

VEDTEKTER
FOR
BRÅTESVINGEN BOLIGSAMEIE 4-18, gnr. 117, bnr. 63

Endret ved ekstraordinær årsmøte av 21.01.19, 30.10.25

1. SAMEIETS NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Bråtesvingen Boligsameie gnr. 117, bnr. 63.

Sameiet eier gnr. 117, bnr. 63 i Ullensaker kommune, bestående av 16 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 3. november 2000.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal og sameiebrøk. Sameiebrøken er fastsatt til 1/16.

Formålet med dannelsen av sameiet er å

- Ivareta driften av eiendommen
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg
- Ivareta andre saker av felles interesse

2. FELLESAREALER

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer. For leilighetene i 1. etg har eier av den enkelte seksjon eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter regning hører til seksjonen.

3. SIKRINGSOBLIGASJON

Sameiet forbeholder seg panterett for et beløp tilsvarende inntil 2 G i hver enkelt seksjon, til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, så som dekning av fellesutgifter, og erstatning for manglende vedlikehold.

4. SAMEIERS RÅDERETT

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner (musikk, støy, lukt m.v.)

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er antatt, eller forutsatt eller avtalt. Fellesanleggene må heller ikke benyttes til sjenanse for de andre beboerne.

Vedlikeholdet av den enkelte seksjon både utvendig og innvendig påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare

eiendommens verdi, eller for å avverge ulemper, kan den annen sameier sørge for vedlikeholdet for vedkommende regning.

Utvendig vedlikehold av tak og grunnmur (inkl.krypkjeller) er det seksjonene i første og andre etasje pr. hus, sammen som er ansvarlig for. I tillegg er første og andre etasje sammen ansvarlig for å sørge for nødvendig maling av vegger og vinduer for de to seksjonene.

Leilighetene skal males hvert 5 år eller oftere dersom styre/årsmøtet finner dette nødvendig. Alle seksjonene skal ha den samme fargen, og det skal bestemmes på årsmøtet hvilken farge som skal velges. Det er seksjonene i første og andre etasje på hvert enkelt hus, som er ansvarlig for å kjøpe inn maling til sitt hus og til selv å utføre malejobben. Hver enkelt seksjon står fritt til å leie inn fagpersoner for å utføre jobben.

Alle utvendige fasadeendringer MÅ søkes om skriftlig til styret. Alle utvendige fasadeendringer må vere godkjent av styret før de påbegynnes.

5. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Det foreligger ingen forkjøps- og/eller løsningsrett for den øvrige sameier.

Seksjonene kan i utgangspunktet fritt overdras og bortleies. Ved salg forplikter kjøper å bo i sameiet i 12 måneder før boligen kan leies ut. Selger er forpliktet til å informere kjøper om dette.

6. SAMEIETS DRIFTSUTGIFTER

Fellesutgifter for eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som forsikring, snørydding, vegvedlikehold m.m. skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken. I dette tilfelle 1/16-del på hver.

7. BOLIGSKADE

Ved boligskade som dekkes av sameiets forsikringsselskap, vil egenandelen bli belastet den ansvarlige seksjon.

8. DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt, med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

9. PARKERING

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser, jf. eierseksjonsloven § 25.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt parkeringsplass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne bestemmelsen.

10. MISLIGHOLD

Ved økonomisk mislighold har styret i sameiet rett til, etter 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht. panteretten.

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regner blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og brudd på husordensregler.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor den øvrige sameier, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

11. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og ett eller flere styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for leder og styremedlemmer er to år. Det er styreleder og et styremedlem signerer på vegne av sameiet.

12. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige seksjonseiere har møterett. Styret har plikt til å vere til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller at det foreligger gyldig forfall.

13. INNKALLING TIL ORDINÆRE ÅRSMØTER

Ordinert årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge, styrets årsrapport med oversikt over "inntekter og utgifter" og driftsbudsjett for inneverende år.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget vere beskrevet i innkallingen. Saken skal føres opp på sakslisten.

For ekstraordinert årsmøte, gjelder eierseksjonsloven § 42.

14. STEMMERETTEN

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ett ekstra husstandsmedlem for hver seksjon har rett til å vere til stede og til å uttale seg.

15. SAKER TIL BEHANDLING

På ordinert årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Valg av en person til å signere møteprotokollen
- Årsrapporten fra styret
- Oversikten over "inntekter og utgifter"
- Valg av nytt styre for ett år
- Andre saker nevnt i innkalling

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velges en møteleder blant de tilstedeverende sameierne.

16. ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Med det som følger av 2. og 3. ledd her, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt (dvs. ingen har dobbeltstemme). Ved stemmelikhet ved personvalg foretas omvalg mellom de som har fått flest stemmer. Ved fortsatt stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves kvalifisert flertall (2/3-dels) av de avgitte stemmer til vedtak om:

- I. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- II. Endringer av vedtektene
- III. Endringer av sikringsobligasjonens størrelse (Disse må dog alltid være av rimelig størrelse.)

Adgangen til å endre vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 nr. 74.

17. UGYLDIGHET

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. For øvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven § 48 om dette.

18. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

19. EIERSEKSJONSLOVEN

Så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran, kommer lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 nr. 74 til anvendelse.