

# **VEDTEKTER FOR SAMEIET BLÅVEISRINGEN 7, 9, 11**

## **§1 EIENDOMMEN – FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 43, bnr. 271 i Ullensaker kommune med påstående bygning.

Sameiet har til formål å ivareta sameierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## **§2 ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 20 boligseksjoner . Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av leilighet eller lokale med tilhørende bod (bruksenheter).

Sameierbrøkene bygger på bruksenheterens areal.

## **§3 RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner, jfr. dog unntakene nevnt i eierseksjonsloven § 22

Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

## **§4 RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

#### **§5 HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet kan etter forslag fra styret med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **§6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Ytre endringer, som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvenlige farger etc, skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlige betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

#### **§7 FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidige vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

#### **§8 VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for uteareal eller fellesareal der en seksjonseier har enerett eller er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

## **§9 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i forhold til sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27

## **§10 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Kun eiere som bor i sameiet kan sitte i styret.

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 sameiemøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tenger dets navn. Styret kan gi prokura.

## **§11 SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- Valg av styremedlemmer.  
Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

#### **§12 FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

#### **§ 13 MINDRETALLSVERN**

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

#### **§14 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### **§ 15 GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**Jessheim, den 11.oktober 2004**

---