

VEDTEKTER FOR SAMEIET FRANSHAGAN 2

§1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Franshagan 2, opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 13.8.2013.

§ 2. EIENDOMMEN

Eiendommen gnr 129 bnr 168 i Eidsvoll kommune ligger i sameie mellom de 15 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Seksjon 1–14 er boligene, mens seksjon 15 er underetasjen med garasjeplasser og fellesareal, herunder boder. Seksjon 15 er nærmere regulert i vedtektene for Franshagan 2 Tingsrettslige Sameie. Boder i seksjonen inngår som fellesareal i Sameiet Franshagan 2.

Sameiebrøken er fastsatt med i alt 1904 på boligene (seksjon 1–14) og 159 på garasjeplassene (seksjon 15). Boligene imellom er teller beregnet slik: 50 % likt på alle boligene og 50 % på grunnlag av boligens areal (BRA).

Sameiebrøkene er følgende:

Seksjon 1, 2, 5, 6	123/2063
Seksjon 3, 4	133/2063
Seksjon 7, 8, 11, 12	137/2063
Seksjon 9, 10	147/2063
Seksjon 13, 14	152/2063
Seksjon 15	159/2063

Seksjon 15 eies med 1/17 ideell eierandel pr garasjeplass av de som til en hver tid har rett til å disponere de enkelte garasjeplassene iht egen avtale. Disse kan kun disponeres av seksjonseiere/beboere i Sameiet Franshagan 2.

Den delen av eiendommen som ikke omfattes av de enkelte sameiernes eksklusive bruksrettigheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører alle deler av tomta som ikke er eksplisitt vist som del av eller tilleggsareal til seksjoner. Til fellesarealene hører også hele bygningskroppen med tak og vegger.

Ledningsnett for vann og avløp frem til forgreningspunktene i de enkelte bruksenhetene, og elektrisitet til og med felles sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, bl a felles heis.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, inkludert fellesanlegg av enhver art.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i Sameiet Franshagan 2.

Når sameiet blir avkrevd en eierskifterapport har de anledning til å innkreve ett eierskiftegebyr etter ordinære takster.

Utleie av garasje plasser kan ikke skje til andre enn seksjonseiere i Sameiet Franshagan 2, uten at det foreligger godkjenning fra styret. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHET OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet med tilliggende areal iht situasjonsplaner av 10.8.2012 (kjeller, underetg og 1.etg) og 29.1.2013 (2.etg). Som tilleggsareal til bruksenheten regnes 1 bod i underetasjen. For seksjon 1–6 inngår terrasse med direkte utgang fra boligen i bruksenheten. Seksjon 7–12 disponerer del av uteareal som ligger ved egen inngangsdør på byggets vestsida (se situasjonsplan for 1.etg).

Den enkelte sameier har også rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

En seksjonseier kan med samtykke/etter godkjenning fra styret, anlegge forskriftsmessig 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.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

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

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, dette er beskrevet i husordensreglene.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Sameiermøtet kan vedta egne ordensregler for garasjeplassene.

§ 5. VEDLIKEHOLD

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Sameieren har også vedlikeholds- og utskiftingsansvar for vinduer, balkongdører og inngangsdør til sin bruksenhet. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra der felles ledning går inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra felles hovedtavle og inn i bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg påhviler sameierne i fellesskap, herunder utvendig maling/beising av bygningene og vedlikehold av felles heis.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir utført. Utgifter til slikt vedlikehold fordeles og dekkes av sameierne i samsvar med § 2 og § 6.

§ 6. FELLESKOSTNADER – ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. Uavhengig av sameiebrøkene fastsettes det egne felleskostnader for garasje plassene i underetasjen, som skal dekke drifts- og vedlikeholdskostnader for disse.

Til felleskostnader hører også sameiets andel av kostnader til vedlikehold av felles veg og lekeplass/fellessarealer inkl andel veilys. Ansvar for disse arealene vil senere bli ivaretatt av et grendelag for hele området.

Hver av sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot den andre sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Sameiemøtet fastsetter størrelsen på å konto-beløpet som antas nødvendig for dekning av felleskostnadene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Egenkapital/vedlikeholdsfond skal ikke overstige 1 % av forsikringssummen.

§ 8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som sørger for vedlikehold og drift av fellesarealer og -anlegg og evt andre felles anliggender. Sameiemøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret skal bestå av leder og to styremedlemmer. Det kan i tillegg velges inntil tre varamedlemmer. Styreleder velges ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning. Valgene gjøres ved at:
Lederen velges hvert år. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år av gangen og det skal velges 1 styremedlem og 1 varamedlem hvert år. Sameiemøte skal fastsette eventuelt vederlag til leder og styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner myndighet til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder sameiets felles rettigheter og plikter.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig. Styret har ansvar for innkalling til sameiermøter. Innkallingen skal angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Det skal føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

En sameier kan møte med fullmektig. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse til det.

§ 10. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Alle vedtak gjøres med flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses ikke avgitt.

To tredjedels flertall kreves blant annet for:

- a) endring av vedtekter
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

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 fellesareal ved like
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordeling av boder og parkeringsplasser, jf. § 5.

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

§ 11. MINDRETALLSVERN

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

§ 12. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr lov om eierseksjoner § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 13. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller urimelig sjenanse for eiendommens øvrige brukere utover det som er naturlig bruk av seksjonene i forhold til det som følger av formålet, jfr. § 2 tredje ledd, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39

§ 14. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Oppsetting av markiser og montering av parabol kan kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Utskifting av inngangsdør/verandadør/vinduer til annen type skal være godkjent av styret på forhånd.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad kan sendes kommunen. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 15. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 16. SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp fordeles etter den enkelte seksjons markedspris.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør. Egenandelen for slike skader dekkes av seksjonseieren.

§ 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg:

Oversikt over boder og tilhørende seksjon.

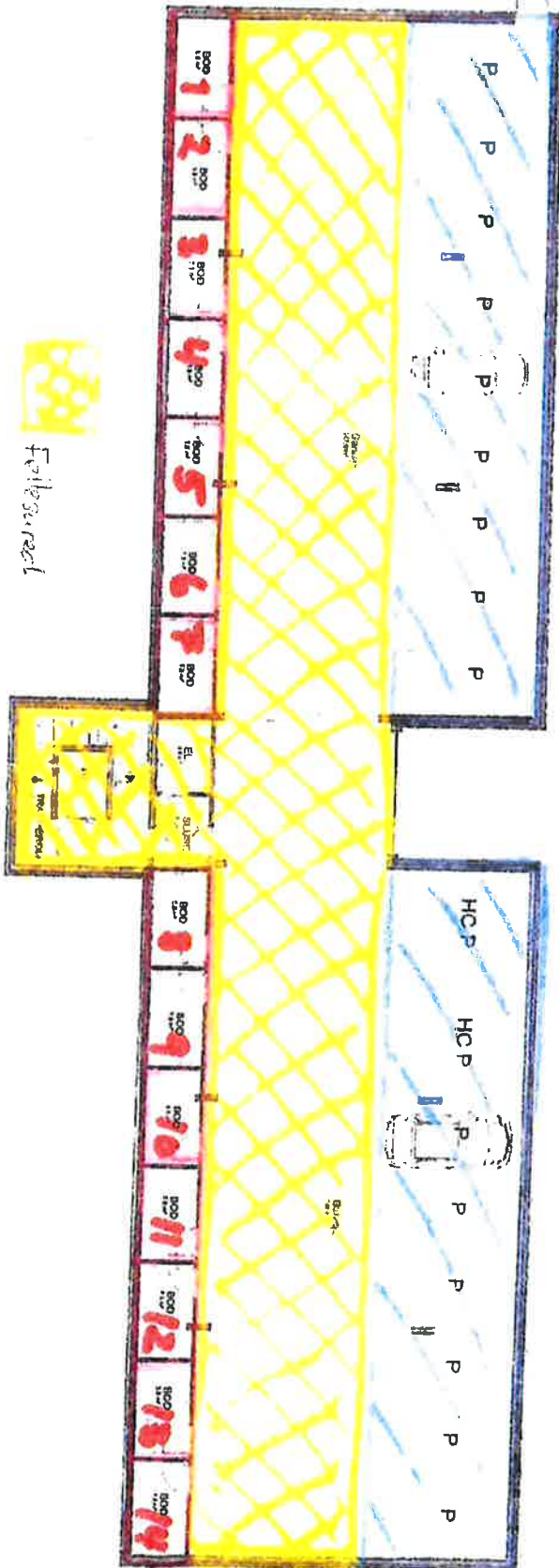
Etter revidering på årsmøtet den 10. april 2019

VEDLEGG



Plan KJELLER

BOD OVERSIKT



Foliesurteil

Prosjekt	Plan Kjetler	Rev. nr.	101	Rev. dato	00
Oppdrager	SWECO	Rev. nr.	A	Rev. dato	C
Prosjekt	Fransisjanen B8	Rev. nr.	101	Rev. dato	00
Oppdrager	Plan Kjetler	Rev. nr.	A	Rev. dato	C
Oppdrager	Richard Olsen	Rev. nr.	718201	Rev. dato	00
Skala	1:100	Rev. nr.	A2	Rev. dato	10.04.2017
Utgivelsesdato	10.04.2017	Rev. nr.		Rev. dato	

Bodplasser	Eier	Eiet av seksjon
1	Øystein Solberg	1
2	Kjetil Rudi	2
3	Trond Halberg Olsen (Steinar Olsen)	3
4	Magne Holstad	4
5	Johan Skjønberg Kjeverud	5
6	Marianne Hansen	6
7	Winnie Bjørnsrud	7
8	Steivor Mathisen	8
9	Frode Endre Mæhlum Hansen og Katrine Bjerkestuen	9
10	Bent Nordheim	10
11	Thorhild Eikhom	11
12	Aina Røsåsen	12
13	Kjetil Rudi	13
14	Magnar og Solvår Nordnes	14