

Versjon 3
Revidert på generalforsamlingen 14.11.2018
Sist endret på årsmøtet 14.05.2024

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET MANESJEN BLOKK 2 OG 4

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).

§ 1

Navn og formål (§ 27)

Sameiets navn: Sameiet Manesjen blokk 2 og 4

Organisasjonsnr: 980 331 083

Sameiet består av 56 boligseksjoner av gnr. 00135, bnr. 0806 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 myndighetene 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.

Ved innkallingen til årsmøte vedlegges: Årsregnskap, revisorberetning, budsjettforslag, saker, styrets årsberetning (valgfritt).

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med et varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. 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, referent, samt to til å undertegne protokollen (disse to skal være seksjonseiere)
- (2) Behandle årsberetningen fra styret.
- (3) Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- (4) Behandle og godkjenne budsjett.
- (5) Fastsette godtgjørelsen til styret.
- (6) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- (7) Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder og revisor.

Årsmøtet kan velge valgkomite på 3 medlemmer når:

- dette forlanges av styret

Versjon 3

Revidert på generalforsamlingen 14.11.2018

Sist endret på årsmøtet 14.05.2024

- eller av minst 2 seksjonseiere innen samme frist som gjelder for saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Valgkomiteens medlemmer velges for 2 år. Velges det ikke valgkomite, legger styret frem forslag til valg for årsmøtet.

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 seksjonseiere. Ingen seksjonseier har mer enn 2 stemmer i årsmøtet. 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 skriftlig og datert fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet, som bare kan 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 lederens 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 tilstiles 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.
8. Beslutning om at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder, men ikke mer enn 5 år.

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

Versjon 3
Revidert på generalforsamlingen 14.11.2018
Sist endret på årsmøtet 14.05.2024

§ 4

Styret (§§ 54-60)

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

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av minst 3 medlemmer og minst 2 varamedlemmer som alle velges for 2 år av gangen. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Styrets leder velges særskilt. Det skal føres protokoll fra styremøtene som alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

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 fellesanlegg 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 bruksenhet. Bruksenheten kan bare brukes til boligformål. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Bruksenheten 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.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt 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.

Versjon 3

Revidert på generalforsamlingen 14.11.2018

Sist endret på årsmøtet 14.05.2024

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

Det er tillatt å holde husdyr med styrets forhåndsgodkjenning. Dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av sameiets eiendom

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 fremgå av varselet.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. 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.

§ 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 tilleggsdeler 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 karmen
- 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.

Versjon 3

Revidert på generalforsamlingen 14.11.2018

Sist endret på årsmøtet 14.05.2024

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

Sameiets ansvar for vedlikehold av balkonger er begrenset til balkongenes opprinnelige standard og utforming.

Dersom seksjonseier har gjort endringer utover dette på balkongen (innglassing, flislegging, montering av nye lamper og lignende) overtar den gjeldende seksjonseier det fulle ansvar for ytre og indre vedlikehold av det som er tilført balkongen utover opprinnelig standard og utforming.

Den enkelte seksjonseier plikter videre for egen regning å legge til rette for vedlikehold av balkongen som omfattes av sameiets ansvar.

Dette omfatter alle tiltak sameiet mener er nødvendig for å gjennomføre sitt vedlikehold.

Dersom for eksempel årsmøtet etter gyldig vedtak har besluttet vedlikehold som medfører at sameiet besørger reparasjoner/vedlikehold med demontering av "tilleggsutstyr" (innglassing, flislegging, montering av nye lamper og lignende), så skal den enkelte seksjonseier betale for demontering og eventuell remontering av nevnte tilleggsutstyr.

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 innsekter 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 seier ikke oppfyller sine forpliktelser.

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.

Versjon 3

Revidert på generalforsamlingen 14.11.2018

Sist endret på årsmøtet 14.05.2024

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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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 årsmøtet, eller av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 9

Seksjonseiernes 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 fremkommet ved 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, og i forbindelse med terrasser på bakkeplan, slik som planering, beplantning, samt oppføring av rekkverk, gjerder, leegger og lignende, kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten styrets samtykke og etter en samlet plan. Det forutsettes at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger når dette er påkrevet.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuell skade som disse innredninger, installasjoner eller

Versjon 3

Revidert på generalforsamlingen 14.11.2018

Sist endret på årsmøtet 14.05.2024

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/Garasjer/Carporter

Hver seksjon disponerer/eier en bod og minst en garasje plass / carport. Bruksretten/eierforholdet til boden og garasjeplassen overføres ved salg av seksjonen. Salg eller utleie av garasje plass / carportplass kan kun gjøres til andre seksjonseiere som har garasje plass / carportplass 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. Dersom et sameie har endret, eller vil foreslå å endre sine vedtekter, må forslaget legges frem for styret i Fellessameiet Manesjen senest innen 1. oktober, slik at det kan behandles og eventuelt fremlegges som forslag til de andre sameiene i god tid før de enkelte sameienes årsmøter / årsmøter året etter.
