

VEDTEKTER
FOR
NESKOLLEN
BOLIGSAMEIE 1



Innhold

| | |
|---|---|
| VEDTEKTER FOR NESKOLLEN BOLIGSAMEIE I | 3 |
| § 1 NAVN OG FORMÅL | 3 |
| § 2 MELDING TIL FORETAKSREGISTERET | 3 |
| § 3 ÅRSMØTET | 3 |
| § 4 STYRET | 4 |
| § 5 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT | 4 |
| § 6 BRUK AV FELLESAREALER OG FELLESROM | 5 |
| § 7 VEDLIKEHOLD..... | 5 |
| § 8 FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLDSFOND..... | 5 |
| § 9 SAMEIERNES ANSVAR UTAD | 6 |
| § 10 SKADER / FORSIKRING | 6 |
| § 11 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER | 6 |
| § 12 GARASJER / BODER | 6 |
| 1. Sameiernes parkeringsrett | 6 |
| 2. Krav til bygg | 6 |
| 3. Ansvarlig byggherre..... | 6 |
| 4. Avtaler om oppføring og vedlikehold av garasje/carport | 7 |
| 5. Boder | 7 |
| § 13 MEDLEMSKAP I NESKOLLEN VELFORENING | 7 |

VEDTEKTER FOR NESKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Sist endret: 05.06.2018

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Neskollen Boligsameie 1.
Sameiet består av 16 seksjoner av gnr 79 og bnr 69 i Nes kommune, Akershus.

Sameiet har til formål å

- ivareta driften av sameiets eiendom
- administrere bruken og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse

§ 2 MELDING TIL FORETAKSREGISTERET

Sameiet skal være registrert i Foretaksregisteret, og styret skal melde endringer av vedtektene, sameierne og styresammensetning etter hvert ordinære årsmøte.

§ 3 ÅRSMØTET

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

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

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes til styret senest 1.mars hvert år.

Årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år.
3. Fastsette godtgjørelsen til styret og revisor.
4. Velge styremedlemmer.
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan beslutte om sameiet skal ha revisor og velge revisor.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier, men ingen sameier har mer enn to stemmer i årsmøtet. Kommunale eller statlige eiere som eier flere enn to seksjoner vil maksimalt kunne stille med to stemmer i årsmøtet og en stemme i styret.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge fram skriftlig og datert fullmakt, som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder. Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, men vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Videre kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene.

§ 4 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem som alle velges for et år av gangen. Styrets leder velges særskilt.

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

Styret inngår avtale om kjøp av eventuell forretningsførerjeneste og vaktmestertjenester, tilsettelse av eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn.

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

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Sameiets konto disponeres av to styremedlemmer i fellesskap. Kvitteringer for disposisjoner på konto, herunder eventuelle kontantuttak, skal underskrives av den som foretar transaksjonen og ett annet styremedlem.

§ 5 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Ved salg og utleie av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering av ny sameiers/leietakers navn og fødselsnummer. Kjøper betaler fastsatt eierskiftegebyr. Ved framleie plikter sameieren å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Sameieren er overfor sameiet ansvarlig for innbetaling av fellesutgiftene og for leietakerens bruk av seksjonen.

Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å framlegge nærværende vedtekter for kjøperen, som vedtar disse som bindende for seg.

Sameierne plikter å følge vedtekter og eventuelle husordensregler. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret kreve seksjonen frakoblet sameiets felles kabel-tv-anlegg i henhold til kabelselskapets vilkår for mislighold. Seksjonen hefter i så fall for utgifter i forbindelse med frakoblingen og eventuell ny tilkobling. Styret kan også pålegge sameieren å selge seksjonen i henhold til

eierseksjonslovens § 38. Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst to ukers frist for betaling. Følgene av manglende betaling skal framgå av varselet.

Sameiet har panterett i den enkelte seksjon som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet, i henhold til lov om eierseksjoner § 31. 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 sameiers forpliktelser.

§ 6 BRUK AV FELLESAREALER OG FELLESROM

Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser, herunder parkering på sameiets plasser.

§ 7 VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameieren det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen (tilleggsarealer).

Den enkelte sameier svarer også for det utvendige vedlikeholdet av dørene og vinduene som tilhører seksjonen, herunder for eventuelt skifte av disse, og for beising. Sameiere som har parkeringsrett mot en gavlvegg, samarbeider om beising av denne gavlveggen.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen samt vedlikehold av fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Det samme gjelder skader ved vannlekkasjer fra felles rør eller rør i vegg.

Ved manglende indre og/eller ytre vedlikehold hos en sameier, herunder beising, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføre for sameierens regning.

Endring av bærevegger og våtrom er søknadspliktig i henhold til Plan- og Bygningsloven. Enhver utbedring av bad og kjøkken må utføres i henhold til gjeldende forskrift og kravene denne stiller til dokumentasjon. Alle som endrer planløsning eller gjør inngrep i byggets konstruksjoner, vegger, tak og gulv, påtar seg juridisk og økonomisk ansvar for de skader oppussingen eventuelt måtte påføre sameiet.

§ 8 FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLDSFOND

Utgifter til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på seksjonene og betales den første i hver måned. Etter purring påløper den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Det månedlige á-konto-beløpet fastsettes av årsmøtet. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsbetalinger.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond. Inntil vedlikeholdsfondet anses tilfredsstillende, kan styret innkreve et tillegg opptil 10 % av øvrig á-konto-beløp.

Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse.

§ 9 SAMEIERNES ANSVAR UTAD

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk (pro rata). Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorerne innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 10 SKADER / FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer sameierne egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.

Skader framkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv.

Den enkelte sameier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

§ 11 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, fasadeendringer, endring av fasadekledning og endring av utvendige farger, kan enten avgjøres enstemmig av og utføres for hver enkelt rekke (E1-E4, E5-E8, E9-E12, E13-E16) eller avgjøres samlet for sameiet av årsmøtet, men forutsatt at sameierne i en enkeltrekke selv bekoster endringene, kan disse ikke overprøves av årsmøtet eller andre sameiere som bor i en annen rekke.

§ 12 GARASJER / BODER

1. Sameiernes parkeringsrett

Hver sameieseksjon har eksklusiv rett til to parkeringsplasser; seksjonene A og B inntil As kortvegg og seksjonene C og D inntil Ds kortvegg. Denne parkeringsretten består også etter at garasje/carport er oppført og kan tinglyses på hver seksjon. Utleie av bruksrett til ubenyttet garasje er tillatt.

2. Krav til bygg

Garasje/carport kan oppføres på sameiets grunn inntil kortveggene på husene, som forutsatt i opprinnelige byggetegninger/salgsprospekt for sameiet og kommunens reguleringsplan og i henhold til sameiets vedtekter. Dessuten må forhåndssamtykke innhentes fra kommunale myndigheter og fra berørte naboer etter regler om nabovarsling.

3. Ansvarlig byggherre

Sameier som oppfører garasje/carport, er selv ansvarlig byggherre og skal forsikre seg om at garasjen/carporten blir oppført og vedlikeholdt på en håndverksmessig forsvarlig måte. Ansvaret går etter en overdragelse over til ny sameier med samme parkeringsrett.

Oppføring og vedlikehold av garasje/carport skal ikke påføre sameiet ekstra kostnader. Sameiere med eksklusiv bruksrett til garasjen/carporten skal selv betale

alle dennes driftsutgifter (for eksempel beising og strøm). Eventuelle merutgifter som sameiet påføres (for eksempel i form av høyere bygningsforsikring) skal de likeledes betale som tillegg til månedlige á konto-beløp av sameiets fellesutgifter, jfr § 8. Eventuell innlegging av strøm må kobles til sameierens egen strømmåler.

4. Avtaler om oppføring og vedlikehold av garasje/carport

Seksjon A og B, liksom seksjon C og D, skal i fellesskap oppføre og vedlikeholde en dobbeltgarasje i henhold til avtale mellom partene. Unntak fra denne hovedregelen kan avtales mellom de berørte sameiere etter bestemmelsene nedenfor. Alle avtaler skal være i overensstemmelse med vedtektene, og i tilfelle av konflikt må avtalen vike tilbake for vedtektene.

Dersom en sameier ikke ønsker å delta som byggherre, kan den andre sameieren med parkeringsrett mot felles kortvegg for egen regning og risiko oppføre en dobbel garasje/carport der som byggherre alene. Byggherren skal da gi den andre sameieren en tinglyst rett på sin seksjon til å overta en garasjehalvdel med 3 måneders varsel og til halvparten av tinglyst kostpris med tillegg av 6 % rente fra tinglysning og til betaling skjer. Rentebeløpet er godtgjøring for byggherrens utlegg og risiko.

Garasje/carport som er oppført på denne måten, kan leies ut inntil innløsningsretten eventuelt benyttes. Sameieren med parkeringsrett der garasjen er oppført og som ikke har opptrådt som byggherre, har fortrinnsrett til å leie den ene halvdel mot å betale den andre sameieren halvparten av dokumenterte utgifter. Han kan dessuten overta et løpende leieforhold etter tre – 3 – måneders varsel. Kapitalutgifter (avdrag og renter på lån) kan kreves inndekket i leiebeløpet.

5. Boder

Hver seksjon disponerer en bod. Bruksretten til boden overføres ved overdragelse av seksjonen.

§ 13 MEDLEMSKAP I NESKOLLEN VELFORENING

Sameierne forplikter seg til å være med i boligfeltets velforening for forvaltning og vedlikehold av alle områder som ikke direkte eies av sameiet eller andre huseiere, herunder veier, lekeplasser, fellesområder, friarealer og parkeringsarealer.