.

§ 19. Tvister

Eventuelle tvister i seksjonseierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneing som verneing ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 20 Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost / beboerportal / på annen måte)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 21. Lov om eierseksjoner

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