

# V E D T E K T E R

## F O R

### ELVEPARKEN 1 BOLIGSAMEIE

*(Fastsatt i årsmøte 12. april 2018)*

#### **§1    Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Elveparken 1 Boligsameie, adresse Depotgt., 2000 Lillestrøm. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 28 / 08 - 2008.

#### **§2    Eiendommen**

Bebyggelsen og tomten gnr. 83, bnr. 749 i Skedsmo kommune ligger i sameie mellom de 115 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker eierseksjonens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger (unntatt lettvegger internt i seksjonene), yttertak, inngangsdører, vinduer, trapperom, korridorer, felles bøttekott samt kjeller med garasjeplasser og sykkelparkering, søppelkast og plass for returpapir samt sportsboder.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

#### **§3    Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven av 16. juni 2017, og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

seksjonseierne kan fritt leie ut sine leiligheter, men har plikt til å melde dette til styret. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnløtelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

#### **§4    Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealet til det det er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. Styret kan gi påbud som angår eiendommens eksteriør. Kostnader til de- og remontering av installasjoner og utstyr, nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol- og vindavskjerming, fliser og innglassinger, varmpumper ol., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis for inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1. januar 2018.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Sameiet har utarbeidet retningslinjer for installasjon av ladepunkt for elbiler og ladbare hybrider.

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 samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren uten behov for tilrettelagt parkeringsplass allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Utbygger har før ferdigstillelse av sameiet fordelt parkeringsplasser og boder på fellesarealer og utarbeidet egen plan som viser fordelingen. Etter ferdigstillelse har styret ansvaret for å ajourføre oversikten.

Det er kun seksjonseiere i Elveparken 1 Boligsameie og Elveparken 2 Boligsameie som har rett til å disponere over bruksrett til parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg. Styret bestemmer hvordan fellesarealene for øvrig skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Som ett ledd i organiseringen av utbyggingsområdet i forskjellige eierseksjonssameier, er det tinglyst en erklæring som regulerer disponering, bruk, drift og vedlikehold av felles utomhusarealer og anlegg, gjesteparkingsplasser, avfallsanlegg, vann-, og avløpsrør og andre tekniske anlegg på eiendommene med følgende tekst:

**"ERKLÆRING OM, ADKOMST, BRUK OG KOSTNADSDELING**

*som er tinglyst som en servitutt på eiendommen*

*Gnr 83, bnr 749 i Skedsmo*

*Bakgrunn*

*Eiendommen er under utbygging i samsvar med reguleringsplanen og det vil bli oppført ca 250 boliger og en rekke næringslokaler som skal organiseres etter eierseksjonsloven. Av hensyn til ferdigstillestidspunkt og fremtidig drift av eiendommen, er det mest praktisk at denne deles i to. Som en følge av valgt måte å utnytte eiendommen på, må denne erklæring om adkomst, bruk og kostnadsdeling tinglyses på eiendommen før den deles i 2 stk gnr/bnr. Denne rettsstiftelsen sikrer at fremtidige parter har en balansert avtale å forholde seg til når det gjelder fremtidige drifts- og samarbeidsforhold.*

*Partene.*

*Skedsmo Invest AS, org.nr 988 330 256, som nåværende hjemmelshaver.  
Elveparken 1, Som fremtidig hjemmelshaver i samsvar med eierseksjonsloven.  
Elveparken 2, Som fremtidig hjemmelshaver i samsvar med eierseksjonsloven.  
Både Elveparken 1 og Elveparken 2 er under stiftelse.*

*Skedsmo Invest AS, org.nr 988 330 256, vil etter tinglysning av denne erklæring fortsatt stå som eier av hele eiendommen frem til seksjonering og overskjøting av de enkelte seksjoner til kjøperne.*

*Tid.*

*Rettsstiftelsen har ingen tidsbegrensning og er således en evigvarende servitutt.*

*Bruk av arealene.*

*Utomhusarealene skal kunne benyttes av seksjonseiere, beboere og besøkende og ellers alle som i tilknytning til disse har behov for og trenger adkomst / tilgang til felles utomhusarealer-, og anlegg, gjesteparkingsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg.  
Partene skal påse at egne seksjonseiere, herunder besøkende, behandler arealene på en aktsom måte.*

*Arealene kan ikke brukes på annen måte uten at alle fremtidige parter gjør særskilt avtale om dette. Dette gjelder også fremtidig endring av fordelingsnøkler og ansvar etter avtalens innhold, helt eller delvis.*

*Arealenes avgrensning.*

*Som bilag til denne avtale vedlegges utomhusplan som viser arealer som skal disponeres, brukes og vedlikeholdes i fellesskap mellom partene.*

*Områder som på vedlagte plan fremstår som parkering, buskfelt, naturmark, fellesareal, helleganger, kjøreveier, sandkasser, gangveier og benker/opphold omfattes av denne avtale.*

*Områder som på vedlagte plan fremstår som privathager er særskilt unntatt fra denne avtale og hører særskilt til det gjeldene boligselskap/seksjon.*

*Fordelingsnøkkel for vedlikehold/forvaltning.*

*Som grunnlag for fordeling av fremtidige felleskostnader, skal det legges til grunn en fordelingsnøkkel som tar utgangspunkt i sameiebrøken for eierseksjonssameiene.*

*Nevneren i fordelingsbrøken utgjør summen av samtlige sameiebrøker for all bebyggelse som oppføres på eiendommen (gnr 83, bnr 749 før deling i 2008).*

*Forvaltning.*

*Alle løpende faste kostnader og annet vedlikehold av området i utomhusplanen fordeles av partene i henhold til ovenfor nevnte nøkkel. Dersom faste kostnader til f.eks enkelte vaktmestertjenester, lys etc. ikke kan måles, blir avregningen å fastsette etter et skjønn.*

*Annet vedlikehold/utbedring som skyldes skade som er påvist utført av en eller flere av partenes seksjonseiere, skal dekkes av den part hvis seksjonseier/besøkende har utøvet skaden. Dette gjelder kun i tilfeller hvor partene kan søke regress hos seksjonseier/besøkende for utøvet skade.*

*Bruk og ansvar.*

*Partenes seksjonseiere og besøkende har rett til adkomst over og bruk av felles utomhusarealer-, og anlegg, gjesteparkeringsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg som det fremgår av vedlagte utomhusplan. Dette gjelder ikke arealer som er beliggende inntil leiligheter på bakkeplan (privathager) og som disponeres særskilt av disse seksjonene. Det respektive boligselskap gjør særskilt avtale med sine beboere om hvordan privathager skal disponeres. Tilsvarende gjelder for næringsseksjoner.*

*Partene har ansvaret for å utføre vedlikehold på utearealer på sin eiendom, likevel slik at kostnader forbundet med denne avtale fordeles mellom partene i henhold til fordelingsnøkkel som nevnt i punkt ovenfor.*

*I den grad det er nødvendig med vedlikehold/utbedring av sandkasser felles utomhusarealer-, og anlegg, gjesteparkeringsplasser, avfallsanlegg, vann og avløpsrør og andre tekniske anlegg, skal kostnader til dette dekkes av partene i fellesskap i henhold til fordelingsnøkkelen i punkt ovenfor.*

*Fellesorgan.*

*Ved etablering av de fremtidige boligselskap på eiendommen, er boligselskapene forpliktet til å opprette et fellesorgan som har til oppgave å ivareta de felles drifts- og vedlikeholdsoppgaver som følger av denne avtale.*

## **§5 Fellesorgan**

Fellesorgan er etablert for å ivareta de felles drifts- og vedlikeholdsoppgaver som følger av den tinglyste erklæringen, jf § 4.

Fellesorganet kan på vegne av seksjonseierne innhente tilbud, for eksempel på strømleveranser, med formål å forhandle fram avtaler med leverandører for å skaffe billigste og beste pris på tjenester til beste for alle seksjonseiere.

## **§6 Vedlikehold og kostnader**

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere..

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetningen er vedtatt, skal avsetningsbeløpet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Fordeling av vedlikeholdsansvar som tydeliggjør hvilke plikter som ligger på henholdsvis seksjonseier og sameiet er beskrevet i eierseksjonsloven § 32 og 33.

### **§7 Fordeling av felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene fordeles etter seksjonenes areal (leilighetens BRA), slik det fremkommer av seksjoneringsbegjæringen. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte seksjonseierne som sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned.

Gassforbruk kommer i tillegg til normale fellesutgifter og avregnes etter egen måler for leiligheten. Avtale om tilsyn / drift av gassanlegget fordeles på samtlige seksjoner. Ut over dette er det i hver seksjon separate energimålere for el. kraft, varmt tappevann og varme.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk slik den er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

### **§8 Forsikring**

Huseierforsikring for hele sameiet tegnes under ett.

### **§9 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **§10 Årsmøter**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

#### *9.1 Berammelse og innkalling*

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 30. juni. Styret skal med varsel på minst uker varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst åtte seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkalling skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser eller ved elektronisk kommunikasjon. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som seksjonseier har oppgitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### 10.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig, delta i behandling og avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående, i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

### 10.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsføreren kontor.

### 10.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes vedtak med simpelt flertall. For beslutning om vedtektsendringer kreves minst to tredjedel av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses om ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader,
- h) endring av fordeling av felleskostnader

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves det at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

### 10.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,

- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret, og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## §11 Styret

### 11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak på årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### 11.2 Valg av styre

Styret skal bestå av **tre til fem** medlemmer og **inntil tre** varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

### 11.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som nødvendig. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst **tre** av styremedlemmene (eventuelt medregnet varamedlem) er tilstede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Likevel kan ikke vedtak fattes med mindre minst 2 styremedlemmer stemmer for forslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk interesse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

### 11.4 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

## §12 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, samt fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## §13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **§14 Mislighold**

### *14.1 Pålegg om salg*

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

### *14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseiere (leier eller annen bruker).

## **§15 Eierskiftegebyr**

Dersom en seksjon skifter eier skal seksjonseier belastes alle sameiets kostnader knyttet til eierskiftet, herunder kostnader til registrering av eierskiftet hos forretningsfører.

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

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

-----oooOOOooo-----