

VEDTEKTER

for

Saga Terrasse 2 Sameie, org. nr. 929 626 176

Sist endret ved ordinær generalforsamling 21. mars 2024.

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Saga Terrasse 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 103 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner (lokale) og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 135, bnr. 938 i Ullensaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- P-plasser til næringsseksjon parkering
- annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon (p-plasser) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) 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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Ullensaker kommune til enhver tid. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til bruk av utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade eller eiendomsgrense. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skille og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 104, og boligseksjoner 1-103 har evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Næringsseksjon 104 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, fasade oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

3-2.2 Boligseksjonene 1-103 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene
- Hver boligseksjon har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2 . Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger Jessheim Byutvikling AS til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger Jessheim Byutvikling inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet. Retten kan bli tinglyst. jfr vedlegg 2

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Næringsseksjon 105 omfatter 54 p-plasser og 5 MC-plasser. P-plass og MC-plass eies og disponeres av seksjonseiere og andre som har ervervet slik rett.

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 105 (Saga BT2 Garasjesameie)

P-plasser som inngår i næringsseksjon 105 er organisert i et eget tingsrettslig sameie: Saga BT 2 Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 105 er seksjonseiere og andre som har ervervet p-plass fra utbygger Jessheim Byutvikling AS.

Eierandel i næringsseksjon 105 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Saga Terrasse Sameie 2 bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Saga Terrasse 2 Sameie, eller til seksjonseiere eller andre eiere i eiendommer som fradeles gnr 135 bnr, 36 innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353)

Utbygger Jessheim Byutvikling AS vil eie og disponere p-plasser og mc-plasser som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjon 105 Saga BT 2 Garasjesameie vedtekter, se vedlegg 3.

4-3 Fysisk bruk av parkeringsarealer

Alle eiere i næringsseksjon 105 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Saga Terrasse 2 Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret.

4-4 Vedlikeholdsplikt

Saga Terrasse 2 Sameie er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, port og, og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Saga Terrasse 2 Sameie har drifts-, vedlikeholds og administrasjonsansvar for parkeringsarealer som inngår i næringsseksjon 105. Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomst-, kjørebane, port andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller belastes Saga BT 2 Garasjesameie og/eller de ideelle eierne i denne med lik andel pr p-plass som disponeres, jfr vedtektene for Saga BT 2 Garasjesameie og disse vedtekter § 11-3.

4-5 Kostnadsfordeling

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomstarealer, kjørebane, port og og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller fordeles mellom med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Næringsseksjon 104 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 104 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 104 (lokale) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense.

Næringsseksjon 104 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde og bekoste tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. og punkt 4-4. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller avtale.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet

utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonser. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader; Kostnader ved eiendommen skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner (lokaler) 214-217 boligseksjoner seksjon 1-213 og næringsseksjon (parkering) seksjon 105

Kostnader til eiendommen ikke lar seg henføre til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner (lokaler) 104, boligseksjoner s 1-103 og næringsseksjoner (parkering) seksjon 105 skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjon 104 (lokale) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom seksjon 214-217:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener

næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jfr § 5-1 (2)

(3) Boligseksjoner seksjon 1-103 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom boligseksjonene 1-103:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene, øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for.

Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

(4) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Næringsseksjon 105 (parkering) skal kun dekke kostnader slik det er angitt i vedtektenes punkt 4-4 og 4-5. Kostnader skal fordeles eller dekkes som særkostnad slik det er angitt i vedtektenes pkt 4-4 og 4-5

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for seksjoner 1-103 (bolig) og seksjon 104 (næringslokale):

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-6) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger, adkomstveier i og rundt bebyggelsen gårsrom med trapper og øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder **oppvarming** av tappevann, gulvvarme-/radiatoranlegg etc. Det er installer individuelle målere, **både kaldt og varmtvann** for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

Sameiet blir fakturert for vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for hele eiendommen. Sameiet v/ Techem viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk. Sameiet vil avkreve a-konto beløp,

men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk. For årsgebyr gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk. Næringsseksjon /lokale) vil faktureres for felleskostnader, men forbruk vann og avløp faktureres direkte fra Ullensaker kommune, forbruket går til fratrukk på sameiets hovedvannmåler.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(12) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(13) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner (lokale) 104, boligseksjoner seksjon 1-103, og næringsseksjoner (parkering) seksjon 105 bør det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) 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 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift 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.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8-7 Valgkomite

(1) Boligsameiet bør ha en valgkomite bestående av 2-3 medlemmer.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon (parkering) 105 har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 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.

11-2 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.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 105 Saga BT2 Garasjesameie

Parkeringsplasser i sameiet er organisert i en egen næringsseksjon nr 105, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 105 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 105 (parkering) vil utbygger Jessheim Byutvikling AS fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Saga Terrasse 2 Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) s 105 , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 105 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Saga Terrasse 2 Sameie, ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Saga Terrasse 2 Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 105 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Saga Terrasse 2 Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 105 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Saga Terrasses 2 Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 105 (parkering) skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet seksjon 105 samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter, (herunder sin forholdsmessige andel av kostnader til felles port og kjørebane med naboeiendommen Saga Terrasse 1 Sameie, (seksjon 218)), dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 105 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr vedtektenes punkt

Styret i sameiet har fullmakt til å etablere avtale om samdrift/felles regnskapsførsel med nabogarasje seksjon 218 i Saga Terrasse 1 Sameie.

11-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening/samarbeidsutvalg

I ht tinglyst erklæring vedr felles teknisk infrastruktur, gjensidig bruks og adkomstrett til felles utearealer, adkomstrett til garasjeanlegg og felles drifts og vedlikeholdsansvar, skal det nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom/«Rettighetshaver», som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

For ivaretagelse av rettigheter og plikter etter denne erklæring kan Utbygger Jessheim Byutvikling AS opprette en driftsforening.

Gnr. 135, bnr. 36, gnr. 135, bnr. __ i Ullensaker kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), har rett og plikt til medlemskap i den driftsforening som evt. blir opprettet.

Vedlegg:

#1 : Bruks- og vedlikeholdsplan – Utarbeides av Jessheim Byutvikling AS ved ferdigstillelse av prosjektet

#2 : Fordelingsliste eksklusiv bruksrett til bod – Utarbeides av Jessheim Byutvikling AS ved ferdigstillelse og endelig tildeling av boder til seksjoner i sameiet.

#3 : Vedtekter for Saga BT2 Garasjesameie – Utarbeides og fastsettes av Jessheim Byutvikling AS

Vedlegg inntas uten ytterligere vedtak fra årsmøte.

#2 : Fordelingsliste eksklusiv bruksrett til bod – Utarbeides av Jessheim Byutvikling AS ved ferdigstillelse og endelig tildeling av boder til seksjoner i sameiet.

Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.05
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.23
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.24
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.25
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.26
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.27
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.31
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.38
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.39
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.46
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.47
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.56
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.57
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.58
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.59
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.60
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.61
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.62
Usoigte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.63

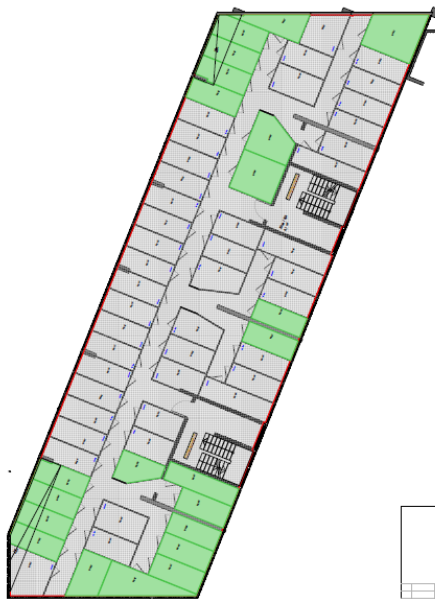
Boder markert med grønn farge, eies og disponeres av utbygger Jessheim Byutvikling As, jfr vedtektenes § 3-2-2



L3 - 1. etasje



L3 - Mesanin



H3 - Mesanin

Saga Terrasse					
Ledige boder					
Jessheim Bygd I ligg AS - Demosaga Alle 48, 2058 Jessheim ARX FCSSE OG AASIN AS - Skjervegata 31, 0184 Oslo					
Etasje	BA	BO	BO	Antall	Antall
A	AT	01.08.22	100	A-010	02

**VEDTEKTER
FOR
Saga BT 2 Garasjesameie**

Fastsatt av utbygger Jessheim Byutvikling AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i
prosjektet "Saga Terrasse"

Gnr.135, bnr 938, snr. 105, i Ullensaker kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Saga BT2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen Gnr.135, bnr 938, snr. 105 i Ullensaker kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser, og mc-plasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Saga Terrasse 2 Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

54 andeler for p-plass til bil til sammen 54 / 59 deler

5 andeler for MC, til sammen 5/59 deler

Totalt 59/59 deler.

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 105, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Saga Terrasse 2 Sameie`s vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom. Det samme gjelder for felles port og kjørebane som deles med naboeiendommen Saga Terrasse 1.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Saga Terrasse" og/eller opprinnelig hjemmelshaver Jessheim Byutvikling AS vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 105 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Saga Terrasse 2 Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i næringsseksjon 105 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Saga Terrasse 2 Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Saga Terrasse 2 Sameie, eller til seksjonseiere eller andre eiere i eiendommer som fradeles gnr 135 bnr, 36 innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353) og detaljreguleringsplan for Saga Atrium (planid: 335)

Utbygger Jessheim Byutvikling AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Saga Terrasse 2 Sameie og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en 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.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

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

§ 8

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. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen 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) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Saga Terrasse 2 Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 105), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Jfr også pkt 4-4 i Saga Terrasse 2 Sameies vedtekter.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

Styret i sameiet har fullmakt til å etablere avtale om samdrift/felles regnskapsførsel med nabogarasje seksjon 218 i Saga Terrasse 1 Sameie.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av seksjon 105, parkeringsarealer, felles adkomstarealer, kjørebane, port og og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller fordeles mellom med likt beløp pr biloppstillingsplass som disponeres.

MC-plass som disponeres skal betale 1/2 del av felleskostnadene for en biloppstillingsplass.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass/mc-plass.

Saga Terrasse 2 Sameie skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Saga BT 2 Garasjesameie 1(seksjon nr 105) og fordele kostnadene på sameierne i denne.

Saga BT 2 Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Saga Terrasse 2 Sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Beløpet skal innbetales til Saga Terrasse 2 Sameie, jfr § 14.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er inneforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om

dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføring.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som egen anleggseiendom eiendom for hele eller deler av garasjeanlegget, før hele eiendommen er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. For det tilfelle at det blir etablert egen anleggseiendom vil denne utgjøre et tingsrettslig sameie, hvor utbygger har forbeholdt seg retten til å fastsette nærmere vedtekter.

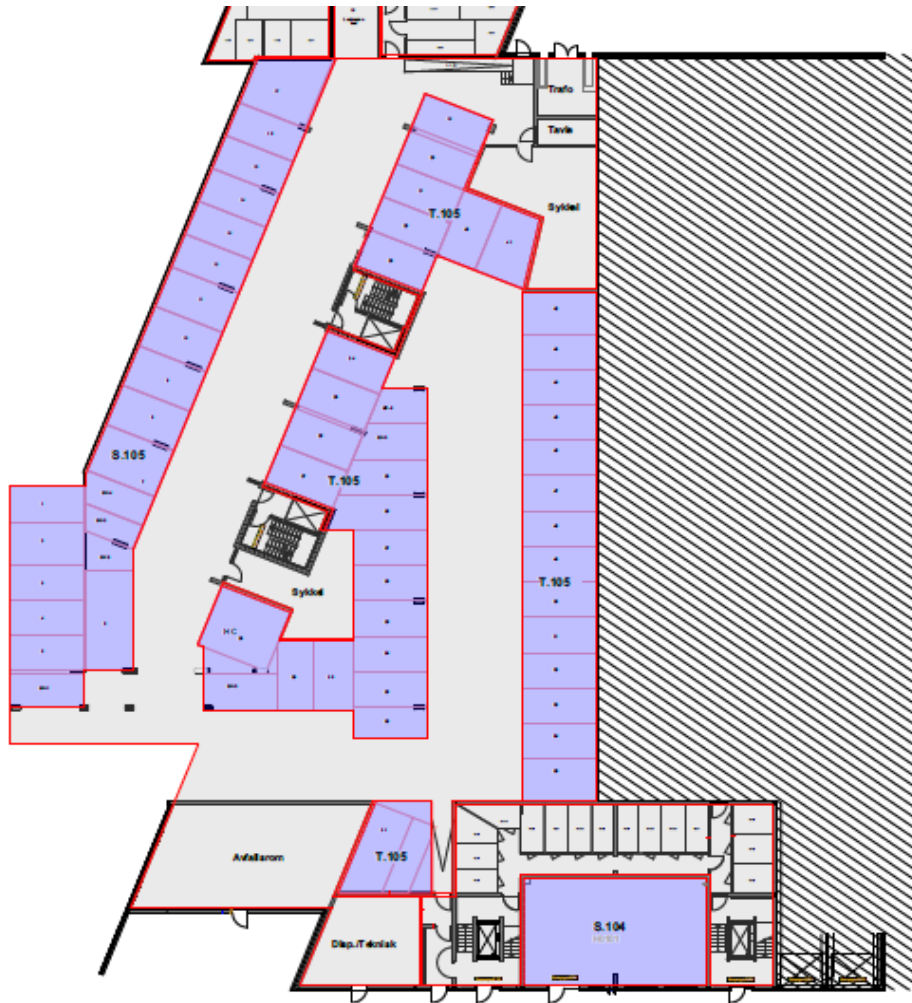
Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOoo



Boder Saga Terrasse Sameie2

Adresse	Nr	Bolig nr	Seksj.nr	bod nr
Dampsaga alle	66	H0101	S90	L3.35
Dampsaga alle	66	H0102	S91	L3.52
Dampsaga alle	66	H0103	S92	L3.37
Dampsaga alle	66	H0104	S93	L3.54
Dampsaga alle	66	H0202	S94	L3.39
Dampsaga alle	66	H0203	S95	L3.55
Dampsaga alle	66	H0204	S96	L3.41
Dampsaga alle	66	H0201	S97	L3.64
Dampsaga alle	66	H0302	S98	L3.65
Dampsaga alle	66	H0303	S99	L3.43
Dampsaga alle	66	H0304	S100	L3.45
Dampsaga alle	66	H0301	S101	L3.47
Dampsaga alle	66	H0401	S102	L3.27 - L3.15
Dampsaga alle	66	H0402	S103	L3.33 - L3.32
Dampsaga alle	68	H0103	S53	H3.35
Dampsaga alle	68	H0102	S52	H3.36
Dampsaga alle	68	H0101	S51	H3.28
Dampsaga alle	70	H0103	S50	H3.34
Dampsaga alle	70	H0102	S49	H3.33
Dampsaga alle	70	H0101	S48	H3.32
Dampsaga alle	68	H0203	S59	H3.37
Dampsaga alle	68	H0202	S58	H3.30
Dampsaga alle	68	H0201	S57	H3.29
Dampsaga alle	70	H0203	S56	H3.40
Dampsaga alle	70	H0202	S55	H3.42
Dampsaga alle	70	H0201	S54	H3.51
Dampsaga alle	68	H0303	S65	H3.38 - H3.27
Dampsaga alle	68	H0302	S64	H3.22
Dampsaga alle	68	H0301	S63	H3.20
Dampsaga alle	70	H0303	S62	H3.21 - H3.26
Dampsaga alle	70	H0302	S61	H3.19
Dampsaga alle	70	H0301	S60	H3.18 og H3.24 og H3.25
Dampsaga alle	68	H0403	S71	H3.17 - H3.23
Dampsaga alle	68	H0402	S70	H3.16
Dampsaga alle	68	H0401	S69	H3.41
Dampsaga alle	70	H0403	S68	H3.01
Dampsaga alle	70	H0402	S67	H3.44
Dampsaga alle	70	H0401	S66	H3.45 og H3.46
Dampsaga alle	68	H0503	S77	H3.15
Dampsaga alle	68	H0502	S76	H3.52
Dampsaga alle	68	H0501	S75	H3.53
Dampsaga alle	70	H0503	S74	H3.43
Dampsaga alle	70	H0502	S73	H3.50
Dampsaga alle	70	H0501	S72	H3.48
Dampsaga alle	68	H0603	S83	H3.13 og H3.14 og H3.39
Dampsaga alle	68	H0602	S82	H3.12
Dampsaga alle	68	H0601	S81	H3.64

Dampsaga alle	70	H0603	S80	H3.49
Dampsaga alle	70	H0602	S79	H3.11
Dampsaga alle	70	H0601	S78	H3.10 og H3.55 og H3.63
Dampsaga alle	68	H0703	S89	H3.09
Dampsaga alle	68	H0702	S88	H3.54
Dampsaga alle	68	H0701	S87	H3.08
Dampsaga alle	70	H0703	S86	H3.07
Dampsaga alle	70	H0702	S85	H3.06
Dampsaga alle	70	H0701	S84	H3.65
Dampsaga alle	72	H0101	S1	L3.28
Dampsaga alle	72	H0102	S2	L3.29
Dampsaga alle	72	H0104	S4	L3.30
Dampsaga alle	72	H0103	S3	L3.31
Dampsaga alle	76	H0101	S5	G3.01
Dampsaga alle	76	H0102	S6	G3.02
Dampsaga alle	76	H0104	S8	G3.03
Dampsaga alle	76	H0103	S7	G3.04
Dampsaga alle	72	H0201	S9	L3.25
Dampsaga alle	72	H0202	S10	L3.24
Dampsaga alle	72	H0204	S12	L3.23
Dampsaga alle	72	H0203	S11	L3.22
Dampsaga alle	76	H0201	S13	G3.05
Dampsaga alle	76	H0202	S14	G3.06
Dampsaga alle	76	H0204	S16	G3.07
Dampsaga alle	76	H0203	S15	G3.08
Dampsaga alle	72	H0301	S17	L3.12
Dampsaga alle	72	H0302	S18	L3.13
Dampsaga alle	72	H0304	S20	L3.14
Dampsaga alle	72	H0303	S19	L3.17
Dampsaga alle	76	H0301	S21	G3.09
Dampsaga alle	76	H0302	S22	G3.10
Dampsaga alle	76	H0304	S24	G3.11
Dampsaga alle	76	H0303	S23	G3.12
Dampsaga alle	72	H0401	S25	L3.16
Dampsaga alle	72	H0402	S26	L3.18
Dampsaga alle	72	H0404	S28	L3.21
Dampsaga alle	72	H0403	S27	G3.26
Dampsaga alle	76	H0401	S29	L3.02
Dampsaga alle	76	H0402	S30	G3.28
Dampsaga alle	76	H0404	S32	G3.17
Dampsaga alle	76	H0403	S31	G3.18
Dampsaga alle	72	H0501	S33	L3.11
Dampsaga alle	72	H0502	S34	L3.10
Dampsaga alle	72	H0504	S36	L3.09
Dampsaga alle	72	H0503	S35	G3.27
Dampsaga alle	76	H0501	S37	G3.19
Dampsaga alle	76	H0502	S38	G3.29
Dampsaga alle	76	H0504	S40	G3.20
Dampsaga alle	76	H0503	S39	G3.21
Dampsaga alle	76	H0601	S41	G3.13 og G3.14

Dampsaga alle	76	H0602	S42	G3.15
Dampsaga alle	76	H0604	S44	G3.22
Dampsaga alle	76	H0603	S43	G3.23
Dampsaga alle	76	H0701	S45	G3.30-G3.16-L3.01
Dampsaga alle	76	H0703	S47	G3.24
Dampsaga alle	76	H0702	S46	G3.25
Dampsaga alle	94	H0601	S41	L3.03-L3.04-L3.05
Dampsaga alle	86	H0501	S122	L3.19 - L3.20
Dampsaga alle	86	H0701	S128	L3.26
Dampsaga alle	64	H0703	S213	L3.06
Dampsaga alle	82	H0103	S71	L3.07
Dampsaga alle	64	H0703	S.213	L3.06
Dampsaga alle	44	H0103	S.102	H3.60
Sameie2 - Vaktmesterbod				H3.57
Sameie2 - Vaktmesterbod				H3.58
Jernbanegata	6	H0501	S.147	L3.08
Jernbanegata	6	H0101	S.131	L3.51
Dampsaga alle	40	H0103	S.40	L3.57
Dampsaga alle	44	H0401	S.125	L3.58 + L3.59
Dampsaga alle	50	H0603	S.170	H3.47
Dampsaga alle	56	H0201	S.13	L3.48 + L3.49 + L3.50

Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.34
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.36
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.40
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.42
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.44
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.46
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.53
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.56
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.60
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.61
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.62
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.63
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	L3.66
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.02
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.03
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.04
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.05
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.56
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.59
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.61
Eies av utbygger Jessheim Byutvikling	H3.62