

# VEDTEKTER

Vedtatt på stiftelsesmøte [dato]

## § 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Haralds Hager 1 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Nannestad kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 26, bnr. 156 i Nannestad, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 38 boligseksjoner i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

## § 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseier til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Leiligheter i 1. etasje har eksklusiv bruksrett på privat hage ved terrasse. Hagens størrelse er tilsvarende leilighetens bredde med en dybde på 4 meter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseieren skal også gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker og lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

Dersom en seksjonseier, etter to forutgående varslinger, ikke gir adgang for slikt nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, kan eventuelle merkostnader knyttet til gjennomføring av det aktuelle tiltaket kreves dekket av seksjonseier.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. **Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår.**

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene i samsvar med bestemmelsene i vedtektenes § 2 ovenfor, for eksempel ved begrenset av alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

### § 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnad anses kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg, felles utearealer og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

Med «boligdelen» menes de fellesarealer, inklusive felles innretninger, som naturlig hører til boligseksjonene.

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom boligseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder felles takterrasse.

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter på felles arealer.
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- Kostnadene knyttet til tekniske rom og/eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk)

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

### § 4 Boligdelenes vedlikeholdsfond

Boligdelen avsetter hver måned **kr 2** per bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel (jfr. § 1 tredje ledd). Det vil si at avsetningene følger samme fordelingsnøkkel som felleskostnadene. Avsetningene kan kun benyttes til nødvendige vedlikeholdsprosjekter og settes på egen bankkonto. Beløpet i første setning reguleres tilsvarende endringen i "konsumprisindeksen", og reguleres første gang **01.01.2027** med utgangspunkt i indeksens endring fra desember 2026 til **oktober 2026**. For senere reguleringer legges indeksens utvikling fra oktober til oktober til grunn.

## § 5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Det påkreves at seksjonseier setter seg inn i FDV dokumentasjonen som medfølger seksjonen, og følger de service intervaller som nevnes der. Spesielt da installasjoner som vannbårenvarme, vvs-anlegg og ventilasjon.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

## § 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av **3 medlemmer**. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Næringsseksjonen kan stille med en representant i styret dersom de ønsker det. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

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 årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

## § 7 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning.
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig

(simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 8 Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### **§ 9 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås for inntil 5 år.

### **§ 10 Bygningsmessige arbeider m.v.**

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge.

Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn, varmepumpe, aircondition og markiser på fasade, balkonger/terrasser. Installasjoner som ikke er godkjent av styret kan fjernes for seksjonseiers regning.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Denne bestemmelse gjelder ikke for næringsseksjonen.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er a jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

### **§ 11 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer**

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for dette området. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner, tørking av klær eller lagring på terrasser/balkonger/utearealer. Grilling på terrasser/balkonger/utearealer er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det samme gjelder installering av boblebad.

### **§ 12 Pålegg om salg – tvangsfravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. gjeldende eierseksjonslov. Advarsel skal gis

skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. gjeldende eierseksjonslov.

### **§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.