



FAKTA OM EIENDOMMEN

ADRESSE: Rustadsletta

P-ROM/BRA: 70 m²

FELLESKOSTNADER: kr 2 500,-

EIERFORM: Eierseksjon

BYGGEÅR: 2022

TOMT: 5300 m²

HJEMMESIDE: www.weenbo.no

Ole-Magnus Kaksrud

Tlf. 97 13 92 01
ole@weenbo.no

Beliggenhet

ADRESSE/MATRIKSEL

Rustadsletta

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i naturskjønne og landlige omgivelser i et nyetablert boligfelt ved innkjøringen til Sjonken ca. 10 min med bil fra Nannestad sentrum. Boligområdet grenser til fantastiske "Romeriksåsen" med flere idylliske badeplasser og flotte turstier på sommerstid og skiløyper på vinterstid. Området har også en sentral beliggenhet i forhold til Gardermoen med ca. 20 minutters kjøretid.

Boligen vil sokne til Kringler-Sluttum barneskole som ligger ca. 5,9 km fra eiendommen, skolen har et meget godt og velrenomert rykte internt i kommunen. Videre sokner boligen til Nannestad ungdomsskole som ligger 6,0 km unna. Det vil benyttes skolebuss. Det finnes flere barnehager i nærheten. På Eltonåsen finnes Holter Barnehage (kommunal) og Norlandia Eltonåsen barnehage, med henholdsvis, 6 og 4 avdelinger. Midtbygda barnehage (7,7 km) er en barnehage med seks avdelinger for barn i alderen 0-6 år. Videre finnes Bjerketun barnehage (6,0 km).

Eltonåsen ligger i direkte linje mellom eiendommen og Oslo. Praktisk i forbindelse med daglighandel, samt barnehagehenting til og fra jobb.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Eltonåsen, evt. Kiwi Nannestad (6,7 km) og Rema 1000 Nannestad (6,3 km). Ønsker du ytterligere servicetilbud har Nannestad Torg (6,5 km) både frisør, vinmonopol, blomsterforretning, dyrebutikk m.m. 24 min kjøring fra eiendommen finnes populære Jessheim Storsenter med 145 butikker og serveringssteder. Senteret er øvre Romerikes største motehus med en mengde små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss/tog og fly, hvorav nærmeste bussholdeplass er Rustadsaga kun 3 minutters gange fra eiendommen. Denne korresponderer med buss videre til både Nannestad torg og Eltonåsen med gode pendlermuligheter. Nærmeste togstasjon er Oslo Lufthavn jernbanestasjon som ligger ca. 14,4 km fra boligen. Herfra går det tog mot Oslo med flere avganger i timen. Oslo Lufthavn Gardermoen ligger 14,8 km fra eiendommen og herfra har man hele verden som destinasjon.

Med bil tar det ca. 24 min til Jessheim, 20 min til Oslo lufthavn Gardermoen og ca. 50 min til Oslo S.

BOLIGVELGER: <https://view.wec360.com/weenbo/romeriksasen/romerikeasen>

Bygninger

TYPE

Eierseksjon Leilighet

BYGGEMÅTE

Bygget vil bli bygget med støpt garasje i underetasje hvor hver leilighet for sin egen garasje. Konstruksjon over garasje vil være oppført i trekonstruksjon.

Fasadevegger vil bli utført med liggende kledning, grunnet og fabrikkmalt med grå farge med liggende kledning ved balkong og inngangsparti

Tak vil være av sort takstein. Fargen sort vil også gå igjen i takrenner og blikk for gi et sammenhengende helhetsinntrykk.

Balkong vil bli levert i impregnerte materialer. Rekkverk og trapper i kombinasjon av stål og trematerialer. Platting ved inngangsdør og terrasse i 1. etasje leveres i støpt betong.

Det vil bli levert bod, med samme eller tilpassede materialer som boligen utvendig. Boder leveres uisolert med kledning på stenderverk. Kledningen leveres i lys farge.

Dører og vinduer vil være i fargen hvit.

ANTALL ROM

Som kjøper kan du velge mellom 3 forskjellige planløsninger.

2 roms: Entre, teknisk/bod, Stue/kjøkken, bad, bod og 1 soverom

3 roms: Entre, teknisk/bod, Stue/kjøkken, bad og 2 soverom

4 roms: Entre, teknisk/bod, Stue/kjøkken, bad og 3 soverom

AREAL

70 kvadratmeter

LEVRANSE

Standard leveranse

Innvendige gulv:

Bad: Flislagt gulv med grå fliser i str 20x20. Dusjnise 10x10

Entre:

Flislagt gulv, mørke grå fliser i str 30x60.

Resterende innvendige rom: 3 stavs hvitpigmentert eikeparkett

Innvendige vegger:

Bad: Hvite fliser i str 25x40

Resterende innvendige rom: Malte MDF-plater. Profil: Fas. Farge: standard hvit farge

Himling:

Innvendige rom: Leveres med sparklet og malt gips. Hvit farge. Senkning av himlinger for fremføring av tekniske installasjoner vil forekomme.

Kjøkken:

Det medfølger kjøkkeninnredning med kjøl/frys, ovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkken leveres av utbyggers foretrukne kjøkkenleverandør KVIK.

Bad:

Innredning med speil og heldekkende servant.

Vegghengt toalett, hvit.

Dusjhjørne ca. 88x88.

Dusjbatteri med garnityr, krom

Ettgreps servantbatteri, krom

Dører og vinduer:

Innvendige dører: Hvite glatte. Hvite karmen.

Inngangsdør: Grå utside, og hvit innside. Boddør: hvit

Vinduer: Hvite.

Balkongdør: Hvit.

Dørvidere: Sølv farget.

Listverk/utføring:

Ferdigbehandlet hvitmalte.

Elektrisk:

Komplett skjult elektrisk anlegg iht. gjeldene NEK 400

Stikkontakter og brytere: Hvite

Ringeklokke.

Røykvarsler for 230V.

2 stk utelamper. En ved inngangsdør og en på balkong.

Taklampe og ett stikk i sportsbod

NEK 400 er en standard for elektroleveranser utgitt av Norsk Elektrisk Komite. Den baseres på en omarbeidelse og tilpasning av det europeiske regelverket utgitt i regi av EU. NEK 400 er utgitt med hjemmel i FEL - Forskrifter For Elektriske lavspenningsanlegg. NEK 400 inneholder det formelle regelverket for praktisk utførelse av de fleste elektroinstallasjoner på faste installasjoner. På grunn av vindusplasseringer kan det forekomme tilpasninger på plassering av stikk.

Rørinstallasjoner:

Lekkasjesikkert rør-i-rør system legges skjult i vegger og himling. Fordelerskap på bad. Kraner er ettgreps i krom utførelse.

Varmtvannsbereder plasseres i kjøkkenbenk. Føler til elektrisk vannstopper i forbindelse vanninstallasjoner på kjøkken og bod.

OPPVARMING/VENTILASJON

Varmekabler i baderomsgulv, og entre. Mulighet til å gjøre tilvalg med varmekabler i stue og kjøkken

Ellers: Panelovner i stue/kjøkken og sov:

Det leveres pipe som vist på tegning for mulig tilkobling av fyringsovn. Fyringsovn leveres ikke.

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinningsanlegg etter dagens krav.

TILVALG OG ENDRINGER

Det vil være mulig på tidlig stadiet i byggeprosessen og gjøre tilvalg på leveransen.

PARKERING

Alle leilighetene vil få egen garasje på 19 kvadratmeter med en bod på 9 kvadratmeter i bakkant.

Tomt

AREAL OG EIERFORM

Areal: 5 300 kvm, Eierform: Fellestomt

TOMT OG HAGE

Leiligheter i 1. etasje vil ha eksklusivt uteareal ved terrassen (se utkast til vedtekter). Tomten leveres opparbeidet med sådd plen. Enkelte steder blir det naturtomt.

Det leveres asfalt på gårdsplass og på interne kjøreveier, samt fortau. Det etableres singelbed rundt boligen og stier fra gårdsplass.

Det leveres delvis nedgravde beholdere for avfall som brukes sammen med andre beboere på feltet.

Økonomiske forhold

OMKOSTNINGER

Fra ca 14 000 kr.

- dokumentavgift
- pantegebyr
- oppstartskapital til sameie
- tilkobling tv/internett

BUDGIVNING/FORHÅNDSKONTAKT

Alle bud skal inngis skriftlig til selger Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

OPPGJØR/BETALINGSPLAN

10 % innbetales som forskudd, da senest 14 dager etter signert kontrakt
Resterende del av kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtakelsen finner sted.
Megleroppgjøret AS vil forta oppgjørene.

Tilvalg blir fakturert etter valgene er blitt gjort direkte av selger.

OVERTAGELSE

Det er ikke gitt endelig dato for ferdigstilling.
Endelig overtakelse varsles uansett først 6 uker før overtakelsesforretning.

FORSIKRING

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligen. jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.
Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

SAMEIE

Det holdes oppstartsmøte av sameiet i god tid før innflytting.

FELLESKOSTNADER

2 500,- pr Mnd.

Felles forsikring, snøbrøyting, gressklipping, strøm til felles områder, kommunaleavgifter felles areal, tv / internett.

TV // ERNETT

Sameie tilkobles Telenors internett og tv løsning

FORMUESVERDI OG EIENDOMSSKATT

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

ADGANG TIL UTLEIE

Utleie er tillatt iht sameiets vedtekter.

Offentlige forhold

EIER

Weenbo AS

VEI, VANN OG AVLØP

Interne veier inne på det nye boligområdet er private og driftes av sameierne i fellesskap. Det samme gjelder lekeplasser.

Vann og avløp offentlig

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunaleavgifter vil variere fra år til år etter forbruk.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Leilighetene vil ha brukstillatelse ved overtagelsestidspunkt.

Annet

LOVREGULERING

Eiendommen selges ihht bustadoppføringsloven og dens bestemmelser om garanti og sikring av innbetalte midler. Kjøpesummen vil ikke overføres før oppgjørsavdelingen har mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller nødvendige garantier.

GARANTIER

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse, når forbehold om innvilgitt byggelån, salg av minimum 50 % av alle enhetene og gitt igangsettelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

ANDRE OPPLYSNINGER

Eiendommen blir seksjonert. Disse enhetene vil utgjøre et sameie som seksjoneres i henhold til Lov om eierseksjon. Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon (§22). Hver

eierseksjon består av boligen, carport med bod og fellesareal, dette iht. seksjoneringsplan.

- Kostnader i sameiet er tenkt delt mellom seksjonene som vist i stipulert budsjett.
- Vedlagt prospektet følger utkast til sameievedtekter og husordensregler.
- Vedlagt prospektet følger utkast til budsjett. Det bemerkes at bygget ikke er ferdigstilt og at budsjettet kun er stipulert. Mindre avvik kan forekomme.

VIDERESALG

Ved et evt. videresalg må man betale et vederlag til utbygger på kr. 30.000,-. Utbygger må godkjenne et evt. videresalg.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

FORBEHOLD

Er det avvik og forskjeller mellom prospekt, annonser, tegninger og/eller denne leveransebeskrivelsen, gjelder denne leveransebeskrivelsen. Bildene i denne beskrivelsen og ellers i salgsoppgaven er illustrasjoner og kan fravike noe fra husene/leveransen slik den er beskrevet. Der det er avvik mellom tekst, bilder og tegninger er det tekst som er rettgivende foran tegninger/kart og til slutt bilder/illustrasjoner. Det understrekes at 3D-illustrasjoner av hage og utemiljø ikke samsvarer fullt ut med tomten og leveransen. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med aktuelle hustegninger, arealer og andre deler av leveransen før endelig avtale inngås.

Selger forbeholder seg retten til å benytte andre leverandører/produsenter enn det som eventuelt er spesifisert.

Kjøper plikter seg til å benytte de leverandører som selger har valgt ut.

Kjøper kan ikke trekke ut deler av leveransen. Kjøper kan ikke gjøre egeninnsats.

I nye boliger må det forventes noe krymp i materialer. Krymping av trevirke eller plater kan føre til sprekker i tapet, maling eller liknende, dette må påregnes. Slike forhold er ikke reklamasjonsberettigede. Heller ikke eventuelle skader som skyldes ekstrem uttørring på grunn av for kraftig fyring eller for tørt innneklima er reklamasjonsberettigede. Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens feil bruk av eiendommen.

Utføringer og lister leveres behandlet fra fabrikk, men kjøper må påregne flekkmaling/sparkling og/eller toppstrøk. Spikerhoder overmales ikke.

Det tas forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall enheter og gitt igangsettingstillatelse.

Om prosjektet ikke blir igangsatt som følge av en eller flere av de forbeholdene som er tatt i beskrivelse eller kontrakt eller årsaker som står utenfor selgers kontroll kan ikke kjøper stille økonomiske krav mot utbygger.

Prosjektet er ikke ferdig prosjektert. Utbygger forbeholder seg retten til å kunne foreta endringer på konstruksjoner, estetiske detaljer, praktiske løsninger, fargevalg, plassering av boligen på tomten, materialer, vegg- og taktykkelser og liknende, dersom dette ikke medfører endringer i pris for kjøper, redusert materialkvalitet eller normal funksjon.

Boligens areal er oppgitt så nøyaktig som mulig, men det tas forbehold om mindre avvik/endringer, slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Arealberegninger er gjort på grunnlag av 1:100 tegninger før prosjektering er utført. Endringer som tak/himling- og veggtykkelser, innkassinger som følge av tekniske løsninger eller krav må påregnes. Om veggtykkelser endres fra det som er tegnet i 1:100 tegninger i forbindelse med prosjekteringen vil dette normalt gjøre at oppgitt romareal endres. Dette er ikke grunnlag for reduksjon i pris. Om det endelige totale arealet fraviker med mer enn 7 % kan selger kreve heving av kontrakten med grunnlag i at det ikke er mulig å levere det som er avtalt. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon ved et slikt tilfelle.

Selges boligene etter reglene i avhendingsloven vil de deler av prospektet som ikke samsvarer med faktisk bygd leveranse utgå. Der prospektet ikke samsvarer med reglene i avhendingsloven er det uansett avhendingsloven som gjelder.

Boligene vil bli levert byggerengjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv og innredninger støvsuges. Utearealer leveres som beskrevet i leveransebeskrivelsen. Eventuelle gjerder, trær, busker, boder, bebyggelse eller annet som står i eller ved nabogrense, helt eller delvis på en naboeiendom vil ikke bli fjernet før overtagelse. Ferdigstilling av utearealer kan være avhengig av årstid. Dette hindrer ikke overtagelse. Sameiet overtar alle fellesarealer.

§12 garantier iht til Bustadoppføringslova stilles umiddelbart etter at alle forbehold er avklart. Selger stiller i tillegg § 47 garanti iht. bustadoppføringslova for utbetaling av forskudd og sluttoppgjør.

Generelt leveres boligens ferdige innvendige overflater etter NS 3420 toleranseklasse PC og iht. teknisk forskrift og plan og bygningsloven. Om ikke annet er oppgitt er arealberegningene for BRA angitt i henhold til målreglene i Norsk Standard NS 3940.

Tomtestørrelsen er oppgitt areal er basert på dagens tomtareal i matrikkelen.

I forbindelse med markedsføringen/salg forbeholder utbygger seg retten til å heve eller senke prisene på usolgte enheter uten varsel til potensielle interessenter.

Det vil normalt bli gjennomført 1 befaring (forbefaring) med kjøper på byggeplassen før overtagelse. Utover dette har ikke kjøper mulighet til å besøke byggeplassen.

Varer og tjenester som ikke er beskrevet i leveransebeskrivelsen er ikke en del av leveransen.

Ved signering av kjøpskontrakt aksepterer kjøper disse forbehold selv om de ikke er gjentatt i selve kontrakten. I slike tilfeller aksepterer kjøper dette uten krav om kompensasjon. Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og annet materiell som er en del av kontrakten.

SELGER

Selskapene i Weenbo Gruppen har gjennom 15 år bygd opp solid detaljkunnskap som byggherre og prosjektleder for eiendomsutvikling og nybygg i det sentrale østlandsområdet.

Fra vårt kontor på Jessheim er vi kommunikasjonsknutepunkt for alle aktører involvert i våre boligprosjekt. Vi tar ansvaret helt fra idéstadiet til ferdigstillelse og overlevering av nøkler.

Dersom du besitter eiendommer du ønsker hjelp til å bygge ut, er vi en solid sparrings- og samarbeidspartner. Vi omdanner ubebygde eiendommer til spennende boligprosjekter ved å se mulighetene, og dermed verdiene som ligger i enhver hage, eng og skog.

Ved hjelp av håndplukkede samarbeidspartnere og kvalitetsbevisste leverandører gjennomfører vi hele prosessen fram til ferdigstilte boliger klare for salg og innflytting. Prosjektene settes sammen av spennende og moderne boligalternativer som finnes i vår kolleksjon. Vi jobber oss fram til nødvendige tilpasninger for enhver eiendom og leverer alltid best mulige løsninger for markedets ønsker og behov.

Utkast til husordensregler for Romerikssletta boligsameie

Vedtatt xx.xx.xx

Innledning

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.

Bruk av leiligheten

Generelt

Leiligheten skal brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjananse, sjenerende støy eller annen ulempe.

Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Høylydt bruk av stereoanlegg er ikke tillatt før kl 8:00 og etter kl 23:00. Skal dette brukes før eller etter disse klokkeslett, må det dempes slik at det overhodet ikke sjenerer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å spille på musikkinstrumenter, herunder musikkøving, banke, borre eller utøve annen støyende virksomhet før kl 8:00 og etter kl 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl 17:00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o.l. på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

Beboere og brukere bes utvise hensyn til naboer når de benytter balkongene, og da spesielt mht til støy. Det skal ikke forekomme høylytt snakk, musikkavspilling eller roping fra verandaene etter kl. 22.00.

Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde innvendige flater i vegger, gulv og himlinger, samt ledninger, utstyr og innretninger for vann, kloakk og elektrisitet. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også vindusglass, samt vinduenes rammer og karmen innvendig.

Seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som vedkommende måtte ønske. Forandring som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Utskifting av vinduer, gang- og ytterdører, oppsetting av markiser eller private radio-/tv-antenner, endring av utvendige farger etc. skal forhåndsgodkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet.

Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i leilighetene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming el. er leilighets-/seksjonseieren ansvarlig for.

Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten/seksjonen er.

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle el. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Kontakt snarest rørlegger eller annen sakkyndig bistand.

Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Felleskabelanlegg – dersom dette er gjeldende for sameiet

- Felleskabelanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra kabelselskap.
- Kun apparatkabler godkjent av installatør skal anvendes mellom antennekontakt og radio/TV-apparat. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.
- Apparatene må ikke jordes til varmerør etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig.
- Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantennor eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.

Lufting

Seksjonseier og bruker er ansvarlig for at det til enhver tid er tilfredsstillende ventilasjon i seksjonen, herunder at ventiler virker og ikke blokkeres. Det er spesielt viktig med tilfredsstillende ventilasjon fra våtrom og kjøkken.

Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av usjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, men det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighets-/seksjonseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse.

Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass/carporter, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

Overdragelser og utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen

Melding

Salg og utleie/fremleie skal innen 14 dager etter slik avtale inngås meldes sameiet v/styret og forretningsføreren til registrering. Inntil det har skjedd har vedkommende ikke krav på rundskriv eller andre fellestjenester.

Utleie/fremleie kan bare nektes av styret dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker.

Ved erverv av seksjon betaler vedkommende sameier et innflyttingsgebyr i henhold til forretningsførers til enhver tid gjeldende satser. Innflyttingsgebyret betales direkte til forretningsfører.

Ansvar

Både leilighets-/ seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han/hun overlater bruken av boligen til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/ seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren. Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av husordensregler ved overtagelse av leieforholdet.

Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper el. på sameiets fellesarealer. Påse at det ikke skrives på veggene, brukes kniv eller på annen måte blir gjort skade på hus eller anlegg.

Ved tilsmussing av sameiets fellesarealer ut over det som skyldes normalt bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring og vedlikehold av egen inngangsdør med dørkam mot oppgang er den enkeltes leilighets-/seksjonseiers oppgave.

Renhold av trapp og felles gang

Sameier har ansvar for regelmessig renhold av gang-/reposen utenfor inngangsdøren, samt trappeløpet ned til neste etasje. Der flere leiligheter deler samme parti av oppgangen, avtaler de seg imellom hvordan renholdet skal ivaretas. Sameiere skal også sørge for regelmessig renhold av tilsvarende del av baktrappene.

Skader og forsikring

Skader som beboere gjør på sameiets eiendom eller fellesarealer skal meldes til styret eller til forretningsfører.

Sameiet har en gårdeierforsikring. Dersom det oppstår skade som kan antas å gå inn under forsikringen, må den straks meldes til eiendomsbestyreren eller til styret. Gårdeierforsikringen omfatter ikke glassdekning, som i tilfelle må gå inn under den enkeltes egen hjemforsikring.

Ved skader i en seksjon/leilighet skal primært seksjonseiers/brukers innboforsikring benyttes. I tilfeller hvor slik innboforsikring er etablert, men ikke dekker den aktuelle skaden, kan sameiets forsikring benyttes. Aksepterer sameiets forsikringsselskap at det foreligger forsikringsdekning, skal seksjonseier/bruker betale sameiets egenandel. Ved skader på fellesareal hvor det foreligger forsikringsdekning og skaden skyldes grov uaktsomhet fra eier/bruker eller noen vedkommende svarer for, skal vedkommende betale sameiets egenandel. Betaling av egenandel skal skje innen 14 dager etter påkrav fra styret eller forretningsfører.

Bruk av utvendig fellesareal

Området

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på beplantninger og andre uteområder. Hundeeiere anmodes om å ha med avfallsposer og bruke disse samvittighetsfullt.

Vegetasjon og beplantning

Sørg for at kvister på busker og trær ikke brytes, eller at det på annen måte blir gjort skade på omgivelsene.

Bilkjøring

Kun bilkjøring til carport- biloppstillingsplass er tillatt. All annen ferdsel med motorkjøretøy er forbudt.

Søppel

Avfallsbrønner

Større ting skal ikke kastes i avfallsbrønnene. Innflytningsavfall skal ikke kastes i avfallsbrønnene, men levers til godkjent mottak. I avfallsbrønnene skal det i regelen bare kastes vanlig husholdningsavfall. Papir og pappesker skal kastes i egen container. Emballasjekartonger og lignende må flatklemmes.

Beboere oppfordres til å benytte seg av resirkuleringstilbud.

Det skal ikke lagres noe på sameiets eiendom utenfor brønnene.

Annet søppel

Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Enklest kan dette gjøres ved at man henvender seg til Renovasjonsetaten og gjør avtale om fjerning.

Sortert avfall kan også leveres på kommunens gjenbruksstasjon. (mindre kvanta). Maling, kjemikalier o.l kan levers på miljøstasjoner.

Dyrehold

- Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.
- Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.
- Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.
- Dyrene må føres i bånd på sameiets eiendom. Eieren må likeledes sørge for at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal (i tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel sameiet som den enkelte seksjonseiers eiendom.
- Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

Ansvarsforhold

Leilighets-/seksjonseier er ansvarlig for eventuell skader på sameiets eiendom. Dette gjelder uansett om skaden skyldes uforsiktighet av eier eller andre han/ hun har gitt adgang til eiendommen.

Styret har rett til å fakturere seksjonseierne for ekstrakostnader som er påført sameiet i forbindelse med opprydding og sanering av skrot de respektive seksjonseierne eventuelt hensetter i fellesarealer.

Carporter og biloppstillingsplasser

Carporter og biloppstillingsplasser skal ikke brukes som lagringsplass. Det skal benyttes boder for dette formålet.

Carporter og biloppstillingsplasser skal kun brukes til parkering av biler til daglig bruk av sameiets beboere. Langtidsoppbevaring av andre kjøretøy, tilhengere, campingvogner etc. er ikke tillatt.

Carportene og biloppstillingsplasser kan ikke utleies til personer utenfor sameiet.

Det skal ikke forekomme parkering utenfor carportene eller biloppstillingsplassene.

**UTKAST TIL
VEDTEKTER
FOR
ROMERIKSSLETTA**

Vedtatt i sameiermøte
den xx.xx.xx
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er _____, og har gårdsnummer 7 og bruksnummer 4 i Nannestad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.xx

Sameiet består av 36 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den xx.xx.xx

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer, herunder boder, terrasser, balkonger, carporter.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon i den § 1 nevnte eiendom og anlegg med tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om hvem som er en ny eier/leietaker.

De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett jfr Lov om sameie av 18. juni 1965 §§ 11 og 15. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

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

Alle seksjoner i byggenes første etasje har midlertidig enerett til bruk av areal utenfor leilighetene på bygningenes sørlige side inntil 15 kvm. Eventuelle oppføring av gjerder, hekk eller lignende krever godkjenning fra styret. Eventuell plantet hekk skal klippes og vedlikeholdes av de seksjonseiere som har plantet, og skal ikke være høyere enn 220 cm.

Alle seksjoner har eksklusiv bruksrett til en biloppstillingsplass i oppført carport pr seksjon. Utover dette har sameierne lik rett til bruk av sameiets biloppstillingsplasser

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Det er ikke tillatt å benytte strømuttak i fellesarealene inkludert carporter, biloppstillingsplasser og boder til lading av el-biler, bruk av motorvarmer, kupèvarmer etc. Det henvises til strømuttak i de enkelte seksjonene.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter, herunder inventar inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, ledninger med tilbehør, varmekabler, vasker, innvendig flater, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapper, utvendig ganger, rør og ledninger, carporter, biloppstillingsplasser påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret kan fatte vedtak og fastsette tilleggsinnbetaling av a kontobeløp til dekning av kostnad for strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil, bruk av motorvarmer forutsatt at dette er relevant.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Fellesutgifter fordeles mellom de 48 seksjonene etter følgende retningslinjer;

- a) Eiendomsskatt, forsikringspremie og utgifter til vedlikehold av bygningen utenfor den enkeltes leilighet, fordeles på leilighetene i forhold til deres brutto boligflate. Økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte leiligheter, blir særskilt å belaste disse.
- b) Vannavgift, bortsett fra den del som gjelder havevanning, fordeles på leilighetene etter de kriteriene som vannverket legger til grunn for beregningen av vannavgiften, forutsatt at dette er relevant i kommunen.
- c) Kostnader forbundet med carporter, utvendige p-plasser, samt bodbygg fordeles på sameierne i forhold til deres brutto boligflate.
- d) Øvrige utgifter, så som til vaktmester inkl snømåking og gressklipping, vedlikehold av beplantning mv, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, evnt kabel-tv/bredbånd, strøm på fellesanlegg osv. fordeles i forhold til deres brutto boligflate.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Andre utgifter søkes innkrevet ved bidrag som fordeles over hensiktsmessig periode. Større utgifter bør forhåndsvarsles før utligning skjer. Utligning skal skje med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når

styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan også skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 3 medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder tjenestegjør i to år av gangen, og de øvrige styremedlemmene tjenestegjør i ett år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenner eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner og sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner, skal føre regnskap etter regnskapslovens bestemmelser og ha godkjent revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

16. FORSIKRING

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for. Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til gjenopprettelse av skaden.

17. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1.juli 2018.

Dette er et utkast til vedtekter for sameiet bestående av 48 enheter. Utbygger forbeholde seg retten til å dele opp dette sameiet i to sameier dersom dette er hensiktsmessig for salg og utvikling av eiendommen.

