

VEDTEKTER FOR SAMEIET MANESJEN BLOKK 6

ORGANISASJONSNUMMER 981 193 458

Vedtektene er vedtatt med hjemmel i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 27. Loven er ufravikelig – uten det som med hjemmel i loven står i vedtektene. I vedtektene er gjengitt en del av de mest aktuelle bestemmelsene i lovens kapittel V – IX (henvisninger i overskrifter til aktuelle paragrafer i loven). Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel eller ulempe i forhold til andre seksjonseier.

§ 1

Navn og formål (§ 27)

Sameiets navn: Sameiet Manesjen bl. 6

Organisasjonsnr: 981 193 458

Sameiet består av 62 boligseksjoner av gnr. 00135, bnr. 0809 i Ullensaker kommune.

Sameiet har til formål å

- ivareta driften av sameiets eiendom
- administrere bruken og vedlikehold av fellesanlegg, fellesrom og fellesareal
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2

Foretaksregisteret (§ 19)

Styret skal melde sameiet til foretaksregistret etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

§ 3

Årsmøtet (§§ 40-53)

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med et varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon via E-post, hjemmeside eller SMS.

Varsel om innkalling til ekstraordinært årsmøte kan aldri være kortere enn 3 dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes til styret senest innen en frist som styret fastsetter.

Årsmøtet skal:

- (1) Velge en møteleder og referent, samt to til å undertegne protokollen (disse to skal være seksjonseiere)
- (2) Behandle beretningen fra styret.
- (3) Behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet.
- (4) Behandle budsjett.
- (5) Fastsette godtgjørelsen til styret.
- (6) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Versjon 005
Vedtatt på generalforsamlingen
Dato: 14.06.23

(7) Foreta valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite, samt særskilt valg av styrets leder og revisor.

Årsmøtet skal velge valgkomite på 2 medlemmer
Valgkomiteens medlemmer velges for 2 år.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Ingen kan være fullmektig for mer enn sin eierseksjon og 1seksjonseiere. Kommunale eller statlige eiere som eier flere enn to seksjoner, vil maksimalt kunne stille med 2 stemmer i årsmøte og én stemme i styret.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftligdatert fullmakt. En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet, men denne kan bare uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Sameiets revisor velges av årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som treffes på årsmøtet. Møteleder skal undertegne protokollen sammen med de to valgte representanter, og kopi av protokollen skal sendes alle seksjonseiere i ettertid. Originalprotokoll skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, med unntak av det som følger av loven.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmer på årsmøtet ved beslutninger om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
4. Samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
5. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.
6. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
7. Endring av vedtektene.

Beslutning om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, og tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører,

Versjon 005
Vedtatt på generalforsamlingen
Dato: 14.06.23

og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 4

Styret (§§ 54-60)

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av minst 3 medlemmer (inkludert styreleder) og 2 varamedlemmer som alle velges for 2 år av gangen. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Styrets leder velges særskilt for 2 år. Valgkomite med 2 medlemmer velges for to år av gangen.

Det skal føres protokoll fra styremøtene som alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Leder, styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, plikter å tre ut av styret.

Styret ansetter forretningsfører, eller inngår avtale om kjøp av forretningsførertjeneste, når det er vedtatt av årsmøtet at sameiet skal ha en forretningsfører.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Fakturaer / regninger som dekkes innenfor vedtatt budsjett anvises av styrets leder alene, eller i dennes fravær av et styremedlem, eventuelt forretningsfører.

§ 5

Disposisjons - og råderett (§§ 23-26, 31 og 39)

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Seksjonseier har enerett til å bruke sin eierseksjon. Eierseksjonen kan bare brukes til boligformål. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Eierseksjonen må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødig måte.

Ved salg og utleie av seksjonen plikter seksjonseieren å melde dette skriftlig til forretningsfører og styret for registrering. Dersom dette medfører utgifter og/eller merarbeid, har styret fullmakt til å kreve et omregistreringsgebyr, alternativt å overlate til forretningsfører å gjøre dette i egen regning.

Seksjonseierne plikter å følge vedtekter og ordensregler. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge seksjonseieren å selge seksjonen i henhold til eierseksjonsloven, og/eller eventuelt kreve fravikelse.

Versjon 005
Vedtatt på generalforsamlingen
Dato: 14.06.23

Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt med innebygd måler for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av sameiets eiendom.

Se for øvrig punkt om dyrehold i husordensreglene.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen, ved omsetning av seksjonen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Følgene av manglende betaling skal komme frem av varselet.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 6

Bruk av fellesareal og fellesrom (§ 25)

Bruk og disponering av fellesanlegg, fellesrom og fellesareal er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

- Seksjonseier har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- All ferdsel på sameiets tak skal godkjennes av styret, utakk er brann og feievesen

§ 7

Vedlikehold / skadeutbedringer / erstatning (§§ 32-38)

Den enkeltes seksjonseiers vedlikeholdsplikt:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdelar til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar

Versjon 005
Vedtatt på generalforsamlingen
Dato: 14.06.23

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Oppdager seksjonseierne skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseierne straks å gi melding til sameiets styre.

Ved manglende vedlikehold hos en seksjonseier i henhold til disse vedtekter, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføre for seksjonseierens regning.

Sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en eier ikke oppfyller sine forpliktelser.

Det skal søkes til styret om innglassing av terrasse. Innglassingen skal ha snøfangere om det er fare for at snø samler seg på innglassingen. Etter godkjenning fra styret må seksjonseier(e) søke Ullensakerkommunen om godkjenning av endringen.

Sameiets vedlikeholdsplikt:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Versjon 005
Vedtatt på generalforsamlingen
Dato: 14.06.23

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseierne kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser.

§ 8

Drift og vedlikehold av fellesanlegg (§ 29)

Utgiftene til eiendommens drift og løpende vedlikehold fordeles på seksjonene og betales hver måned. Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse.

Akontobeløpet kan også dekke avsetninger av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Det månedlige akontobeløpet fastsettes av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 9

Seksjonseierens ansvar utad (§ 30)

For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk (pro rata).

§ 10

Skader / forsikring

Sameiet tegner boligforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Ved innvendig skade i boligen, som dekkes av forsikringen, svarer seksjonseierne egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.

Skader som skyldes uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte seksjonseier, betales av seksjonseieren selv.

Den enkelte seksjonseier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo / løsøre og innredninger som ikke dekkes av sameiets boligforsikring.

§ 11

Endringer av bygninger, fasader og uteareal

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, utskifting av vinduer, utvendige dører og utgangsdør fra leilighetene, oppsetting av markiser og utvendige persiennner, endring av fasadekledning, hel- eller delvis innglassing av balkonger / terrasser, legging av varmekabler på balkonger / terrasser eller endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet.

Endring av uteareal i tilknytning til terrasser e.l., slik som planering, beplantning, samt oppføring av rekkverk, gjerder, levegger og lignende, kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten styrets samtykke og etter en samlet plan. Det forutsettes at bygningsmyndighetenes godkjennelse foreligger når dette er nødvendig.

Versjon 005
Vedtatt på generalforsamlingen
Dato: 14.06.23

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuell skade som disse innredninger, installasjoner eller beplantninger nevnt i denne paragraf, vil kunne påføre andre seksjonseiere, fellesarealer, fellesrom eller fellesanlegg.

Det forutsettes at utvendige endringer av bygning og utearealer som nevnt i denne paragraf forelegges styret i Fellessameiet Manesjen før endelig godkjenning / samtykke gis.

§ 12

Boder og garasjer

Det er mulighet får å montere ladestasjon for elbil på egen parkeringsplass. Sameiet har bygget ut infrastrukturen til dette formålet og inngått rammeavtale med PSV Elektro. . Styret må informeres før montering igangsettes. Kostnaden til montering dekkes av seksjonseier. Strømforbruk faktureres av sameiet kvartalsvis og styret fastsetter en administrasjonskostnad pr fakturering.

Hver seksjon eier en bod og minst en garasjeplass. Bruksretten/eierforholdet til boden og garasjeplassen overføres ved salg av seksjonen. Salg eller utleie av garasjeplass eller bod kan kun gjøres til andre seksjonseiere som har garasjeplass eller bod i samme garasjeanlegg.

Det er ikke anledning til å gjøre forandringer av noen art, eller å sette opp sperringer av noen art foran eller ved siden av sin eller sine garasjeplasser/carportplasser så som nettingporter og lignende selv om det er innenfor eget oppmålte område.

§ 13

Fellessameiet Manesjen

Sameiet forplikter seg til å ta en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av fellesareal i Manesjen som ligger utenfor de enkelte sameienes eiendommer, og være med på å administrere dette arealet. Hvert sameie er gjensidig forpliktet til å sørge for nødvendig adkomst for de enkelte sameier til Manesjen, samt sørge for at området Manesjen kan utnyttes på en hensiktsmessig måte for alle sameiene.

Det tilstrebes at alle sameiene i Manesjen i størst mulig grad har likelydende vedtekter.

§ 14

- Ingen seksjons eiere kan montere Jacuzzi, dusj eller badebasseng på terrassene knyttet til seksjonen.
- Snø på terrasser skal måkes vekke fra yttervegger. Brannstiger skal til enhver tid være tilgjengelig. Blir det så mye snø at den må fjernes, skal det være en sikkerhetsperson/vakthold på bakken.
- Seksjonseierne er ansvarlige for å sikre gjenstander på sine terrasser slik at de ikke forårsaker skade på andre seksjoner eller personer

§ 15

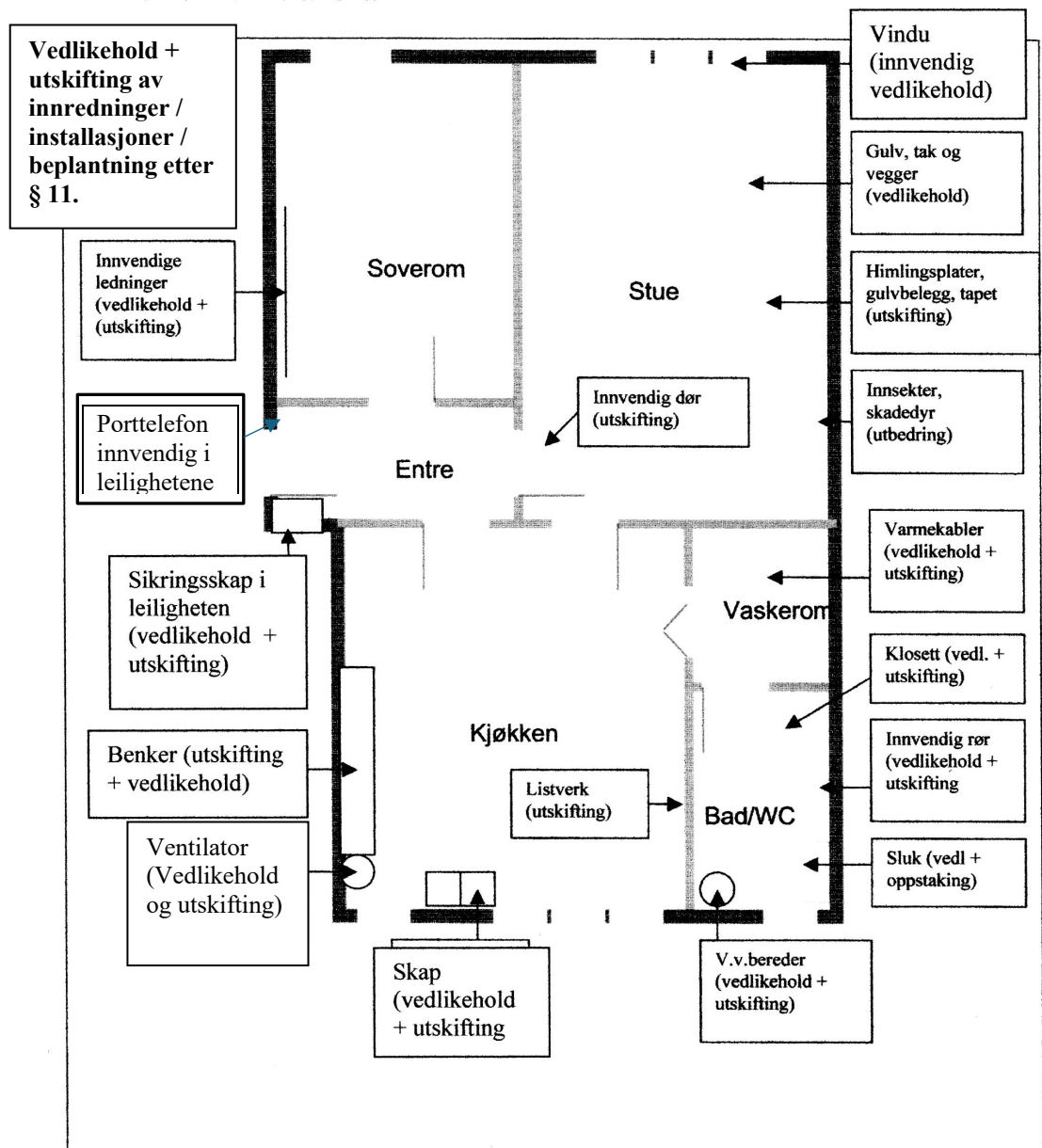
Takterrasse seksjon 59

Versjon 005
Vedtatt på generalforsamlingen
Dato: 14.06.23

- Følgende regler gjelder for takterrassen som er gitt som tilleggsareal til seksjon 59 i henhold til rettforlik av 22.11.2022.
 - Fremtidige utbedringer eller lignende som krever at terrassen midlertidig endres eller fjernes, skal kostnadene til dette dekkes av sameiet, med mindre det kan påvises via en uavhengig fagperson at skaden kan skyldes takterrassen eller utilsiktet bruk av denne, da skal seksjonseier bære alle kostnader knyttet til utbedring
-

Vedlegg 1 b – Vedtekter for Sameiet Manesjen

Den enkeltes ansvar



Vedlegg 1 a – Vedtekter for Sameiet Manesjen

Sameiets ansvar

