

VEDTEKTER FOR BILLINGSTADLIA BOLIGSAMEIE II

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 1.mars 2006, med endringer av 02.04.08. Revidert i samsvar med eierskapslov av 16. juni 2017 på ordinært årsmøte 19.04.2018, samt endringer på ordinært årsmøte 13.04.2026.

1. Navn

Boligsameiets navn er Billingstadlia Boligsameie II.

2. Eierforhold

Sameiet består av 35 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplasser som ikke inngår i de øvrige bruksenheter) på gnr. 38, bnr. 17 i Asker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller
- sportsbod

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 21.2.2006.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av boligsameiets fellesareal, huseierforeningens fellesareal på gnr. 38, bnr. 777 og bruksrett til felles biloppstillingsplasser og kjøreareal på gnr. 39, bnr. 453.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

- a) Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 16. juni 2017, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon/bruksenhet.
- b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
 - vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
 - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
 - hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.

- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- se også eierskapsloven §32.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Boligsameiet har pliktig medlemskap i Billingstadlia huseierforening. Styrets leder, eller den styret utpeker representerer boligsameiet i huseierforeningen.

5. Fordeling av felleskostnader

Eiendommens felleskostnader fordeles i henhold til sameierbrøken. Unntatt fra dette er kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Kostnader i tilknytning til fellesavtalen for bredbånd internett og TV/-strømmetjenester fordeles med likt beløp pr leilighet.

Felleskostnader for garasjeplassene fordeles likt pr plass.

Elbillading

Lading av elbil tillates bare via sameiets felles ladeinfrastruktur bla. for å sikre lastbalansering mot kraftnettet. Kostnader ved anskaffelse, installasjon samt behov for vedlikehold av ladeenhet på egen plass dekkes av seksjonseier. Ladeenhet skal være utstyrt med en avlesbar energimåler slik at forbruket kan registreres. Pris per kWh som er sammensatt av energi-/nettledd stipuleres av sameiet, forbruket registrert for ladeenhet faktureres seksjonseier periodevis.

Kostnadene ved drift og vedlikehold av felles ladeinfrastruktur belastes sameiet.

Private lademuligheter som ble installert før felles infrastruktur var tilgjengelig bør konverteres til fellesanlegget så snart som mulig (vedtatt på årsmøte 19. april 2018) og senest før eventuelt fremtidig salg av eierseksjon.

6. Årsmøter

- Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI. Innkalling kan skje elektronisk.
- På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

- c. Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
- d. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
- e. Ordinært årsmøte skal behandle:
 - 1. årsmelding fra styret, samt årsregnskap
 - 2. Budsjett
 - 3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
 - 4. Valg av revisor (kun når denne er på valg)
 - 5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
- 6. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling og gjennomføring skal skje iht. eierseksjonsloven, kapittel VI.

8. Styret

- a. Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseieres innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h. Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

9. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

10. Vedlikehold, drift

Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5. Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, levering av varmt vann, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Billingstadlia huseierforening. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 29.

11. Bygningsmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret.

12. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av avgitte stemmer.

13. Billingstadlia huseierforening

Billingstadlia Boligsameie II er pliktig medlem av Billingstadlia huseierforening sammen med Billingstadlia boligsameie I og III.

Kostnader vedrørende huseierforeningen fordeles mellom sameiene forholdsmessig etter antall boliger. Sameiene utligner sine respektive kostnader gjennom fellesutgiftene. Huseierforeningen har ansvar for sameienes utendørs fellesarealer, gnr. 38, bnr. 777 og feiles anlegg for gass og fellesareal for parkering på gnr. 38, bnr. 453.

Gassanlegg

Huseierforeningen fakturerer den enkelte bruker direkte.

Forbruk av gass faktureres etter måleravlesning to ganger pr. år. Brukere har plikt til å lese av sin måler når dette kreves. Ved manglende avlesning faktureres samme volum som i tilsvarende periode året før pluss 20% samt et gebyr på kr 500,-.

Alle øvrige kostnader vedrørende gassanlegget så som service på fellesanlegget, vedlikehold av fellesanlegget, forsikringer, administrasjon, etc. deles likt på brukerne og faktureres to ganger per år sammen med forbruk av gass. Service av eget ildsted viderefaktureres den enkelte bruker.

Bruker av ildsted plikter å få utført periodisk lovbestemt service på ildstedet.

Ved tilkobling til anlegget kan huseierforeningen bestemme at det skal betales en tilkoblingsavgift. Nye brukere betaler alle kostnader ved tilkoblingen. Tidligere brukere som har vært frakoblet og ønsker ny tilkobling skal betale halv tilkoblingsavgift samt foreta full service og eventuell nødvendig utbedring av sitt anlegg. For nye settes tilkoblingsavgiften til kr 10 000,-.

14. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

15. Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig).

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

16. Egenandel ved forsikringsskader

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 anvendes.

17. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.