

VEDTEKTER

NORDBYHAGEN BOLIGSAMEIE, FELT B8

Datert 3.5.2006, endret i ekstraordinært sameiermøte 16.6.2006

§ 1 – Navn, eierform og formål

Sameiets navn er Nordbyhagen Boligsameie, Felt B8.

Eiendommen Nordbyhagen, Felt B8, gnr. 142, bnr. 296, Ullensaker, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i.

Sameiet består av 81 seksjoner, hvorav 78 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk i henhold til begjæring om reseksjonering, datert 20.6.2006.

Formålet med Nordbyhagen Boligsameie, Felt B8 er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesarealet og ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

§ 2 – Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styret skal bestå av 1 – 3 medlemmer. Ved valg av flere enn ett styremedlem skal ett av medlemmene være leder. Styremedlemmene velges for ett år av gangen og kan gjenvelges.

§ 3 – Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og evt. vaktmester/vaktmesterordning, andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

Styret kan ikke, uten at sameiermøtet med minst 2/3deler av de avgitte stemmer har samtykket, gjøre vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, anses som vesentlige.
2. Tilføyelse eller endringer av vedtektene.

Styret kan foreslå alminnelige ordensregler for sameiet, som må vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 4 – Innkalling til styremøte

Styreformannen innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 5 – Styremøtet

Styremøte skal ledes av styrets formann. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen skal være alminnelige tilgjengelig for sameierne.

§ 6 – Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal utarbeides årsberetning fra styret, og regnskapet skal revideres av person valgt av sameiermøtet.

§ 7 – Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte avholdes hvert år i april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 10. mars..

I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn 1 sameier.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering.
2. Årsrapport fra styret.
3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Budsjett.
5. Behandle andre saker som nevnt i innkalling.
6. Foreta valg av styre og revisor.
7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og 2 tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8 – Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2/3deler av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte som ordinært årsmøte.

§ 9 – Vedlikehold, forandringer, ansvar

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader og ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner og lignende, skal skje i samråd med styret, og krever skriftlig forhåndsgodkjenning av styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Den enkelte seksjonseier plikter å følge den opprinnelige fargesettingen av boligene, overensstemmende med de foreliggende fargekoder. Fargekodene kan fås ved henvendelse til styret. Mindre avvik kan tillates etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Avvik fra foreliggende fargekoder kan kun tillates etter beslutning av sameiermøtet med 2/3 flertall, jfr. § 3, 3.ledd.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 10 – Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom eierne av boligseksjonene, seksjonene 1 – 78. Utgiftene fordeles med en brøk som har teller overensstemmende med hva som er inntatt i reseksjoneringsbegjæringen, jfr. § 1 ovenfor, og med en nevner stor 3684. Oversikt over seksjonenes kostnadsfordelingsbrøk vedlegges vedtektene.

I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Sameierne plikter å innbetale til den styret måtte utpeke (eventuell forretningsfører eller til styreleder) månedlige eller kvartalsvise bidrag slik styret måtte kreve det, til dekning av kostnader vedrørende fellesanleggene. Dersom en sameier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlige forhøyede fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at sameieren skal bære den aktuelle forhøyelse. Slikt vedtak kan fattes med alminnelig flertall. Før slike saker behandles skal innstilling foreligge fra styret.

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet.

Unnlattelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 11 – Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles styret skriftlig med minst 14 dagers varsel før innflytting/overtagelse av seksjonen, og gyldig salg/bortleie krever skriftlig godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan styret ikke nekte uten saklig grunn.

Gyldig salg forutsetter at kjøper tiltrer de sameievedtekter og eventuelle ordensregler som til enhver tid måtte foreligge, samt vedtektene for Nordbyhagen Velforening. Videre har selger/utleier plikt til å underrette kjøper/leier om vedtak eller beslutninger som er foretatt eller som han vet vil bli behandlet i styret eller sameiermøtet og som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier.

§ 12 Mislighold

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og sameieforholdet for øvrig, har sameiet pantsikkerhet i den enkelte seksjon i hht Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 (eierseksjonsloven) med senere endringer.

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.
