

NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE

VEDTEKTER FOR NORDBYTUNET BOLIGSAMEIE

§ 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 garasjeplass.

Eiendommen er oppdelt i like mange seksjoner som det er bruksenheter. For hver seksjon blir det opprettet eget grunnboksblad 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 sameiermøtet 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 sameiemøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene, hører det inn under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere, 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 godkjennelse 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 STYREMØTE

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 regnskapsførsel. 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 skriftlig 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 SAMEIEMØTE

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

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 tilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes for fellesutgifter.

Sameierne plikter å innbetale til den styret måtte utpeke (eventuelt forretningsfører eller til styreleder) månedlige eller kvartalsvis 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 utliknede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 12 SALG – Utleie- 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 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 i årsmøte.

Installasjon av mottaksantennene og paraboler for satellitt, bakkenett o.l. på bygningsmassens fasade eller sameiets fellesarealer tillates ikke. Installasjoner i strid med vedtektene kan fjernes omgående for eiers regning og risiko. Alle feil eller mangler på TV og Internett skal meldes direkte til leverandøren.

§ 14 BRANN-ANLEGG

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 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 23. mai 1997 og senere endringer.

Ved vesentlig mislighold (unnnlatelse 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 23. mai 1997 med senere endringer til full anvendelse.