



# Nordbytunet Boligsameie

## VEDTEKTER pr. 31.08.2023

### § 1 EIERFORM

Sameiet består av 36 sameieparter hvorav hver part består av en eierseksjon i eiendommen med tilhørende ideell andel av grunn og påstående bygning med eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til seksjonens leilighet og garasje plass.

Eiendommen er oppdelt i like mange seksjoner som det er bruksenheter. For hver seksjon blir det opprettet eget grunnbokblad under gnr. 175, bnr. 136 og gnr. 14, bnr. 173 i Ullensaker kommune.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.

### § 2 STYRE

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne i det ordinære årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av fire medlemmer, hvorav styrets leder er ett av medlemmene. I tillegg skal det velges to varamedlemmer. Styremedlemmene velges for to år ad gangen, slik at to medlemmer byttes ut hvert år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Lovens bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

### § 3 STYRETS MANDAT

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort av sameiermøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene, hører det inn under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, evt. vaktmester/ vaktmesterordning og 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 tilsted. Vedtak treffes med alminnelig flertall hvis ikke vedtakene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

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

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

Godtgjørelse til styret fastsettes gjennom godkjenning av fremlagt budsjett, og utbetales hvert år senest i juni. Styrets formann skal ha 30% mer i godtgjørelse enn de øvrige styremedlemmer.

## **§ 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**

Styremøtet 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 alminnelig tilgjengelig for sameierne.

## **§ 6 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet.

## **§ 7 SAMEIEMØTET**

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid, sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Innkallingen gjøres på epost til sameierne og også annonsert på sameiets nettside. Sameiere er ansvarlig for at de har oppgitt en aktiv/korrekt epost adresse til styret.

## **§ 8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTET**

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2/3 deler av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært møte innkalles skriftlig med minst tre dagers varsel.

## § 9 SAMEIEMØTETS BEHANDLING

I sameiemøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn én 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. Budsjet
5. Behandle andre saker som nevnt i innkalling
6. Foreta valg av styre og revisor samt varamedlemmer til styret
7. Eventuelle godtgjøring til styret

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

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

## § 10 VEDLIKEHOLD – FORANDRINGER - ANSVAR

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for felleseiendommen. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Hver enkelt sameier plikter å utføre beising av egen veranda hvert 2/3 år, og benytte sameiets til enhver tid gjeldende fargekoder. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader og ulemper, kan sameierne eller Styret, sørge for vedlikehold på vedkommendes regning. Dette kan innebære å kjøpe inn denne tjenesten på vedkommendes regning. Dersom styre vurderer kjøpe inn denne tjenesten på vedkommendes regning, skal sameier orienteres/advares om dette på forhånd, og gis anledning til å gjøre denne jobben selv, innenfor en gitt frist fra styre.

Fellessanlegg 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 samt utvendig behandling (maling/beising – fargevalg) skal skje i samråd med styret, og krever godkjenning av styret. Styret kan ikke nekte uten at det har saklig grunn.

Ved maling/beising av bygg og veranda i sameie, skal man benytte følgende farger og fargekoder:

Seksjon 1-8	Panel	1462	Grå skifer
Seksjon 9	Panel	9937	Aske
Seksjon 1-9	Vindu, staffasje, listverk	1001	Egghvit
Seksjon 1-9	Mur	1024	Tidløs
Seksjon 1-9	Rekkverk (beis)	0683	Sotgrå
Seksjon 1-8	Plater	2803-G99Y	Skodde

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

## § 11 FELLESUTGIFTER

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes for fellesutgifter.

Sameierne plikter å innbetale til den styret måtte utpeke (eventuelt forretningsfører eller til styrleder) månedelige eller kvartalsvise bidrag slik styret måtte kreve det, dekning til kostnader vedrørende fellesanlegget. Dersom en sameier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. Slikt vedtak kan fattes med alminnelig flertall. Før saken behandles skal innstilling foreligge fra forretningsfører og 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.

## § 12 SALG – UMLEIE - GODKJENNING

Selger skal sørge for at ny eier/leier gjøres kjent med og aksepterer vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selger/utleier plikt på seg til å underrette kjøperen/leieren om vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han vet vil bli behandlet i styret eller i sameiemøte som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier. Således har selger/utleier plikt på å innhente samtykke til salg/utleie fra styret, som dog ikke kan nekte uten saklig grunn.

## § 13 KORTTIDSUTLEIE

Hver enkelt sameier som leier ut for kortere perioder, plikter å melde ifra skriftlig til styret med følgende informasjon;

1. Hvem de leier ut til og kontaktinformasjon til disse,
2. Tidsrom de skal leie ut med startdato og sluttdato.

Korttidsutleie er ellers i henhold til sameieloven.

## § 14 FORBUD MOT Å BRUKE KULLGRILL PÅ VERANDA

Det er totalforbud mot å bruke kullgrill på veranda i sameie. Kullgrill skal ved bruk på fellesområder, plasseres i trygg avstand til bygg og brennbart materiale, og skal holdes under oppsyn til enhver tid.

Sameiet har felles brannvarslingsanlegg. Utrykning fra brannvesenet med dertil fakturering mot sameiet fra brannvesenet vil bli viderefakturert til seksjonseier hvis hendelsen er å regne som unødvendig eller uansvarlig.

## § 15 TV OG INTERNETT

Sameiet har avtale med en leverandør på leveranse av TV og Internett til alle leiligheter. Kostnaden for dette er tillagt felleskostnadene og felleskostnadene kan justeres om leverandøren endrer sine priser. Ingen leiligheter kan avstå fra avtalen. Oppsigelse eller endring av leverandør kan kun utføres av styret etter samråd med årsmøte.

## § 16 LADEPLASSER FOR ELBILER

Parkeringsplasser i garasjen er tilrettelagte som ladeplasser for elbil og hybridbil. Lading tillates bare via felles ladeanlegg og det tillattes ikke å lade på andre strømkurser i fellesanlegget eller midlertidige/ikke godkjente løsninger fra egen seksjon.

Sameier som ønsker å bli tilknyttet melder sin interesse til styret og gjennomføres med å signere egen kontrakt for lading. Sameier bekoster deretter selv installasjon av ladeboks og tilkobling opp til felles ladeanlegg - type Zaptec. Installasjon skal kun utføres av godkjent elektrobedrift som sameiet/styret har avtale med og kopi av fdv/samsvarserklæring skal sendes styret. Ladebokser skal kun brukes til å lade sameiers/husstandens kjøretøy og lading er ikke tillatt utlånt, fremleid eller solgt. Ladebokser er faste elektro-installasjoner i sameiets fellesanlegg og skal ikke fjernes men medfølge leilighet ved salg.

Sameier er ansvarlig for alle kostnader ved feilretting på sin egen ladeboks. Alle øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader av ladeanlegget håndteres av sameiet. Sameier blir fakturert for forbruk per kWh etter gjeldende priser fastsatt av styret. Prisen er satt sammen av energi- og nettleie, samt alle avgifter til staten og påslag for administrasjonsgebyr.

## § 17 BILPARKERING

Den enkelte sameier og dennes husstand har bruksrett til én garasje plass. Med bruksretten følger det en plikt til å påse at garasjeplassen i det daglige brukes til parkering av eget motorkjøretøy. Utleie av egen garasje plass tillates, men kun internt innen sameiet.

Bruken av uteparkeringen er regulert grunnet begrenset antall parkeringsplasser. Uteparkeringen kontrolleres av et privat parkeringsselskap. Det er kun lov å stå parkert på anviste områder i sameiet. Parkering utenfor disse områdene vil føre til et kontrollgebyr, herunder regnes område foran søppelanlegg, på vaskeplassen iht anvisning på skilt, fortauene, grønt arealer og der man ellers er til hinder for fremkommeligheten. Uteparkeringen er forbeholdt personbiler, større kjøretøy som ikke kan parkeres naturlig på området henstilles til annen parkering utenfor sameiet. Det er forbudt å parkere avskiltede biler, båt, bilhenger, campingvogn ute, disse vil bli tauet bort fra uteparkeringen for eiers egen regning og risiko.

For å kunne stå parkert ute må man registrere seg i den digitale løsningen til parkeringsselskapet. Hver seksjon kan til enhver tid maks registrere reg.nr. til ett kjøretøy i den digitale parkeringsløsningen. Sameier kan flytte registreringen mellom egne kjøretøy. Digital registrering er ikke tillatt utleid i noen som helst form og misbruk kan medføre at tilgang til den digitale løsningen blir suspendert.

Gjester kan benytte uteparkeringen så lenge gjeldende parkeringsregler er fulgt. Herunder eventuelle krav til registrering av kjøretøy og plassrestriksjoner. Gjeldende regler er til enhver tid skiltet av parkeringsselskapet.

Alle overtredelser av parkeringsreglene vil kunne medføre et kontrollgebyr og borttauing for eiers egen regning og risiko. Klager på urettmessige kontrollgebyr rettes direkte til parkeringsselskapet og ikke styret.

## § 18 VIDEOOVERVÅKNING

Fellesarealer og områder kan være videoovervåket for bekjemping av tyveri, hæververk, forsøpling osv. Videosystemer følger Datatilsynets retningslinjer i henhold til skiltmerking, tilgang, lagring og sletting. Kun Styret og/eller Polititet (eller tilsvarende etat) har tilgang eller vil kunne få utlevert videomateriale.

## § 19 DIVERSE

Intern vei, gjesteparkering og avsatte fellesarealer er til felles benyttelse for alle sameierne.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger vedtektene og sameieforholdet for øvrig, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 og senere endringer. Ved vesentlig mislighold (unnlattelse av betaling av fellesutgifter og andre pålagte utgifter) har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 med senere endringer til full anvendelse.