

Sameiet Nadderudlia

Ekstraordinært årsmøte 2023

Tid: 02.03.2023 kl 18:00

Sted: hos OBF i Sandakerveien 64



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64

Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo

Telefon 22 12 23 40

E-post firmapost@obf.no

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Nadderudlia

torsdag 02.03.2023 18:00 hos OBF i Sandakerveien 64

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak av navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Forslag fra styret om revisjon av sameiets vedtekter

Gjeldende vedtekter er fra 1987. Styret har utarbeidet forslag til endring av vedtektene i tråd med den nye loven om eierseksjonssameier som trådte i kraft 1. januar 2018.

Vedlagt følger tidligere vedtekter, samt forslag til nye vedtekter. Det er gjort et arbeid for at vedtektene skal være satt i klarspråk slik at de er lettere å forstå.

Vedtektene vil gjennomgås i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar nye vedtekter slik disse fremgår av innkallingen.

3. Forslag fra styret om etablering av fasaderetningslinjer

Vedlagt følger forslag til fasaderetningslinjer. Retningslinjene vil gjennomgås i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar retningslinjer om helhetlig fasade slik de fremgår av innkallingen.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til Epost ikke angitt for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Nadderudlia torsdag 02.03.2023.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

VEDLEGG



VEDTEKTER
for
SAMEIET NADDERUDLIA

vedtatt på Sameiermøte tirsdag den 13. oktober 1987., med endringer vedtatt 30. mars 2004

I. Om sameiet

1. Eiendommen Nadderudlia, gnr. 19, bnr. 607 i Bærum er et sameie, - bestående av 38 like store eierseksjoner (sameieparter).

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon (sameiere).

2. Hver seksjon (sameiepart) gir eksklusiv bruksrett til en del (fjerdedel, eller sjettedel) av et vertikaldelt hus med tilliggende tomteareal. Det hus og det tomteareal som den enkelte sameier disponerer, fremgår av vedlagte liste med tilhørende kart.

Sameierne i fellesskap har bruksrett til de arealer som ikke er underlagt eksklusiv bruksrett.

3. En del av husene har fått tillagt garasje på det felles garasjeområdet gnr. 19 bnr. 415. Disse garasjer kan bare disponeres innenfor rammen av de vedtekter som gjelder for det felles garasjeområdet.

Samtlige sameiere er forpliktet til å være medlem av Nadderudjordet Vel.

4. Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk.

5. Skal det foretas bygningsmessige endringer må bygnings myndighetenes tillatelse foreligge.

6. Sameierne har det innvendige vedlikehold av den leilighet de disponerer. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at leiligheten er i god og forsvarlig stand.

7. Det utvendige vedlikehold foretas etter vedtak på felles- møte, jfr. punkt 17 og 19f.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

8. Det skal utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesarealene.

9. Den daglige drift av eiendommene skal forestås av et styre valgt på fellesmøte, jfr. punkt 15.

10. Sameiets inntekter fremkommer ved at det på den enkelte leilighet utlignes et fast beløp pr. måned som betales forskuddsvis.

Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte:

Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte leilighet og fordeles etter sameiebrøken.

Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l., samt utgiftene til renter og avdrag på sameiets lån.

Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, skal finansieres etter sameiebrøken.

Sameiet kan legge opp fond.

11. Fører påkostninger i det enkelte hus til at eiendommens verdi stiger med den følge at beregningsgrunnlaget for skatter, avgifter eller forsikringspremier øker, så skal vedkommende sameier refundere sameiet de økede utgifter.

12. Misligholder en sameier sin plikt til, å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, kan vedkommende sameier med minst 6 måneders varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000,- - femti tusen - i hver seksjon (sameiepart) for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for sameiernes egne pantelån til etter 80 % av seksjonens verdi til enhver tid.

Styret kan etter søknad fra en sameier vike prioritet for pantelån selv om dette skulle overstige grensen på 80 % av seksjonens verdi til enhver tid. Med verdi forstås i denne sammenheng, verditakst.

13. Ved overdragelse av en leilighet - så vel frivillig som tvungen - skal den som overdrar leiligheten sørge for at styret mottar en erklæring der den nye sameier skriftlig forplikter seg i henhold til disse vedtekter.

14. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier, jfr. pkt. 12.

II. Om sameienes forvaltning

15. Den daglige ledelse av sameiene forestås av et styre på tre medlemmer, med to varamenn som velges på ordinært sameiermøte, jfr. pkt. 17.

Styrets medlemmer skal være sameiere og leieboere, eller ektefelle eller partner i avtalt samliv.

Styrets medlemmer velges for ett år ad gangen. Formannen velges ved særskilt valg.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer eller vara menn er å tilstede.

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet utad i alle saker.

Det er styret som - etter å ha forelagt saken for sameierne - opptre på sameiernes vegne i de i punkt 12 nevnte tilfeller. Styret kan ansette forretningsfører. Han kan ikke være medlem av styret.

16. Sameiet forpliktes ved underskrift av formannen og et av de øvrige styremedlemmer. Styret kan meddele prokura.

17. Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes et fellesmøte av sameierne. Det innkalles skriftlig av styrets formann eller forretningsføreren med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Det skal på forhånd være sendt ut forhåndsvarsel med frist for å kreve tatt opp saker.

Saker som en sameier ønsker behandlet skal være innsendt til styret innen 21 dager før møtet og skal nevnes i innkallelsen.

18. På sameiermøtet har hver sameier én stemme. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre sameiere.

19. Sameiermøtet skal behandle:

- a. Styrets årsmelding og regnskap
- b. Godkjenning av regnskapet
- c. Ansvarsfrihet for styret
- d. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- e. Budsjett
- f. Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold
- g. Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
- h. Valg av formann, styremedlemmer og varamenn
- i. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse
- j. Saker som styret Ønsker behandlet eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden

Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen.

20. Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av en tiendepart av sameierne. Det innkalles med samme varsel som et ordinært sameiermøte.

På ekstraordinært sameiermøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

III. Om utfyllende bestemmelser og endringer av vedtektene

21. De fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 står tilbake for bestemmelsene i disse vedtekter.

22. Utgått.

23. Utgått.

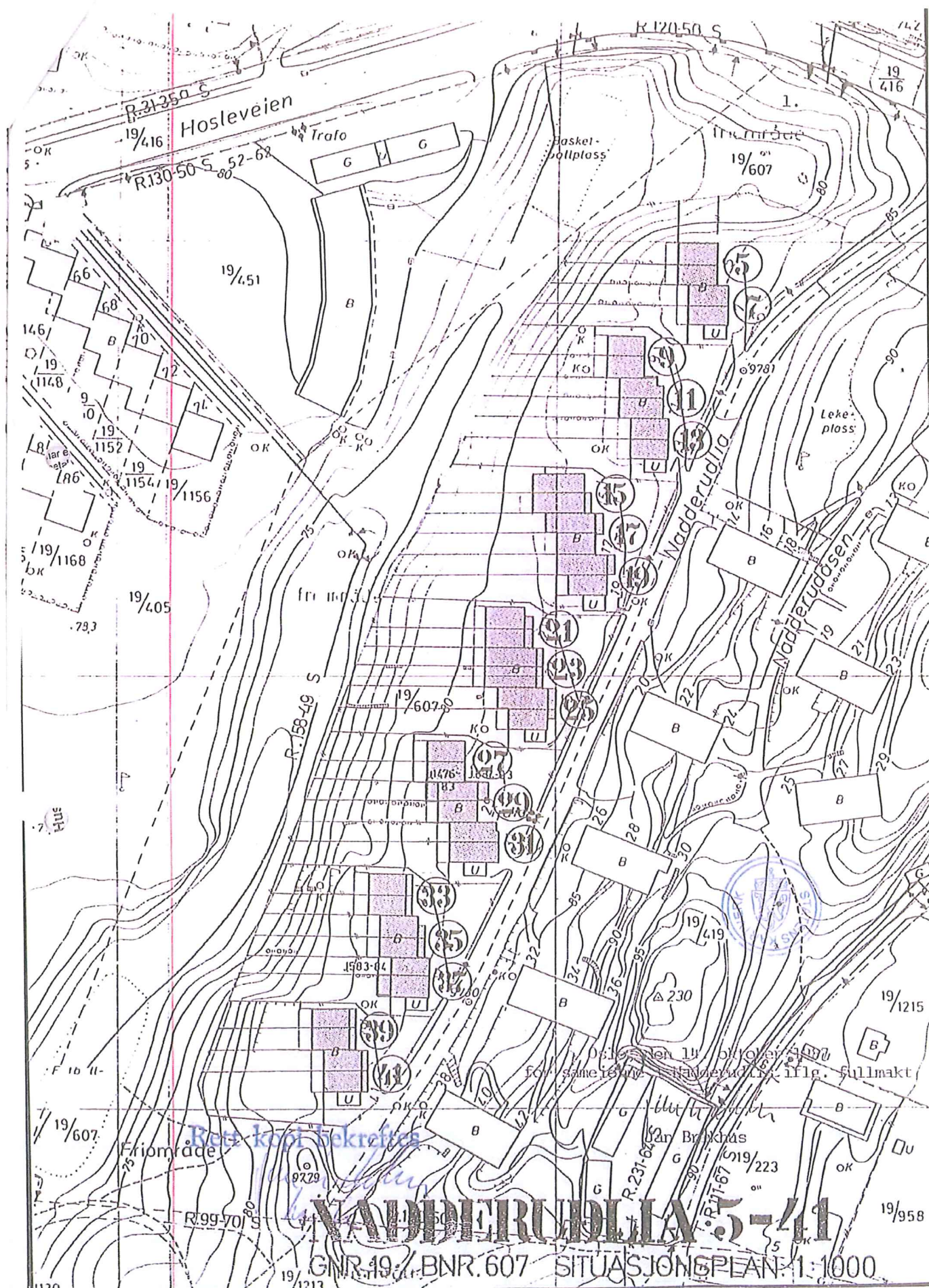
24. Utgått.

IV. overgangsbestemmelser

25. Alle vedtak som hittil er truffet av borettslaget og sameiet ved beslutning i generalforsamling eller styret, som vedrører husorden og/eller regler for bruk av felles arealene, skal inntil nye regler er vedtatt - fortsatt gjelde og vedtas som bindende for alle sameiere.

26. Sameiet vil ta sikte på å skaffe samtlige leiligheter garasjer og nødvendige biloppstillingsplasser i henhold til reguleringsvesenets krav.

De vedtak som sameiet i den anledning treffer om erverv, salg eller anskaffelse av arealer eller om utgraving eller oppføring av garasjer, forplikter hver enkelt sameier seg til å vedta som bindende for seg, og til lojalt å medvirke til gjennomføringen, om nødvendig med sine underskrifter.





Vedtekter for Sameiet Nadderudlia

Opprinnelig vedtatt på Sameiermøte 13. oktober 1987, revidert 30.mars 2004, revidert i tråd med ny Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 og vedtatt på xxxxxxxxx

1. OM SAMEIE

- 1.1. Eiendommen Nadderudlia gnr. 19, bnr. 607 i Bærum kommune er et eierseksjonssameie bestående av 38 like store eierseksjoner. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av seksjonenes innbyrdes verdi. Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon (seksjonseiere).
 - 1.1.1. Hver seksjon (sameiepart) gir eksklusiv bruksrett til en del (fjerdedel eller sjettedel) av et vertikaldelt hus.
 - 1.1.2. Seksjonseierne i fellesskap har bruksrett til de arealer som sameiet disponerer. Hver seksjon har midlertidig enerett til å bruke hage og uteplass på vestsiden av seksjonen frem til gjerdet mot gangveien i «dumpa».
- 1.2. Sameiet Nadderudlia ble formelt opprettet den 3.mai 1988 ved tinglysning av oppdelingsbegjæring av Borettslaget Nadderudlia etablert i 1953. Sameiet omfatter eiendommen gnr 19 bnr 607 med påstående bygninger bestående av bygningsmassen fra 1953 med felles boder på gavlvegg mot sør, utendørs vann- og avløpsnett, strømledninger og stikkveier, samt tomteareal.
- 1.3. Den 19.april 1974 vedtok generalforsamlingen i Borettslaget Nadderudlia at hver seksjon kan utvides med tilbygg i henhold til standard tegninger slik at bygningsmassen beholder et enhetlig preg.
 - 1.3.1. Kjellerarealet kan utvides under hele seksjonen med påbygg slik at sameiets 38 seksjoner på sikt får samme fotavtrykk og eierbrøken (1/38) i sameiet opprettholdes.
 - 1.3.2. Påbygg er i årenes løp oppført for den enkelte seksjonseiers regning og risiko, men inngår i Sameiet som en del av den enkelte seksjon. Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikten til alle deler av seksjonenes påbygg, herunder ansvaret for at myndighetskrav er oppfylt. Se vedtektene pkt 2.6.
- 1.4. På sameiets tomt ligger en mindre parkeringsplass ytterst i Nadderudlia. Parkeringsplassen er avsatt til gjesteparkering, og planlegges for el-bil lading.
- 1.5. En del seksjoner disponerer garasje på et areal som tilhører Nadderudåsen, gnr. 19 bnr. 415. Disse garasjene kan bare disponeres innenfor rammene av de vedtekter som gjelder for garasjelaget. Garasjelaget har eget styre, som organiserer drift og vedlikehold av garasjene.

2. Fellesområder og ansvarlig vedlikehold

- 2.1. Seksjonene i en rekke skal ha tilgang til nødvendig vedlikehold av hagen med fri ferdsel (minimum en meter) langs gavlveggene. Midtseksjonene skal bruke passasjen langs nærmeste gavlvegg.
- 2.2. Seksjonseierne i hver rekke har felles ansvar for vedlikehold av hagen på forsiden av husene. Området i tilknytning til den enkelte seksjons inngangsparti (mellom gangsti og trapp), er vedkommende seksjonseiers særskilte ansvar.

- 2.3. Seksjonseierne har ansvar for det innvendige vedlikehold av den seksjonen de disponerer (jf. Eierseksjonsloven § 32). Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være slik at seksjonen er i god og forsvarlig stand.
- 2.4. Hver seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i sin seksjon. Utskifting må gjøres forskriftsmessig for å unngå råte og annen skade og i tråd med etablert praksis slik at husene beholder et enhetlig preg. Oppdatert informasjon om fargekoder for vinduer, vegger og vindskier fremgår av retningslinjer om fasade, som skal være tilgjengelig for seksjonseierne.
- 2.5. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å holde takrenner og *nedløp åpne*, samt opprettholde at vannet ledes ut fra husvegg.
- 2.6. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold (jf. Eierseksjonsloven §33). Det utvendige vedlikeholdet foretas etter vedtak på årsmøtet (se punkt 9). Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter grunnmur og yttervegger på opprinnelig bygg, piper og tak, samt vann og avløp inn til den enkelte eierseksjon.
- 2.7. Utvendig vedlikehold av eventuelle påbygg, leegger og plattinger *utføres/administreres* og bekostes av den enkelte seksjonseier. Eventuelle skader på yttervegger i den opprinnelige bygningsmasse som skyldes bygningsmessige endringer (f.eks. innsetting av vinduer eller påbygg) skal i sin helhet bekostes av angjeldende seksjonseier.
- 2.8. En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes eventuelle nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 2.9. Installasjon av sidevindu i endevegg og ventilasjonspipe gjennom tak i bod kan utgjøre en skaderisiko og potensiale for utbedrings- og/eller vedlikeholdskostnader for sameiet. Styret stiller krav til at arbeidet gjøres i henhold til gjeldende forskrifter og god håndverksskikk.

Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade i forbindelse med innsetting av sidevindu i endevegg og/eller skade på boden, herunder ligger arbeidet med etablering av vindu og/eller pipe, manglende tilsyn og dagens bruk. Dersom skade oppstår og den dekkes av bygningsforsikringen må seksjonseier dekke egenandelen og regresskrav kan ikke utelukkes.

3. Husordensregler og retningslinjer fasade

- 3.1. Sameiet skal ha egne husordensregler som har til hensikt å skape trivsel i sameiet. Det skal i tillegg være retningslinjer for en helhetlig fasade.
- 3.2. Skal det foretas bygningsmessige endringer må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge og styrets godkjenning innhentes. Tiltaket kan ikke iverksettes før både styrets og kommunens tillatelse foreligger. I det tilfelle tiltaket krever 2/3-flertall i årsmøtet, jf. 10.1 og eiersl. § 49, må slik godkjenning innhentes. Ved manglende godkjenning, kan tilbakestillelse pålegges av styret. Flytting av innvendige vegger, pigging av kjellergulv og andre bygningsmessige endringer som kan påvirke den øvrige bygningsmassen skal meldes til styret.
- 3.3. Bygningsmessige endringer utvendig som ikke krever byggetillatelse kan gjøres i tråd med retningslinjer for helhetlig fasade. Styret kan i tilfeller der retningslinjene ikke blir fulgt, pålegge den enkelte seksjonseier tilbakeføring eller endring.

4. Utleie

- 4.1. En seksjonseier kan leie ut sin seksjon. Seksjonseier står ansvarlig for leieforholdet overfor sameiet. Leieforholdet må godkjennes av styret.
- 4.2. Korttidsutleie av seksjonen er ikke tillatt mer enn høyst 60 døgn i året (jf. Eierseksjonsloven §24).

5. Felleskostnader og forsikringer

- 5.1. Seksjonseierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering av drift, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk (1/38).
- 5.2. Sameiets inntekter fremkommer ved at den enkelte seksjon utlignes et fast beløp pr. måned (felleskostnader) som betales forskuddsvis. Det månedlige beløp skal fastsettes etter sameiebrøken (1/38). Med felleskostnader menes kostnader til driften av sameiet, dvs. forsikringer, vedlikehold, bredbånd, administrasjon o.l., samt utgiftene til renter og avdrag på sameiets lån. (se pkt 5.5 nedenfor)
- 5.3. Sameiet kan legge opp fond. Årsmøtet skal vedta slik avsetning.
- 5.4. Ved påbygg av egen seksjon, øker beregningsgrunnlaget for sameiets forsikringspremie (fullverdigrunnlaget). Hver seksjonseier skal refundere sameiets økte utgifter og betale sin del av forsikringspremien i forhold til det arealet seksjonen faktisk disponer. Forsikringspremien kreves inn særskilt en gang i året.
- 5.5. Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

- 6.1. Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler
- 6.2. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- 6.3. Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. esl § 39.

7. Salg av seksjon/enhet

- 7.1. Ved overdragelse av en seksjon – så vel frivillig som tvungen – skal den som overdrar seksjonen sørge for at kjøper gjøres kjent med vedtektene på dokumenterbar måte.
- 7.2. Seksjonseier (selger) skal betale et gebyr for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet (jf. Eierseksjonsloven § 63a). Gebyret kan ikke overstige fire ganger rettsgebyret (per 2023 er rettsgebyret på kr 1 243).

8. Styret - daglig forvaltning og administrasjon av sameiet

- 8.1. Den daglige driften av eiendommen skal forestås av et styre valgt på årsmøtet (se punkt 9).
- 8.2. Den daglige ledelsen av sameiet forestås av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges på årsmøtet (se punkt 9). Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede. Styret skal føre referat fra sine møter. Styret representerer sameiet utad i alle saker. *Se dog pkt 8.4 vedr Styrets signatur.* Det er styret som opptrer på sameiets vegne.
- 8.3. Styret kan ansette forretningsfører. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret.
- 8.4. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et av de øvrige styremedlemmer. Styret kan meddele procura.

9. Årsmøte - sameiets øverste myndighet

- 9.1. Det skal hvert år innen utgangen av juni måned avholdes årsmøte (jf. Eierseksjonsloven § 41). Årsmøtet innkalles av styrets leder eller forretningsføreren med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Sakslisten sendes sammen med innkallingen. Det skal minst en uke på forhånd være sendt ut for varsel med frist for å kreve tatt opp saker.
- 9.2. Saker som seksjonseier ønsker å få behandlet på årsmøtet skal være styret i hende innen fristen styret oppgir i varselet. Innkallingen til årsmøtet skal inneholde styrets årsmelding, regnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår, samt saker som angår sameiet og/eller krever seksjonseiernes godkjenning.
- 9.3. På årsmøtet har hver seksjonseier én stemme. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- 9.4. Årsmøtet skal behandle:
 - 9.4.1. Styrets årsmelding og regnskap
 - 9.4.2. Godkjenning av regnskapet for foregående kalenderår
 - 9.4.3. Valg av styremedlemmer og særskilt valg av styreleder
 - 9.4.4. Andre saker som fremgår av innkallingen.
- 9.5. Ekstraordinært årsmøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Det innkalles på samme måte som ordinært årsmøte. På ekstraordinært årsmøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

10. Vedtektene - om utfyllende bestemmelser og endringer

- 10.1. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke

andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

10.2. Vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

10.3. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017. Dersom en eller flere bestemmelser i vedtektene skulle være i strid med loven, går loven foran.



Helhetlig fasade - retningslinjer for Sameie Nadderudlia

Retningslinjene skal bistå til at vi felles har en enighet om hvordan Nadderudlia skal fremstå med en estetisk helhet og ha en ryddig, helhetlig fasade. Retningslinjene er gjeldende fra mars 2023. Det vil si at bygningsmessige tiltak som er gjort før, kan bli stående. Senere utskiftninger og endringer gjøres i tråd med disse retningslinjene.

Alle bygningsmessige endringer må følge regelverk for brannsikring og være i tråd med gjeldende retningslinjer fra kommunen.

Overordnet er de felles retningslinjene at det skal være mest mulig likt utseende på alle seksjonene, med litt mer frihet på baksiden og mer strenge føringer i front.

Utover dette gjelder disse retningslinjene:

Fargekoder

Husfargen er brunsvart med hvite vinduer og dører.

Fargenavn: BRUNSVART
Fargekode: 8501-G90Y 0734

Fargenavn: EGGEHVIT
Fargekode: 0502y

Vinduer

Det skal være to like vinduer i front, både i 1. etg og 2. etg. I 2. etg på baksiden skal det være 2x2 like vinduer. Det er tillatt med takvinduer mot baksiden på påbygget, men ikke tillatt å ha takvinduer mot hovedveien på påbygget. Sidevinduer i endeseksjoner er ikke en del av original oppføring, vedlikehold og utbedring for seksjonseiers kostnad – se vedtektenes § 2.9.

Markiser

Markiser og annen soldemping skal ha mest mulig enhetlig preg med hensyn til farge og mønster, hensyntas per rekke.

Dører

Dørenes størrelse skal være inntil 100 cm bredde og 200 cm høyde. Farge primært hvit.

Tak

Takplater skal dekkes av Isola sorte takplater eller lignende.



Trapper ved inngangsparti

Det skal være et åpent inngangsparti. Det vil si at skillevegger mellom seksjonene ikke skal settes opp. Heller ikke store tak som endrer fasade. Trappene skal helst lages i betong, og gå maks 1 meter ut før første evt trappetrinn. Der det er plass til større trapp, kan dette gjøres i samsvar med de andre i rekken.

Skjermdeling og gjerde mellom boenhetene i forbindelse med trapp skal ikke bygges.

Plattinger og skjermdeling mellom boenheter bakside

Viktig prinsipp for bygging av plattinger og skillevegger på bakside er fri ferdsel for alle som bor i rekken til å komme seg rundt, samt ikke begrense naboens dagslysfaktor.

Alle plattinger som bygges skal være forenlig med rekkens egne føringer og følge enkelte prinsipper:

- Plattinger ved siden av hverandre skal være like høye, begrunnes med enhetlig uttrykk og støybegrensning

Boder utendørs

Alle boder utendørs skal være tilnærmet like for hver rekke og med samme farge som fasade. De skal bygges primært i sørenden av hver enkelt rekke. Boder som bygges på fellesområdet foran rekken, så skal hver enkelt rekke beslutter dette i fellesskap.

Søppelkasser

Søppelkassene skal stå samlet pr rekke, og plasseres primært i sørenden av hver enkelt rekke. Fortrinnsvis sammen med bodene, men det skal vurderes om dette praktisk lar seg gjøre og om det er til sjenanse for innsyn av nabo-rekke, primært ikke foran inngangspartiet.

Påbygg

Alle påbygg skal være i samsvar med etablert praksis. Det vil si at tak, takvinkel, høyde, fasade og dybde etc. skal være lik de andre i rekkene. Se vedtektene for mer utdyping. Påbygg er søknadspliktig til kommune og styret. Se vedtektene for mer utdyping.

Varmepumper

Installasjon av varmepumpe skal plasseres iht. disse retningslinjene.

Plasseringen skal ikke være til sjenanse for andre og skal avklares med alle naboer som kan sjeneres. Varmepumpen skal ikke bråke mer enn 35 desibel. Man må tenke på plasseringen med tanke på alle nærliggende enheters plattinger/uteplasser og soverom. Den skal monteres på et bakkestativ eller i grunnmuren ved hjelp av braketter, for å minimere vibrasjonene som fører til økt støy.

Det finnes varmepumper med nattmodus som kan redusere støyen med 50%. Samt velge varmepumpe med de kaldeste dagene i tankene for desto kaldere vær desto mer støy en varmepumpe.

Varmepumpen skal bygges inn i et varmepumpehus i samme fargekode som huset.

Fargenavn: BRUNSVART

Fargekode: 8501-G90Y 0734



Avtrekksvifter / ventilasjonspipe

Avtrekksvifte fra kjøkken skal ikke være til sjenanse for naboer. Avtrekk kan føres ut over vindu på fremside, ut gjennom vegg for endeleilighetene, alternativt ut over tak på kjøkkenpåbygg. Dette begrunnes med at sameiet skal ha et enhetlig fasadeuttrykk.

Avtrekk ført ut gjennom endevegg inn i bod og over tak vil kunne medføre ansvar for seksjonseier. Se vedtektenes § 2.9.