

Styret i Eidsvoll Brygge Boligsameie vil med dette orientere eiere og beboere om ulike forhold og ordninger som gjelder sameiet. Vedtekter, husordensregler og andre bestemmelser gitt av styret, Eidsvoll kommune og andre, er laget med tanke på at vi som bor her, skal ha et så friksjonsfritt boligmiljø som mulig.

*"Det er ikke mange østlandsbygder som har en så vekslende natur å by på som bygda vår. Det som først og fremst gir bygda dens "ansikt", er Vorma og Mistberget. Ikke noe skaper slikt liv i et landskap som vann. Har du riktig sett Vorma en vakker vår- eller sommerkveld? Sett hvordan himmelen og det nærmeste landskapet speiler seg i den?"*

*Slik begynner Otto Nordheim sin bygdebok om Eidsvoll.*



Hold deg oppdatert

* sjekk oppslagstavla i garasjen
* sjekk sameiets nettsider
* www.eidsvollbrygge.no



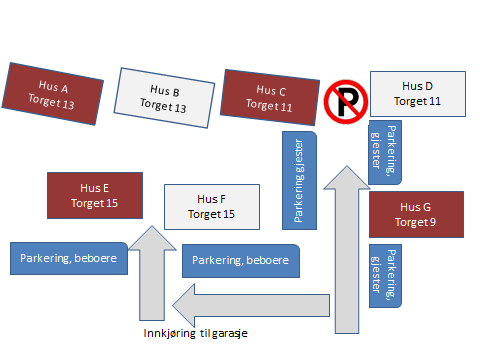
Utgitt januar 2013, revidert oktober 2017

Utgiver: Styret i Eidsvoll Brygge Boligsameie, Torget 9-15, 2080 Eidsvoll

www.eidsvollbrygge.no

e-post: styret@eidsvollbrygge.no

Postkasse i fellesstativet ved garasjeporten og i garasjen v/infotavle.



Skisse over boligsameiets område:

Styret håper at både beboere og eiere bidrar positivt til beste for felles trivsel ved å vise hensyn og tenke på naboer. Styret ønsker at Eidsvoll Brygge skal være et pent, trivelig og velholdt anlegg.

**Fellesområdene**

Styret har inngått avtale med et rengjøringsfirma for renhold av trapper, reposer og heiser. Vaktmester er engasjert for å holde oppsikt med uteområdet og tekniske installasjoner. Gressklipping og generell snørydding er satt bort til eksternt firma. Styret håper at lokal snørydding foran inngangsdører foretas av beboerne ved behov. Skyfler er plassert ut.

**Sykkelparkering**

Det er plassert sykkelstativer under hus A og ved inngangene til hus G og D.

I tillegg er det bod for sykkeloppbevaring under hus E, mot nord.

**Garasje**

Hver boenhet er tildelt en parkeringsplass i anlegget. Det skal kun parkeres på anviste plasser. Eidsvoll brannvesen har understreket at garasjeplassene ikke skal brukes til lager og oppbevaring av løsøre. Hver boenhet får tildelt en garasjeåpner. Dersom denne ikke fungerer, kontaktes styret.

**Strømmålere**

Strømmålere befinner seg i:

* Hus B, i kjelleretasje ved heis for A og B
* Hus D, i 1. etasje innenfor kjellerbodene for C og D
* Hus F, i kjelleretasje ved heis for E og F
* Hus G, i 1. etasje innenfor kjellerbodene for G

**Postkasser og ringeknapper ved inngangene**

Postkassene er plassert ved innkjøring til garasjen. Postkasser og ringeklokker må være tydelig merket med beboers navn. Ved utleie må utleier påse at dette gjøres. Eventuelle aviskasser ved inngangsdør til egen leilighet må også merkes med navn.

**TV og internett**

Signaler via fiberoptisk kabel-TV leveres av firma Homebase - se



deres internettsider *www.homebase.no* for nærmere opplysninger.

I tillegg til boksen som følger leiligheten, krever TV-mottak en

omformerboks som leveres av Homebase. Ta kontakt med firmaet

på dets kundetelefon 815 69 223. Kostnader til signaler og

basispakke betales via felleskostnadene.

Bredbånds internettilgang kan eventuelt bestilles samme sted. Pris

avhenger av hastighet, og kostnadene dekkes direkte av den

enkelte abonnent.

**Vann**

Sameiet har bekostet vannstoppeventiler i kjøkkenbenk under oppvaskkum i hver leilighet. En fuktighetsføler skal ved lekkasje stoppe vanntilførselen til kjøkkenet. Det er felles vannmåler for alle leilighetene. Vann- og kloakkavgift dekkes av felleskostnadene.

**Persienner og markiser**

Solavskjerming kan leveres av: Scandic Markiser AS, Postboks 485, 2803 Gjøvik,

Tlf 61 13 37 00, E-post: [salg@scandic.no](mailto:salg@scandic.no)

Hvis dere ønsker markise, må denne benyttes:

* Terrassemarkise Swingline
* Farge: Tempotest – lys og mørk grå - 5173/97

Hvis dere ønsker å benytte utvendig persienner, må denne benyttes:

* Utvendig persienne 80mm
* Farge: Sølv 58

Kommunen har pålagt styret å påse at alle benytter disse produktene.

**Ekstralås inngangsdør (sikkerhetslås):**

Vakt Service Teknikk Romerike As

Industriveien 25, 2020 Skedsmokorset

Tlf: 47 87 79 40

(Ekstralås i inngangsdør kostet ca. kr 2000.- inkl mva. i 2011)

**Brannsikkerhet**

Styret oppfordrer alle til å kontrollere sine husbrannslanger i skapet under oppvaskkum. Se til at munnstykket på slangen er skrudd igjen og at den røde hendelen ikke er åpen, men stengt av. Denne slangen skal kun benyttes ved brann! Beboere har hatt uhell med denne, noe som førte til vannskader. Sjekk også pulverbrannslokkingsapparatet som skal følge leiligheten. Kontroll/vedlikehold av pulverbrannslokkingsapparatet gjøres av den enkelte eier/leier.

Private gassbeholdere må på grunn av eksplosjonsfare lagres utendørs – ikke i kjellerbod.

**Branntrappene og gangbane mellom C og D-blokken**

Styret ber beboerne respektere at branntrappene kun skal benyttes som rømningsveier. De er ikke til daglig bruk. Dørene i branntrappene skal alltid være låst for å hindre tilgang utenfra. Vi minner om at svalgangene også er rømningsveier, og at de ikke må blokkeres med bord og stoler eller brennbare ting.

**Bilparkering**



Det er montert skilt med anvist utendørsparkering til gjester og beboere. Ved utleie av leilighet, bes eier påse at leietakere er kjent med hvor det skal/ikke skal parkeres.

**Husdyrhold**



Husdyrhold er ikke tillatt. Se husordensreglene §3 for utfyllende informasjon. Det er ikke tillatt å leie ut leilighet til beboere med hund.

Styret minner om Eidsvoll kommunes regler om båndtvang m.m. Styret tar det som en selvfølge at de som lufter besøkende hunder, ikke lar etterlatenskaper ligge igjen og at lufting skjer utenfor sameiets område.

**Søppelhåndtering**

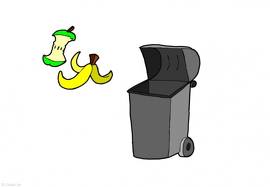
Styret minner om kommunens renovasjonsregler. Brosjyre er fordelt i postkassene til beboerne. Ved utleie av leilighet, bes eier påse at leietakere er kjent med ordningene som gjelder.

**Avfall skal behandles slik:**

Kommunen har lagt opp til kildesortering av avfall. Dypbeholderne på boligsameiets område benyttes til rent papir/papp, organisk avfall og restavfall – en dypbeholder er for papir/papp og en annen for restavfall og organisk avfall. Papir skal ikke kastes i plastposer. Pappesker skal brettes flate.

Alt avfall skal kastes innpakket i plastposer. Alle bæreposer/ plastposer skal knytes med dobbel knute og kastes i dypbeholderen for restavfall. Store poser eller gjenstander som ikke kan kastes i dypbeholderen, må du selv levere hos miljøstasjonen på Dal.





Til ***organisk restavfall*** - og ingenting annet - skal de grønne spesialposene brukes. Du finner dem i plastrommet ved garasjeporten.

***Myk husholdningsplast*** skal rengjøres og kastes i de store, klare plastsekkene i stativet i plastrommet i kjelleren. Inngang ved siden av garasjeport. *Ikke kast løse, små bæreposer, hard plast eller løse gjenstander direkte i bingen i hjørnet!* Renovatørene tar bare med seg de store, gjennomsiktige plastsekkene. Kun store, klare og fulle gjennomsiktige plastsekker skal plasseres i bingen i plastrommet. Når en pose i stativet er full, ber styret om at beboerne erstatter den med en tom pose ved behov. Vær snill, hold plastrommet låst utenfra.



***Glass og metall*** må beboerne kaste i igloer ved butikkene i Sundet (Ved Rema 1000 og Prix, Vilberg). Alt annet avfall - f.eks. elektriske apparater, bøtter og andre gjenstander som ikke får plass i dypbeholderne, må beboerne selv levere hos miljøstasjonen ØRAS på Dal!

**Båtplasser**

Styret kan gi nærmere opplysninger til dem som er interessert.

**Ro**

Styret ber om at husordensreglenes bestemmelser om nattero og begrensninger for støyende aktiviteter respekteres. Se side 6 ff.

**Røyking**

Styret oppfordrer røykere som står utenfor blokkene og røyker: Vær snill, ta med dere sigarettstumpene inn og kast dem i egen søppel. Det er ikke riktig at andre skal ergre seg over at de blir liggende på bakken og at andre må plukke dem opp etter dere!

**Bruk av heisene**

Styret vil be om at barn ikke kjører alene i heisene. Dersom heisene stopper som følge av at barn/ungdom har ”lekt seg” med knappene eller hoppet opp og ned inne i heisen, vil styret kreve barnas foresatte for kostnader som måtte påløpe på grunn av dette.

**Gasspeis, gassvarslere, gassflasker**

Styret sørger for årlig tilsyn av gassanleggets utvendige rør og koplinger. Styret har inngått avtale om service på gasspeis innvendig. Denne utføres hvert 2. år av Norsk Gassnett. Kostnadene dekkes av fellesutgiftene. Generelt, og for sikkerhets skyld, vil styret likevel anbefale hver eier/beboer å skaffe seg en elektronisk gassvarsler og montere den ved peisen og nær gulvet. På grunn av eksplosjonsfare er det ikke tillat å oppbevare gassflasker i kjellerbod.

**Boligsameiets styre**

Styret velges årlig i sameiets årsmøte. Se sameiets nettsider *www.eidsvollbrygge.no* for sammensetning og styreleder.

Styret har vanligvis møte hver 4. - 6. uke.

Styret har engasjert forretningsfører for å føre sameiets regnskap.

**HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET EIDSVOLL BRYGGE**

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

Følgende husordensregler ble vedtatt av styret 24.11.2009 og senere bekreftet i møte i sameiet. §§ 6 og 8 ble endret i ordinært sameiermøte 8.4.2014.

§ 1 BEBOERNES PLIKTER

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§ 3 DYREHOLD

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere å vise hensyn til allergikere og unngå innflytting med hund.

Husdyrhold er kun tillatt etter søknad til styret om dette, med unntak av de som har hund før innflytting ved oppstart av prosjektet. Katt er ikke tillatt. Dyr som hjelp ved handikap eller tjeneste er unntatt dette.

Skriftlig søknad med opplysninger om dyret og begrunnelse for dyreholdet, må leveres styret i det enkelte tilfellet for vurdering.

Ved dyrehold må kontrakt undertegnes hos styret. Dette går på lufteområder, støy, ødeleggelser og øvrig sjenanse for beboerne.

§ 4 NATTERO M.M.

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i bygningene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som kjøring av støyende vaskemaskin, oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere. Skal slikt forekomme må tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§ 5 MERKING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Den enkelte sameier, eller den sameieren som lar andre disponere leiligheten, plikter å følge styrets retningslinjer når det gjelder merking av ringeklokke og postkasse.

Postkasser skal merkes likt med postens merkelapper. Disse mottas gratis ved bestilling på postens nettsider ved adresseendring.

§ 6 PARKERING M.V.

Det er forbudt å oppbevare gjenstander, som for eksempel bilhjul, sykler, akebrett eller lignende på den enkeltes parkeringsplass i garasje, dersom dette sjenerer eller går utover sameiet ved å hindre rømningsveier eller lignende.

Bil- og motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasje. Gjesteparkeringsplasser skal benyttes av gjester til beboerne. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Med feilparkerte kjøretøy defineres også uregistrerte og/eller ikke kjørbare kjøretøy, selv om de er parkert på godkjent oppstillingsplass utendørs.

Strengt nødvendig kjøring på eiendommen i forbindelse med flytting mv. tillates på asfaltert vei.

§ 7 BODER I KJELLER

Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Dørene inn til bodområdet i kjelleren skal holdes låst.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 8 FELLESAREALER

Gressplen utenfor seksjonene, trappeoppgang, svalganger, korridorer, felles garasje/kjellerrom og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn- og utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, kan fjernes for seksjonseiers regning.

Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på balkonger, grøntområder, eller på andre av sameiets uteområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabolantenner, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Dersom det gis samtykke til montering av utstyr som varmelamper, parabolantenner, utvendige markiser og persienner osv. skal dette foretas av kvalifisert personell. Dette gjelder alt som har innvirkning på bebyggelsens utseende.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk. Blomsterkasser på balkonger, montert på innsiden av gelender/rekkverk, tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige husordensregler eller retningslinjer.

I gangpartier og svalganger er det ikke tillatt å sette opp gjenstander (Lykter, blomster og lignende). Det skal være klar rømningsvei, samt åpen gangvei for alle beboere.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Alle dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

Det blir tillatt med ensfargede hvite ikke blinkende julelys-slynger på veranda/rekkverk i forbindelse med julen.

§ 9 DUGNAD

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

Hvis en leilighet ikke møter opp på dugnad kan styret kreve økonomisk kompensasjon for ikke utført arbeid.

§ 10 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 11 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

**VEDTEKTER FOR EIDSVOLL BRYGGE BOLIGSAMEIE**

Vedtatt i generalforsamling 13. januar 2010. Siste punktum i §10 ble vedtatt lagt til i ordinært sameiermøte 30. mars 2011. §6 ble endret i ordinært sameiermøte 8.4.2014. §13 ble endret i ordinært sameiermøte 28.4.2015.

§ 1. Navn

Boligsameiets navn er Eidsvoll Brygge Boligsameie

§ 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 77 boligseksjoner med 77 biloppstillingsplasser som er tilleggsdeler til seksjoner i garasjekjeller og 1 biloppstillingsplass ute som er tilleggsdel til seksjon 72 på gnr. 16, bnr. 139 i Eidsvoll kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Bruksenheten for bolig består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal - biloppstillingsplass i garasjekjeller.

- biloppstillingsplass ute for seksjon 72

- takterrasse og trapp for adkomst til takterrasse for seksjon 6 - sportsbod i underetasje

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, tinglyst 13 juli 2009.

I tillegg har sameierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr 16, bnr 139.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som svarer til 1 G, jfr eierseksjonsloven § 25.

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 de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler, jfr eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31 med endringer, sist ved lov av 21. desember 2007 nr 127, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen, elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater, tremmer, heller og renhold av sluk på terrasser/balkonger. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Vedlikeholdsplikten gjelder også tilleggsdeler som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt seksjonsbegjæringen.

Seksjon 6 har alt vedlikeholdsansvar inn til bærende konstruksjon for takterrasse som er tilleggsdel til seksjonen, herunder alt vedlikeholdsansvar, også ansvar for utskifting, av adkomsttrapp til takterrassen. Eventuelle lekkasjer fra terrassen må utbedres omgående. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne av boligseksjoner etter sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader til Kabel–TV og felleskostnader knyttet til gassleveransens gassdistribusjonsnett fordeles likt pr boligseksjon. Selve gassforbruket faktureres til den enkelte seksjon direkte etter måler. Fellesutgifter til biloppstillingsplasser betales med likt beløp pr plass. Seksjon 72 betaler ikke fellesutgifter for utvendig biloppstillingsplass. Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a konto beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret den 1. hver måned. Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, brygger, anlegg og bygninger og honorarer. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a konto beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret den 1. hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, brygger, anlegg og bygninger og honorarer. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

§ 7. Mislighold

Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 8. Sameiermøter

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 2 sameiere som til sammen representerer minst en tiendel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsberetning fra styret

2. Godkjenning av årsregnskap og budsjett

3. Godtgjørelse til styret og revisor

4. Valg

5. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes 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 avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av sameierne som utpekes av sameiermøtet og som er til stede på møtet.

§ 10. Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret ønsker å benytte elektroniske medier som mail og tekstmeldinger.

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer og 2 varamedlem som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved konstituerende sameiermøte velges 2 av medlemmene for bare 1 år.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og ordensregler. Styret har herunder i samsvar med Eierseksjonsloven § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Sameiet skal tegnes av 4 styremedlemmer i fellesskap. Det meddeles prokura inntil kr 50 000 til styreleder og ett styremedlem, evnt tre styremedlemmer sammen.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

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

§ 12 Forretningsfører

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

§ 13. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøter og styret. Utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke eier seksjon eller bor i sameiet, er ikke tillatt.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller sameiermøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten og tilleggsdeler hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 15 Forsikring - egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes

§ 16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 17. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 18 Tinglyst erklæring 546684 dat 03 07 2008

Følgende erklæring er tinglyst på eiendommen gnr 16, bnr 139 og gnr 16, bnr 82 i Eidsvoll kommune:

"Allmennheten gis adgang til friområdene langs Vorma og nord for bebyggelsen i samsvar med det som er vist i reguleringsplanen. Likeledes skal fremtidig planlagt veiforbindelse til friområdene nord for bebyggelsen, være åpen for allmenn ferdsel etter at utbyggingen er gjennomført.

Gnr/bnr 16/139 og fremtidig parsell sør for denne skal ha gjensidig rett til regulert adkomstveg fra veg V1 og vestover som vist på kart.

Denne erklæringen kan ikke omgjøres uten godkjenning av ordføreren i Eidsvoll kommune."

§ 19. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 med endringer, sist ved lov av 21. desember 2007 nr 127 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.