

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 05.01.26
Vår ref.: / 11
Meglers ref.: 202250289

Boligopplysninger

Enhet	11	Bolignr	H0203
Boligselskap	5297 Firkløveret og Lyngen Boligsameie	Etasje	2.etg
Adresse	Nedre Grindaveg 110, 2070 Råholt	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Apexin Ventures AS	Bygningstype	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 05.01.26: kr 5 891,29 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader	1 786	1 786	1 786	1 786	1 786	1 786
Fjernvarme	729	729	729	729	729	729
Kabel-tv og internett	479	479	479	479	479	479
Total	2 994	2 994	2 994	2 994	2 994	2 994

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5297 Firkløveret og Lyngen Boligsameie (orgnr. 936505112)
Antall enheter	68
Styrets e-post	Firkloveretoglyngen@borimail.no
Styreleder	Håvard Bjørnbeth (91640959)
Forsikring	Protctor Forsikring AS (Polise 4189008-1.1)
Festet tomt	Nei Eiet tomt, når prosjektet er ferdigstilt skal Råholtåsen Driftsforening drifte fellesarealene mellom blokkene og garasjeanleggene. Sameiet har pliktig medlemskap i Råholtåsen Driftsforening og Huseierlaget Råholtåsen felleseiendom.
Gnr/Bnr	129/185
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning

Skattemelding

Gjeld	kr	Andre inntekter	kr
Formue	kr	Utgifter	kr

Merknader

Parkering: Det er en garasjekjeller under blokkene, hvor noen seksjoner har kjøpt plass. Plassen skal være realtilkoblet til seksjonen og medfølger med videresalg. Alle plasser kan videreselges internt , selger plikter å sende skjøte til Statenskartverk og melde i fra til forretningsfører. Noen av plassene kan være persontilkoblet. Anleggseiendommen har gnr. 129 og bnr. 186, hver plass har en ideell andel 1/64.

Det er pliktig medlemskap i Råholtåsen Driftsforening som skal drifte utenomhus og anleggseiendom på hele området når det er ferdigstilt. Medlemskontigent betales via felleskostnadene. Det er pliktig medlemskap i Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom, som drifter tunet mellom alle blokkene og noe friområder mellom blokkene på Råholtåsen. Medlemskontigenten betales via felleskostnadene.

Utbygger kan ha garasjeplasser for salg eller utleie. Ta kontakt med Håkon Flesvik for mer informasjon om ledige plasser og priser, e:post: hf@furulund-maskin.no



Arkitektene Mnal Fosse Og Aasen As
Stefan Loo
Skippergata 33
0154 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	22/4260 - 38	Endre Sandland	12.11.2025

Gbnr. 129/171 - Råholtåsen felt 4 - Nedre Grindaveg 110 - Midlertidig brukstillatelse for bruk av kjeller/parkeringsanlegg innenfor byggetrinn 1 og Bygg A.

Ansvarlig søker: Arkitektene Fosse og Aasen AS
Tiltakshaver: Øvre Romerike Boligutvikling AS

Vedtak

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, bruk av kjeller/parkeringsanlegg innenfor byggetrinn 1 og Bygg A, gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Gjenstående arbeid må ferdigstilles innen 20.10.27.

Saksopplysning

- Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 27.10.25.
- Rammetillatelse ble gitt 20.06.23.
- Igangsettingstillatelse nr. 1 for oppmåling, utstikking og grunnarbeider på tomten, inklusive sprengning og gravearbeider ble gitt 07.03.24.
- Igangsettingstillatelse nr. 2 for peling og fundamentering, bunnplate, bunnledning og utvendig VA- for Bygg A og B samt felles kjeller fram til bygg C, ble gitt 30.04.24
- Igangsettingstillatelse nr. 3 for komplette bygg, hus A og B, ble gitt 04.07.24.

Ifølge ansvarlig søker er det ikke registrert mindre vesentlig mangler for del av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for.

Det er opplyst i søknaden at det skal søkes om ferdigattest 20.10.27. Gjenstående arbeider må ferdigstilles innen denne dato. Dersom gjenstående arbeider ikke blir gjennomført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32, se plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter kommunens gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Gebyrene er fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen har tatt utgangspunkt i prisen for gjennomsnittlig behandlingstid av tilsvarende saker. Det skal derfor mye til for at et gebyr vil være «åpenbart urimelig» etter § 1-5 i gebyrregulativet.

Beskrivelse	Beløp
§ 4-11-1 Midlertidig brukstillatelse	8500 kroner

Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for avgjørelse.

Med hilsen

Åge André Klefsåsvold
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Øvre Romerike Boligutvikling
As

Balder alle 2

2060

GARDERMOEN

Innkalling til ekstraordinært årsmøte for Firkløveret og Lyngen Boligsameie

Onsdag 29. oktober 2025, kl 17.00

**Sted: Standpunkt Kafe, auditoriet,
Magovegen 13, 2074 Eidsvoll Verk**



Innkalling til konstituerende årsmøte for Firkløveret og Lyngen Boligsameie, dato 29.10.2025, kl. 17:00 i auditoriet på Kafe Standpunkt, Magovegen 13, 2074 Eidsvoll Verk

Dagsorden:

- 1 Konstituering**
- 1a Valg av møteleder**
- 1b Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen**
- 1c Opptak av navnefortegnelse**
- 1d Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Til orientering og gjennomgang:

2.a Vedtekter for sameiet

Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

2.b Trivselsregler for sameiet

Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

3.a Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

Sameierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt.

Det innbetales kr 7000,- kr. pr seksjon i oppstartskapital til sameiet og kr. 1000,- i oppstartskapital til anleggseiendommen, totalt kr. 8.000,- pr seksjon.(innbetalt ved oppgjør)

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4 Valg av styre

BORI har sendt ut en henvendelse til alle kjøpere i prosjektet om de ønsker styreverv. Etter samtale med de som har meldt seg foreslås følgende styresammensetning til nytt styre i Firkløveret og Lyngen Boligsameie.

Styreleder: Håvard Bjørnseth, velges for 2 år)

Styremedlemmer: Odd Knutsen, (velges for 2 år)

Styremedlemmer: Jan-Atle Holtet (velges for 2 år)

Varamedlemmer: Elin Karlsen (velges for 1 år)

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

VEDTEKTER FOR Firkløveret og Lyngen Boligsameie

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Firkløveret og Lyngen Boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 129 bnr. 185 i Eidsvoll kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato 24.09.2025

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Sameiet består av totalt 68 boligseksjoner fordelt på 2 blokker. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Hvert sameie/blokk som etableres på utbygningsområdet får etablert en tomteteig. All utenomhus er fellesareal for alle fremtidige blokker og vil driftes og eies av den interne driftsforeningen innenfor delfeltet.

Det er tinglyst gjensidig bruk- og adkomstrett for alle fremtidige sameier på utbyggingstomten. Utomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene i henhold til tinglyst avtale, jfr. § 2.9.

Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Råholtåsen Driftsforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Huseierlaget Råholtåsen felleseiendom

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, sykkelparkering og parkeringsarealer som betjener ovenpåliggende sameier. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Garasjeanlegget vil bli organisert som anleggseiendom. I garasjekjelleren er det 156 parkeringsplasser inkl sykkelparkering boder, tekniske rom for overliggende sameier.

Garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for garasjesameiet.

Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

Garasjeplasser kan videreselges i henhold til vedtektene Råholtåsen Parkeringssameie.

Alle seksjonene disponerer en bod. Bodene organiseres som bruksrett i parkeringsanlegget under blokkene.

Utbygger tildeler boder og parkeringsplasser, det er ikke bytterett på bod eller parkeringsplass.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sjakter og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker.

Dette gjelder også ved utleie og salg av garasjeplass(er). Garasjeplasser kan fritt selges. Kjøper og selger må fylle ut skjøte og sende til Statens Kartverk.

Ved eierskifte av seksjon og garasjeplass betales et eierskiftegebyr til forretningsfører. En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Seksjonseiere som har en HC-plass til sin seksjon og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeanlegget.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier med fradelte parseller fra gnr. 129, bnr. 171,(fase 1 og fase 2 og evt fase 3). Adkomsten vil skje over fellesarealet i garasjekjelleren.

Alle fremtidige sameier skal ha felles ut og innkjøring gjennom garasjekjeller.

Rettighetshaveren(e) vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til avtale om dette. De som har garasjeplass i Råholtåsen Parkeringssameie vil bli belastet et månedlig kostnad, bestemt av styret i parkeringssameiet, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m.

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

Seksjoner med markterrasse /treplattung kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert plattung. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membranen til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membran skades.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantennar, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og skader på felleseiendommen som installasjonen måtte føre med seg.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må det tas hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhus området slik at membran ol. ikke blir skadet.

2.7 Husordens- og trivselsregler

Årsmøtet fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og trivselsregler.

Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Styret utarbeider husordens- og trivselsregler.

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, varmepumper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

Firkløveret og Lyngen Boligsameie (gnr.129 og bnr. 185) og naboeiendommene gnr xx og bnr. xx, i fase 2 og 3 og senere fraskilte parseller har rett til å benytte fellesanlegg, arealer for renovasjon, gjesteparkering, gang- og kjøreveier, leke- og rekreasjonsarealer, lednings- og

Vedtekter Firkløveret og Lyngen Boligsameie

kabelanlegg, som etter detaljreguleringsplanen for Råholtåsen med planID Grinda-Råholt Delfelt 2-6 vedtatt 30.04.2014, skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

Gnr. 129 bnr. 185, bnr. xx og bnr. xx (ikke ferdigstilt) plikter å bære sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur i henhold til tinglyst avtale.

Gnr. 129, bnr.171 og alle fradelte seksjoner har tinglyst rett til å benytte avfallstasjon på gnr. 129 og bnr. 170, tilhørende Kvisten og Greina Boligsameie.

Utbygningsfeltet blokk A+B+C+D+E skal i fellesskap drifte gnr. 129, bnr.171. Tomten består i all hovedsak av interne stikkveier, felles utenomhus, lekeplass, mm. Det er tinglyst avtale om felles rettigheter og plikter.

Sameiet er forpliktet gjennom pliktig tinglyst medlemskap i driftsforenings vedtekter.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal ta hånd om og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

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

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og andre tekniske installasjoner som er felles for bruksenheterne. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenheterne påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten eller boden i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (918 - se tabell under) med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/renhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, evt. kommunale avgifter, forsikring, pliktig medlemskap i Råholtåsen driftsforening og huseierlaget Råholtåsen felleseiendom, drift og vedlikehold m.m.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Fjernvarme vil belastes med et akonto beløp beregnet etter BRA, i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av parkeringsplasser i henhold til vedtekter for Råholtåsen Parkeringssameie. Sameiet fakturerer eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer.

Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer i Råholtåsen Driftsforening, fordeles etter sameiets BRA i seksjoneringsøknaden.

Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer i Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom, fordeles etter nytteprinsippet (med lik sum).

Sameiebrøken fordeles på følgende måte:

Størrelse	Sameiebrøk	Antall	Brøk x antall
37	10	10	100
43	11	16	176
46	12	14	168
68	14	8	112
74	15	8	120
91	18	8	144
126	22	2	44
142	27	2	54
Total sameiebrøk			918

Total sameiebrøk er 918 som felleskostnadene fordeles etter. Ved endringer i prosjektet kan brøken justeres.

Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Utbygger forbeholder seg retten til å organisere og opprette Råholtåsen Driftsforening for felles drift mellom sameiene på utbyggingsområde. Samt etablere en kostnadsfordeling mellom sameiene i oppstartsperioden. Sameiene fordeler kostnader etter sameie

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 seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Seksjonseier plikter å informere styret og forretningsfører om hvem som bor i boligen. Gebyr ved skifte av leietaker belastes utleier/seksjonseier og faktureres av forretningsfører.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

4.3 Heftelsesform

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle honorar til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan nå som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

5.6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer.

Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett, men ingen plikt til å sitte i styret inntil utbyggingen på feltet er ferdigstilt. Utbygger har rett, men ingen plikt til å sitte i styret i Råholtåsen Parkeringssameie og Råholtåsen Driftsforening til de er overlevert.

Utbygger kan konstituere sameiet, garasjesameiet og driftsforening og velge styremedlemmer.

Det er styreleder i sameiet som representerer sameiet i parkeringssameie. Parkeringssameie har et styre bestående av styreledere fra ovenforliggende sameier.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styreleder eller et styremedlem skal sitte i styret i Råholtåsen Driftsforening, når denne overleveres fra utbygger. Det er Råholtåsen Driftsforening som drifter anleggseiendom og alt utenomhus for Firkløveret og Lyngen Boligsameie og fremtidige sameier på utbyggingstomten.

6.4 Styrets kompetanse

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.5 Inhabilitet

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

6.6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Næringsseksjonen skal ha samme forretningsfører som boligseksjonen, hvis eget styre etableres.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå forretningsføreravtale med forretningsfører, heisleverandør, vaktmesterdriftavtaler, tv og bredbånd o.l

Inntil siste byggetrinn er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhus arealer.

12. MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER TIL UTBYGGING UTENOMHUS

Utbygger har rett, men ingen plikt til å sitte i styret til området er ferdigstilt.

Første innkalling til ordinært årsmøte skjer når utbygger har overlevert hele fellesområdet på utbyggingsområdet.

Det er utbygger som har hjemmel til eiendommen og har full råderett på utviklingen av eiendommen, eiendommen vil bli overskjøtet til driftsforeningen når siste enhet er overlevert og utenomhus er ferdigstilt. Utbygger har rett til å foreta endringer og hensiktsmessige tilpasninger av felleseiendommen, og til å inngå avtaler for driftsforeningen. Brukere som har overtatt sine boliger, svarer forholdsmessig avgift til utbygger for drift og forvaltning av felleseiendommen. Utbygger svarer ikke avgift for usolgte boliger, som ikke er i bruk. Kjøpere plikter å medvirke lojalt til ferdigstillelse av eiendommen.

Under byggeperioden kan deler av eiendommen bli avstengt pga bygging eller sikkerhetsmessige hensyn, det kan ikke kreves kompensasjon eller tilbakehold i felleseiendommen.

Utbygger har rett til å fastsette og endre vedtektene inntil felleseiendommen er overlevert til driftsforeningen.

Driftsforeningen skal drifte utenomhus og anleggseiendommen som betjener ovenpåliggende bygg.

Denne bestemmelsen gjelder inntil ferdigstilling og overlevering av siste bygg.

Bestemmelsen skal fjernes fra vedtektene når felleseiendommen er overlevert og overskjøttet til den interne velforeningen mellom blokkene.

Denne bestemmelsen gjelder også for Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom.

Firkløveret og Lyngen Boligsameie
Normalbudsjett 2025 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

Sameie
brøk
pr 14.10.2025

UTKAST

Konto	Inntekter		Pr enhet/år
3600	Felleskostnader drift	1 640 000	
3600	Kabel-tv	390 864	479
3600	Garasjeleie	67 200	200
3600	Fjernvarme	786 048	16
3600	Renteinntekter Bank	2 000	
	Sum inntekter	2 886 112	
	Kostnader		
6790	Revisjonshonorar	6 000	
5000	Styrehonorar	102 000	1500
6790	Forretningsførerhonorar	116 000	
5400	Arbeidsgiveravgift	14 382	
6290	Elektrisk energi på fellesareal	50 000	
	Garasjeleie overføres anleggseiendom	67 200	
6390	Felleskostnader anleggseiendom	102 000	1500
6790	HMS	12 000	
	Umålt forbruk fjernvarme	80 000	
	Fjernvarme	786 048	16
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	434 000	
3600	Forsikringer	150 000	2200
7750	Kommunale avgifter	30 000	
Note 2	Andre driftskostnader	799 864	
	Sum kostnader	2 749 494	
	Inntekter - kostnader	136 618	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	136 618	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	476 000	7000
	Endring av disponible midler	612 618	
	Antall boliger	68	
	Sum m2 BRA bolig	4 094	
	Innbetaling til anleggseiendommen	68 000	1000

Note 1

Rep og vedlikehold

6000	Vedlikehold bygninger	10000	
6000	Vedlikehold VVS	68000	
6690	Utvendig vedlikehold	35 000	
6000	Heis	49 000	Serviceavtaler
6000	Alarm heis	10 000	
6000	Vedlikehold ventilasjon	37 500	Serviceavtaler
	Ventilasjon filterskifte	85 000	Serviceavtaler
6000	Brannsikring, brannalarm og nødlys	18 000	Serviceavtaler
	Kontroll av røykluker	6 500	
6000	Skadedyr kontroll	10 000	Serviceavtaler
6000	Fjernvarmeanlegg	20 000	Serviceavtaler
6000	Serviceavtaler låser, beslag, røykluker	26 000	Serviceavtaler
6000	Rammeavtale elektro	49 000	Serviceavtaler
6690	Egenandeler forsikring	10 000	
Sum rep og vedlikehold		434 000	

Note 2

Andre driftskostnader:

6390	Renovasjon	6 000	leie container
	Verktøy og redskaper	4 000	
6590	Lyspærer	2 000	
	Huseierlaget Råholtåsen felleseiendom	68 000	1000
	Kabel TV anlegg / Internett	390 864	479
6390	Vaktmester/driftsavtaler	150 000	
6390	Renholdskostnader	150 000	
6390	Vask av moluker	10 000	
	Administrasjonskostnader	10 000	Årsmøte, leie av lokale, trykk
	Kostnader tillitsvalgte	3 000	
	Bank og kortgebyr	6 000	
Sum driftskostnader		799 864	

Forbehold i budsjettet.

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhets faktorer i budsjettet som bla. strøm/fjernvarme og serviceavtaler.

Budsjettet vil bli gjennomgått før innflytting og justert i henhold til inngåtte serviceavtaler som inngås. Budsjettet gir en indikasjon på hvilke kostnader sameiet skal dekke over felleskostnadene. Tekniske løsninger som krever serviceavtaler eller økt servicenivå i sameiet kan påvirke felleskostnaden. Noe justeringer kan forekomme på budsjettet frem til overtagelse.

Fjernvarmekostnad og kostnader til strøm er budsjettet ut ifra 2025 priser. Fjernvarme- og strømkostnader er i perioder svært variable. Prisene på fjernvarme og strøm kan påvirkes av hvilke støtteordninger som evt. finnes.

Kostnader til forbruk varmt vann og oppvarming er stipulert til kr. 16,- pr kvm og kommer i tillegg til felleskostnaden, kostnaden fordeles etter BRA.

Kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier fra Eidsvoll kommune. Ved endring av kommunens faktureringsrutiner, vil sameie kreve inn kommunale avgifter i tillegg til felleskostnadene etter kommunen sin prisliste.

Budsjette er indeksregulert.

Leverandør av internett og kabel-tv har endret sin pakkeløsninger. Sameiet har avtale om Flex M med Altibox.

Garasje plass er stipulert til kr. 200,- pr mnd. pr plass.

Blokk A	Sameie brøk	Areal m² BRA	Antall rom	Felleskost. pr mnd	Kabel-tv pr mnd	Totalt pr mnd	Garasje 200	Fjernvarme	Totalt inkl garasje/oppvarming
A-101	10	36	1R	1 489	479	1 968		576	2 544
A-102	18	91	4R	2 680	479	3 159	200	1456	4 815
A-103	12	46	2R	1 786	479	2 265		736	3 001
A-104	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
A-105	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
A-106	15	74	3R	2 233	479	2 712	200	1184	4 096
A-107	14	68	3R	2 084	479	2 563	200	1088	3 851
A-108	10	37	2R	1 489	479	1 968		592	2 560
A-201	12	45	2R	1 786	479	2 265		720	2 985
A-202	18	91	4R	2 680	479	3 159	200	1456	4 815
A-203	12	46	2R	1 786	479	2 265		736	3 001
A-204	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
A-205	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
A-206	15	74	3R	2 233	479	2 712	200	1184	4 096
A-207	14	68	3R	2 084	479	2 563	200	1088	3 851
A-208	10	37	2R	1 489	479	1 968		592	2 560
A-301	12	45	2R	1 786	479	2 265		720	2 985
A-302	18	91	4R	2 680	479	3 159	200	1456	4 815
A-303	12	46	2R	1 786	479	2 265		736	3 001
A-304	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
A-305	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
A-306	15	74	3R	2 233	479	2 712	200	1184	4 096
A-307	14	68	3R	2 084	479	2 563	200	1088	3 851
A-308	10	37	2R	1 489	479	1 968		592	2 560
A-401	12	45	2R	1 786	479	2 265		720	2 985
A-402	18	91	4R	2 680	479	3 159	200	1456	4 815
A-403	12	46	2R	1 786	479	2 265		736	3 001
A-404	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
A-405	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
A-406	15	74	3R	2 233	479	2 712	200	1184	4 096
A-407	14	68	3R	2 084	479	2 563	200	1088	3 851
A-408	10	37	2R	1 489	479	1 968		592	2 560
A-501	27	142	4R	4 020	479	4 499	200	2272	6 971
A-502	22	126	4R	3 275	479	3 754	200	2016	5 970
B-101	10	36	1R	1 489	479	1 968		576	2 544
B-102	18	91	4R	2 680	479	3 159	200	1456	4 815
B-103	12	46	2R	1 786	479	2 265		736	3 001
B-104	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
B-105	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
B-106	15	74	3R	2 233	479	2 712	200	1184	4 096
B-107	14	68	3R	2 084	479	2 563	200	1088	3 851
B-108	10	37	2R	1 489	479	1 968		592	2 560
B-201	12	45	2R	1 786	479	2 265		720	2 985
B-202	18	91	4R	2 680	479	3 159	200	1456	4 815
B-203	12	46	2R	1 786	479	2 265		736	3 001
B-204	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805

B-205	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
B-206	15	74	3R	2 233	479	2 712	200	1184	4 096
B-207	14	68	3R	2 084	479	2 563	200	1088	3 851
B-208	10	37	2R	1 489	479	1 968		592	2 560
B-301	12	45	2R	1 786	479	2 265		720	2 985
B-302	18	91	4R	2 680	479	3 159	200	1456	4 815
B-303	12	46	2R	1 786	479	2 265		736	3 001
B-304	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
B-305	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
B-306	15	74	3R	2 233	479	2 712	200	1184	4 096
B-307	14	68	3R	2 084	479	2 563	200	1088	3 851
B-308	10	37	2R	1 489	479	1 968		592	2 560
B-401	12	45	2R	1 786	479	2 265		720	2 985
B-402	18	91	4R	2 680	479	3 159	200	1456	4 815
B-403	12	46	2R	1 786	479	2 265		736	3 001
B-404	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
B-405	11	43	2R	1 638	479	2 117		688	2 805
B-406	15	74	3R	2 233	479	2 712	200	1184	4 096
B-407	14	68	3R	2 084	479	2 563	200	1088	3 851
B-408	10	37	2R	1 489	479	1 968		592	2 560
B-501	27	142	4R	4 020	479	4 499	200	2272	6 971
B-502	22	126	4R	3 275	479	3 754	200	2016	5 970
918		4094	136 667		32 572	5600		65504	240 343

Nabolagsprofil

Nedre Grindaveg 110 - Nabolaget Amundrud/Sagmoen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Eidsvoll Verk stasjon	1 min 🚶
Buss, tog	0.5 km
🚏 Eidsvoll verk stasjon	1 min 🚶
Linje 430, 445, 447	0.6 km
🚏 Eidsvoll verk stasjon	2 min 🚶
Linje RE11, R12	0.7 km
✈ Oslo Gardermoen	20 min 🚶

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
334 elever, 20 klasser	1.6 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
231 elever, 13 klasser	1.9 km
Råholt skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
450 elever, 24 klasser	2.8 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
631 elever, 29 klasser	0.9 km
Eidsvoll videregående skole	17 min 🚶
700 elever	11.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 AMFI Eidsvoll	14 min 🚶
-----------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

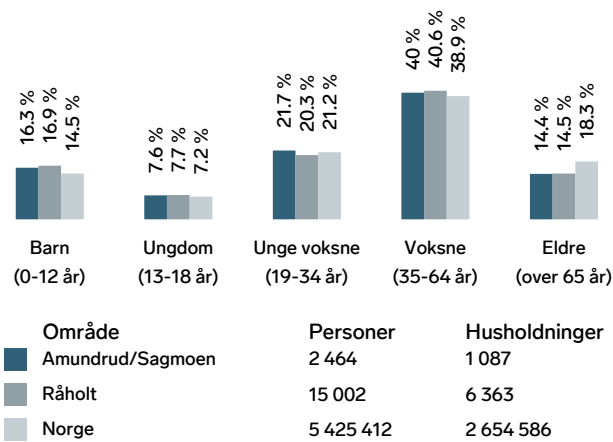
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
147 barn	1.5 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år)	3 min 🚶
30 barn	1.9 km
Ankertunet barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
64 barn	2 km

Dagligvare

Rema 1000 Råholt	2 min 🚶
PostNord	0.9 km
Spar Råholt	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået
Lite støynivå 86/100



Gateparkering
Lett 86/100

Sport

- 

Råholt ungdomsskole
Aktivitetshall, fotball, sandhåndball

8 min 
0.7 km
- 

Råholt Bad
Basseng, klatrevegg

10 min 
0.9 km
- 

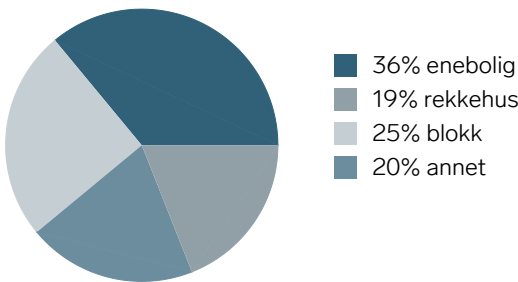
MOVA Eidsvoll

14 min 
- 

Fitnesspoint Råholt

16 min 

Boligmasse



«På bygda, men nært alt...»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

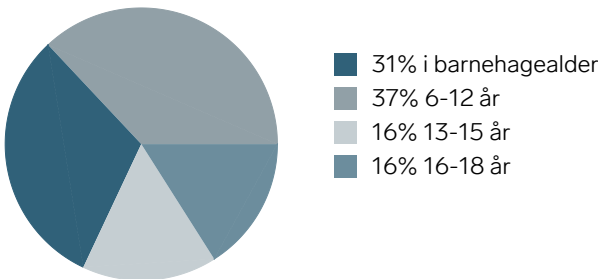
AMFI Eidsvoll

14 min 
- 

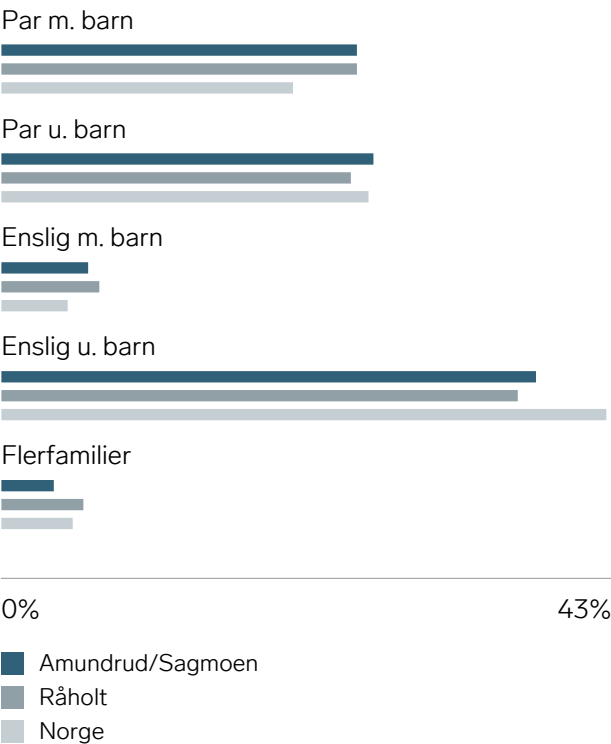
Apotek 1 Eidsvoll Verk

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

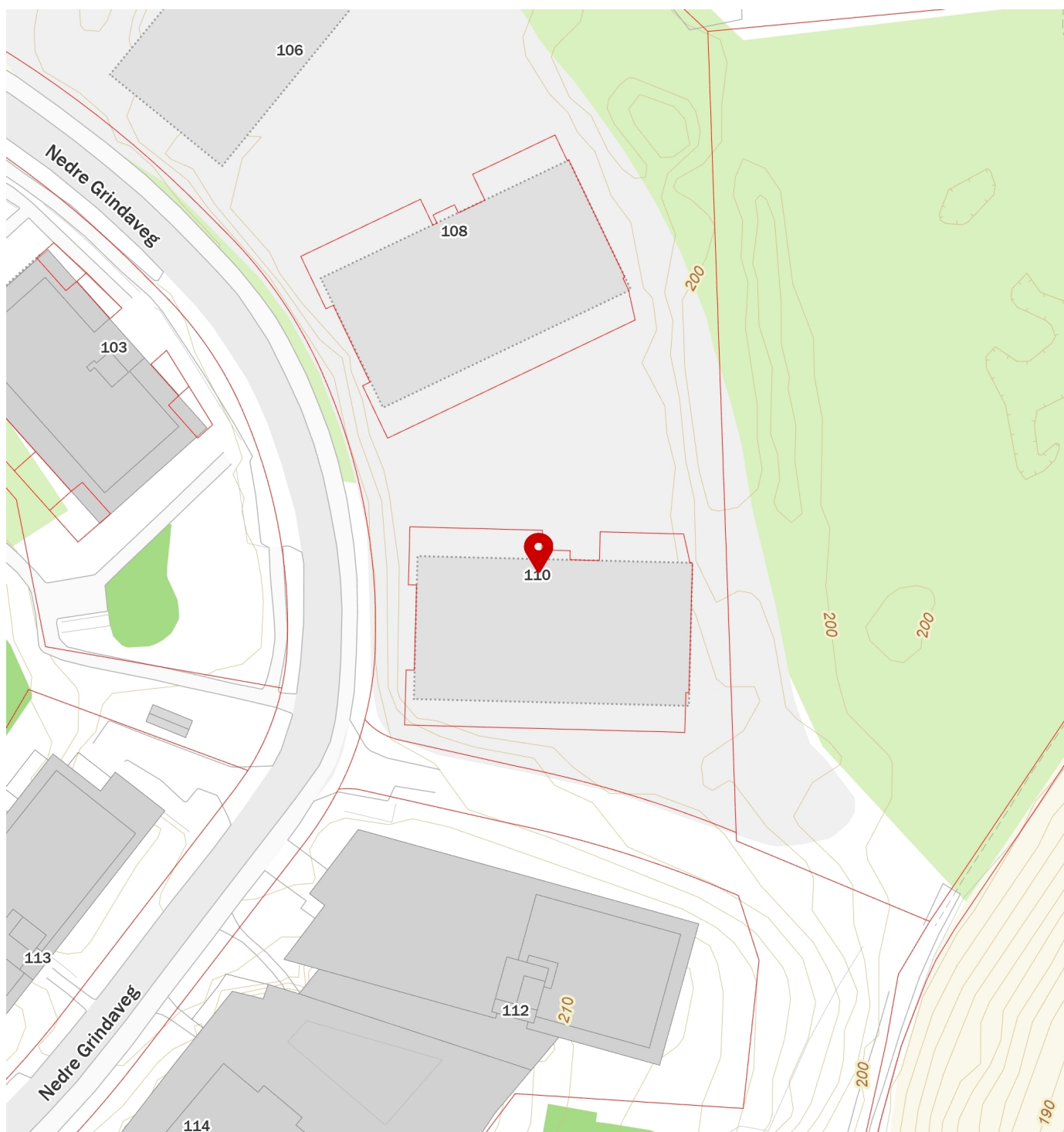
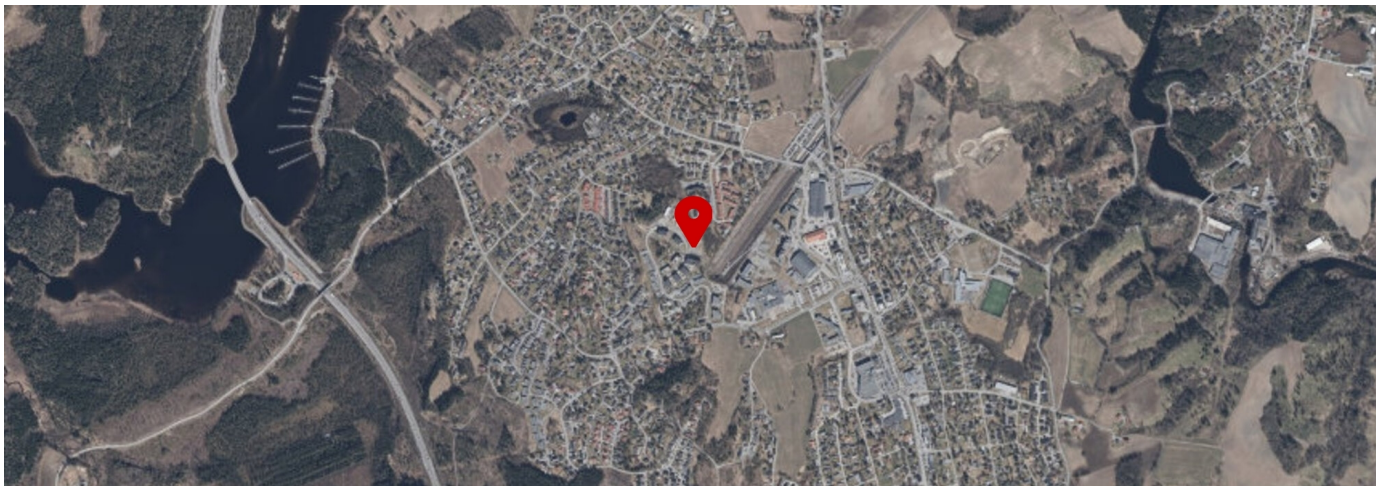


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



**Ekstraordinært årsmøte i Firkløveret og Lyngen Boligsameie ble avholdt 29.10.25
kl 17.00, Sted:**

Møtet ble åpnet av: Håkon Flesvik

Tilstede var: Representanter for utbygger, megler, leverandører og forretningsfører. Alle fremtidige eiere var invitert på møte.

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Trude Lea

Vedtak: Godkjent

b. Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen

Som sekretær ble foreslått: Trude Lea

Til å underskrive protokollen ble foreslått:

1. Jose Manuel De Sousa
2. Uthayathevi Ratnam

Vedtak: Godkjent

c. Opptak av navnefortegnelse

Sameiet er under ferdigstillelse og utbygger eier alle seksjonene i sameiet. Tilstede var 68 seksjoner representert ved utbygger av alle seksjonene. Totalt 68 stemmeberettigede.

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne sakslisten og den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Til orientering og gjennomgang:

2a. Vedtekter for sameiet

Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

2b. Trivselsregler for sameiet

Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.
Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

3. Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

Sameierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt.

Det innbetales kr 7000,- kr. pr seksjon i oppstartskapital til sameiet og kr. 1000,- i oppstartskapital til anleggseiendommen, totalt kr. 8.000,- pr seksjon.(innbetalt ved oppgjør)

Vedtak: Tatt til orientering

4 Valg av tillitsvalgte

- 5 BORI har sendt ut en henvendelse til alle kjøpere i prosjektet om de ønsker styreverv. Etter samtale med de som har meldt seg foreslås følgende styresammensetning til nytt styre i Firkløveret og Lyngen Boligsameie. Alle har fått en plass i styret.

Styreleder:	Håvard Bjørnseth, velges for 2 år)
Styremedlem:	Odd Knutsen, (velges for 2 år)
Styremedlem:	Jan-Atle Holtet (velges for 2 år)
Styremedlem:	Stein Gunnulfsen (velges for 1 år)
Varamedlemmer:	Elin Karlsen (velges for 1 år)

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

Trude Lea /s/

Trude Lea /s/

møteleder

sekretær

Jose Manuel De Sousa /s/

Uthayathevi Ratnam /s/

protokollvitne

protokollvitne



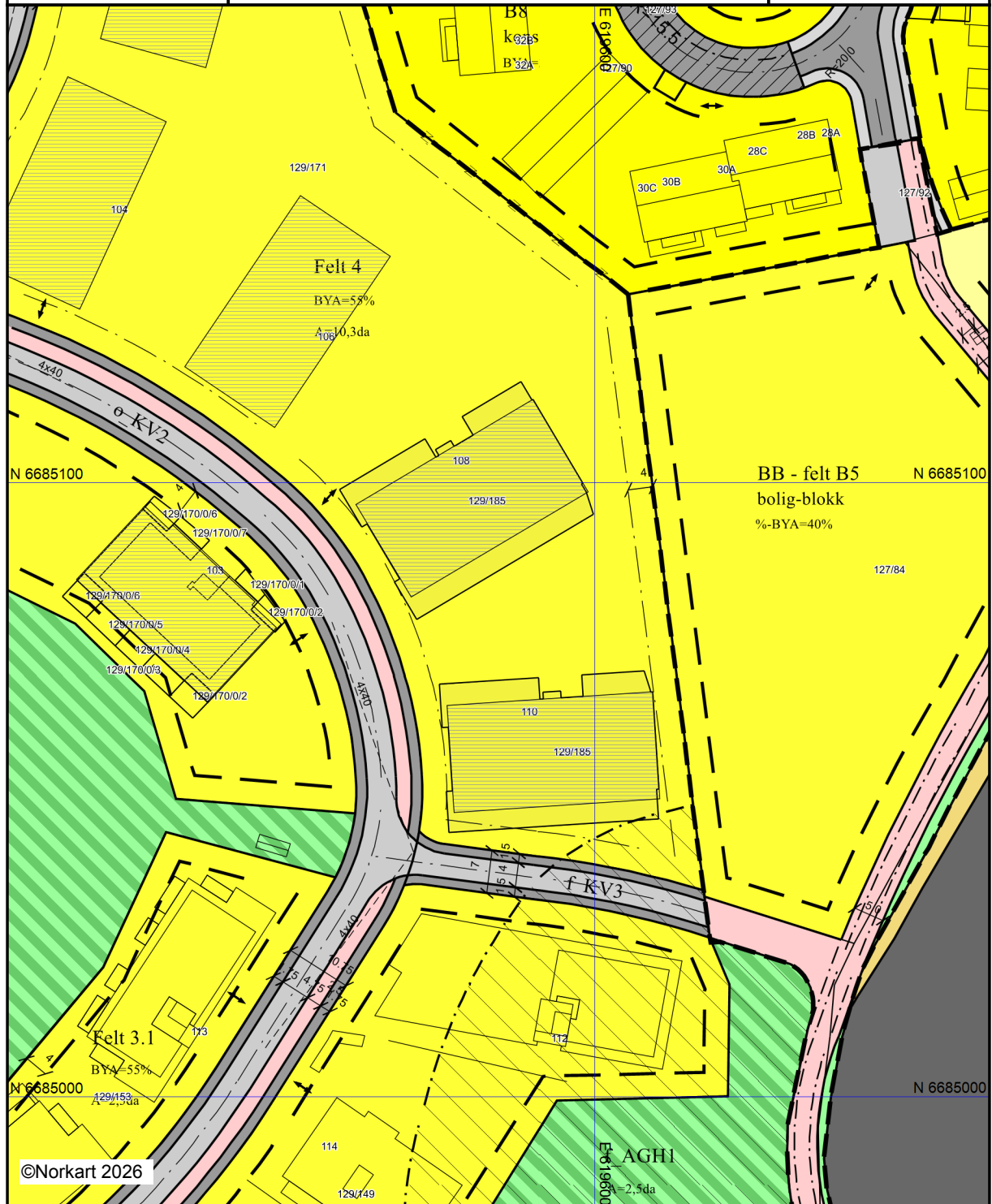
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/185/0/11
Adresse: Nedre Grindaveg 110
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000



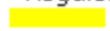
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

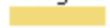
 Gang-/sykkelveg

 Jernbane

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

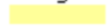
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

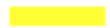
 Annet spesialområde

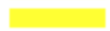
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

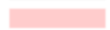
 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg

 Fortau

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Vegetasjonsskjerm

 Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Støysone - Andre støysoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Støysonegrense

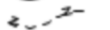
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedtekter for Firkløveret og Lyngen Boligsameie

Sist endret 04.11.25

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Firkløveret og Lyngen Boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 129 bnr. 185 i Eidsvoll kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato 24.09.2025

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Sameiet består av totalt 68 boligseksjoner fordelt på 2 blokker. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne.

Hvert sameie/blokk som etableres på utbygningsområdet får etablert en tomteteig. All utenomhus er fellesareal for alle fremtidige blokker og vil driftes og eies av den interne driftsforeningen innenfor delfeltet.

Det er tinglyst gjensidig bruk- og adkomstrett for alle fremtidige sameier på utbyggingstomten. Utenomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene i henhold til tinglyst avtale, jfr. § 2.9.

Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Råholtåsen Driftsforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Huseierlaget Råholtåsen felleseiendom

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, sykkelparkering og parkeringsarealer som betjener ovenpåliggende sameier. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Garasjeanlegget vil bli organisert som 2 anleggseiendommer. I hele garasjekjelleren er det 156 parkeringsplasser inkl sykkelparkering boder, tekniske rom for overliggende sameier.

Garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det er egne vedtekter for garasjesameiet, vedtatt 04.11.2025 som eier av ideell andel må forholde seg til.

Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

Garasjeplasser kan videreselges i henhold til vedtektene Råholtåsen Parkeringssameie 1.

Alle seksjonene disponerer en bod. Bodene organiseres som bruksrett i parkeringsanlegget under blokkene.

Utbygger tildeler boder og parkeringsplasser, det er ikke bytterett på bod eller parkeringsplass.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sjakter og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker.

Dette gjelder også ved utleie og salg av garasjeplass(er). Garasjeplasser kan fritt selges internt til ovenpåliggende sameier jfr. § 6 i Vedtektene til Råholtåsen Parkeringssameie 1. Kjøper og selger må fylle ut skjøte og sende til Statens Kartverk.

Ved eierskifte av seksjon og garasjeplass betales et eierskiftegebyr til forretningsfører. En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Vedtekter Firkløveret og Lyngen Boligsameie

Seksjonseiere som har en HC-plass til sin seksjon og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeanlegget.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier med fradelte parseller fra gnr. 129, bnr. 171, (fase 1 og fase 2 og evt fase 3). Adkomsten vil skje over fellesarealet i garasjekjelleren.

Alle fremtidige sameier skal ha felles ut og innkjøring gjennom garasjekjeller.

Rettighetshaveren(e) vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til avtale om dette. De som har garasjeplass i Råholtåsen Parkeringssameie vil bli belastet et månedlig kostnad, bestemt av styret i parkeringssameiet, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m.

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

Seksjoner med markterrasse /treplattung kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert plattung. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membranen til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membran skades.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og skader på felleseiendommen som installasjonen måtte føre med seg.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må det tas hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhus området slik at membran ol. ikke blir skadet.

2.7 Husordens- og trivselsregler

Årsmøtet fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og trivselsregler.

Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Styret utarbeider husordens- og trivselsregler.

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, varmepumper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

Firkløveret og Lyngen Boligsameie (gnr.129 og bnr. 185) og naboeiendommene gnr xx og bnr. xx, i fase 2 og 3 og senere fraskilte parseller har rett til å benytte fellesanlegg, arealer for renovasjon, gjesteparkering, gang- og kjøreveier, leke- og rekreasjonsarealer, lednings- og kabelanlegg, som etter detaljreguleringsplanen for Råholtåsen med planID Grinda-Råholt Delfelt 2-6 vedtatt 30.04.2014, skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

Gnr. 129 bnr. 185, bnr. xx og bnr. xx (ikke ferdigstilt) plikter å bære sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur i henhold til tinglyst avtale.

Gnr. 129, bnr.171 og alle fradelte seksjoner har tinglyst rett til å benytte avfallstasjon på gnr. 129 og bnr. 170, tilhørende Kvisten og Greina Boligsameie.

Utbygningsfeltet blokk A+B+C+D+E skal i fellesskap drifte gnr. 129, bnr.171. Tomten består i all hovedsak av interne stikkveier, felles utenomhus, lekeplass, mm. Det er tinglyst avtale om felles rettigheter og plikter.

Sameiet er forpliktet gjennom pliktig tinglyst medlemskap i driftsforenings vedtekter.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal ta hånd om og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

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

Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskiftning av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og andre tekniske installasjoner som er felles for bruksenhetene. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten eller boden i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (918 - se tabell under) med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/renhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, evt. kommunale avgifter, forsikring, pliktig medlemskap i Råholtåsen driftsforening og huseierlaget Råholtåsen felleseiendom, drift og vedlikehold m.m.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Fjernvarme vil belastes med et akonto beløp beregnet etter BRA, i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av parkeringsplasser i henhold til vedtekter for Råholtåsen Parkeringssameie. Sameiet fakturere eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer og som er overlevert og tatt i bruk.

Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer i Råholtåsen Driftsforening, fordeles etter sameiets BRA i seksjoneringssøknaden.

Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer i Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom, fordeles etter sameiebrøken.

Sameiebrøken fordeles på følgende måte:

Størrelse	Sameiebrøk	Antall	Brøk x antall
37	10	10	100
43	11	16	176
46	12	14	168
68	14	8	112
74	15	8	120
91	18	8	144
126	22	2	44
142	27	2	54
Total sameiebrøk			918

Total sameiebrøk er 918 som felleskostnadene fordeles etter. Ved endringer i prosjektet kan brøken justeres.

Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Utbygger forbeholder seg retten til å organisere og opprette Råholtåsen Driftsforening for felles drift mellom sameiene på utbyggingsområde. Samt etablere en kostnadsfordeling mellom sameiene i oppstartsperioden. Sameiene fordeler kostnader etter sameie

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 seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Seksjonseier plikter å informere styret og forretningsfører om hvem som bor i boligen. Gebyr ved skifte av leietaker belastes utleier/seksjonseier og faktureres av forretningsfører.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

4.3 Heftelsesform

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle honorar til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

5.6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og en – fire styremedlemmer.

Det kan i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett, men ingen plikt til å sitte i styret inntil utbyggingen på feltet er ferdigstilt. Utbygger har rett, men ingen plikt til å sitte i styret i Råholtåsen Parkeringssameie og Råholtåsen Driftsforening til de er overlevert.

Utbygger kan konstituere sameiet, garasjesameiet og driftsforening og velge styremedlemmer.

Det er styreleder i sameiet som representerer sameiet i parkeringssameie. Parkeringssameie har et styre bestående av styreledere fra ovenforliggende sameier.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styreleder eller et styremedlem skal sitte i styret i Råholtåsen Driftsforening, når denne overleveres fra utbygger. Det er Råholtåsen Driftsforening som drifter anleggseiendom og alt utenomhus for Firkløveret og Lyngen Boligsameie og fremtidige sameier på utbyggingstomten.

6.4 Styrets kompetanse

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.5 Inhabilitet

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

6.6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. Styreleder og et styremedlem forplikter sameiet med deres signatur.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Næringsseksjonen skal ha samme forretningsfører som boligseksjonen, hvis eget styre etableres.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå forretningsføreravtale med forretningsfører, heisleverandør, vaktmesterdriftavtaler, tv og bredbånd o.l

Inntil siste byggetrinn er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhus arealer.

12. MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER TIL UTBYGGING UTENOMHUS

Utbygger har rett, men ingen plikt til å sitte i styret til området er ferdigstilt.

Første innkalling til ordinært årsmøte skjer når utbygger har overlevert hele fellesområdet på utbyggingsområdet.

Det er utbygger som har hjemmel til eiendommen og har full råderett på utviklingen av eiendommen, eiendommen vil bli overskjøtet til driftsforeningen når siste enhet er overlevert og utenomhus er ferdigstilt. Utbygger har rett til å foreta endringer og hensiktsmessige tilpasninger av felleseiendommen, og til å inngå avtaler for driftsforeningen. Brukere som har overtatt sine boliger, svarer forholdsmessig avgift til utbygger for drift og forvaltning av felleseiendommen. Utbygger svarer ikke avgift for usolgte boliger, som ikke er i bruk. Kjøpere plikter å medvirke lojalt til ferdigstillelse av eiendommen.

Under byggeperioden kan deler av eiendommen bli avstengt pga bygging eller sikkerhetsmessige hensyn, det kan ikke kreves kompensasjon eller tilbakehold i felleseiendommen.

Utbygger har rett til å fastsette og endre vedtektene inntil felleseiendommen er overlevert til driftsforeningen.

Driftsforeningen skal drifte utenomhus og anleggseiendommen som betjener ovenpåliggende bygg.

Denne bestemmelsen gjelder inntil ferdigstilling og overlevering av siste bygg.

Bestemmelsen skal fjernes fra vedtektene når felleseiendommen er overlevert og overskjøttet til den interne velforeningen mellom blokkene.

Denne bestemmelsen gjelder også for Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom.

Vedtekter for Råholtåsen parkeringssameie 1

Sist oppdatert 04.11.2025

§ 1

Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Råholtåsen Parkeringssameie 1 (**«Sameiet»**), og er et tingsrettslig sameiet på gnr.129, bnr.186, i Eidsvoll kommune (**«Garasjeanlegget eller Eiendommen»**). En sameier er den som til enhver tid som er eier av ideelle andeler i garasjeanlegget.

Garasjeanlegget er under bakkenivå og består av 83 parkeringsplasser hvorav 4 av disse er HC-plasser og 4 gjesteparkeringsplasser som brukes i fellesskap av alle ovenpåliggende sameier (Hus A+B+C+D+E). I tillegg er det etablert 2 parkeringsplasser for hjemmetjenesten i Eidsvoll kommune på terreng. Det kan komme endringer på antall og beliggenhet i forbindelse med videreutvikling av prosjektet. En del av parkeringsplassene i garasjeanlegget skal betjene fase 2 og fase 3 i utbyggingsprosjektet, disse eies av utbygger. Garasjeanlegget vil bestå av to anleggseiendommer, men vil driftes under ett, gjennom Råholtåsen Driftsforening. Firkløveret og Lyngen Boligsameiet drifter anleggseiendommen alene inntil trinn 2 og 3 er ferdigstilt.

Anleggseiendommen(e) består for øvrig av gang- og kjørebane, sykkelparkering, og tekniske rom. Tekniske rom og gjesteparkering tjener til bruk for seksjonseiere i Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie. Fremtidige sameier på gnr. xx og bnr. xx (fase 2 og 3) har tinglyst rett til adkomst og gjennomkjøring til garasjeanlegget (gnr. 129 og bnr.186.)

Når begge anleggseiendommene er ferdigstilt og ovenpåliggende sameier er ferdigstilt og innflyttet, driftes anleggseiendommene i fellesskap gjennom Råholtåsen Driftsforening. Alle kostnader fordeles etter tinglyst seksjonering, (BRA-i).

Driftsforeningens og sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for ovenpåliggende sameier.

Sameiene er Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie som ligger over garasjeanlegget.

Bak Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie. (**«Prosjektet»**) står ØRBAS AS, (**«Utbygger»**).

§ 2

Organisering og sameiernes rådighet

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

- 79/84 andeler for p-plass til bil, hver andel utgjør 1/84 til sammen 83/84.
- 1/84 andeler for, tekniske rom, sykkelparkering, kjørebane og adkomst eies av Firkløveret og Lyngen boligsameie.
- 4/84 andeler gjesteplasser, som er uomsettelig og, eies av Råholtåsen Driftsforening. Det er totalt 4 gjesteparkeringsplasser som skal benyttes i fellesskap av alle ovenpåliggende sameier.

Det er totalt 79 parkeringsplasser som benyttes av fysiske eller juridiske personer som en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass, pluss 4 gjesteplasser som skal benyttes i fellesskap. Totalt 83 parkeringsplasser, den siste ideelle andelen er fellesareal for Firkløveret og Lyngen Boligsameie. Totalt 84 ideelle andeler.

Sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie eier andelen(e) som gir rett til atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. i begge anleggseiendommene.

Sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie disponerer 4 gjesteparkeringsplasser og 2 parkeringsplasser på terreng (forbeholdt hjemmetjenesten for alle sameiene på utbyggingstomten, samt Kvisten og Greina Boligsameie). Endringer kan forekomme på plassering ved utbygging av fase 2.

Andelene som omfatter felles funksjoner for oven påliggende sameier er uomsettelig og ansees som endel av sameiet eller Råholtåsen Driftsforeningen.

2-1 Garasjeplasser

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til Garasjeanlegget.

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier på gnr. 129, bnr. 171 (fase 1, fase 2, fase 3) Boligsameiene har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. (Se vedlagte kartskisse)

Alle sameierne i Garasjeanlegget har en ideelle andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel som gjelder parkeringsplass innenfor rammen av disse vedtektene.

Det er utbygger som tildeler plass ved overtagelse, det er ingen bytterett på plassen.

Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget, dog slik at utleie er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 13.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

2-3 Bruk

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjeanlegget og adkomst skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf.

Utbygger har rett til å skilte usolgte plasser og plasser som skal betjene trinn 2, samt gi informasjon om bruk av plassene til beboere på utbyggningsområdet på Råholtåsen. Plassene kan leies ut med korttid- og langtidsformål og benyttes av gjester i ovenpåliggende sameier, samt av gjester til andre som eier plass i anleggseiendommen.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan selges og leies ut, jfr. § 6. Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4

HC-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til

disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

§ 5

Lading av el-bil

Det er lagt opp til felles infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Beboer må ved senere etablering selv bekoste alle kostnader i forbindelse med installasjon. Leverandør av ladeanlegg er Lyse Energi. Beboer kan ta direkte kontakt med Lyse på tlf. 51 90 80 90, evt. ta kontakt på <https://www.lyse.no/kundeservice>

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass.

Det kan ikke benyttes vanlig stikkontakt for lading av el-bil.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 6

Salg av garasjeplasser. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser som selges sammen med en seksjon i Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie er realtilkoblet ved førstegangs kjøp og følger seksjonen ved videresalg.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, i blokk A+B+C+D+E.

Utbygger kan fritt selge usolgte plasser utenfor sameiet, ved 2. gangs salg må andelen selges til en seksjonseier i ovenpåliggende sameier.

Det vil være realtilkoblede og persontilkoblede garasjeplasser.

Det kan være parkeringsplasser som er realtilkoblet som tilbehør til seksjonen og følger ved videresalg eller parkeringsplasser som er persontilkoblet. Selger av garasjeplass plikter å utstede skjøte til kjøper som må tinglyses, samt melde eierskifte til styret og forretningsfører. Selger/kjøper står for all dokumentbehandling og kostnader i forbindelse med salg av ideell andel i Garasjeanlegget, det tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Det anbefales å realtilkoble garasjeplassen til seksjonen.

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Andelene som gir rett til gjesteplasser og fellesfunksjoner er ikke omsettelig og eies av oven påliggende sameier.

§ 7

Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av Garasjeanlegget skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk, men med de begrensninger som følger av disse vedtektene..

Dette gjelder utgifter til blant annet, listen er ikke uttømmende:

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forsikring, oppvarming, strøm, forretningsfører og revisor, samt alle kostnader som påløper i anleggseiendommene.

2) Kostnader som knytter seg til vedlikehold og drift av garasjeanlegget skal fordeles på de sameierne som har andel med rett til parkering. Dette gjelder følgende kostnader:

- Garasjeåpner
- Feiing rengjøring av plasser
- Kjøresoner, rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene.
- Oppmerking av p-plasser

Det er styret i driftsforeningen som fastsetter en fast sum pr plass.

Det betales kun felleskostnader for overleverte plasser, og plasser som er tatt i bruk.

3) Kostnader som knytter seg til tekniske rom, gjesteparkering og sykkelparkering skal belastes alene de ovenpåliggende boligselskapene i henhold til den bruksutøvelse som følger av disse vedtektene.

Drift, vedlikehold og nødvendige reparasjoner som knytter seg til garasjens egenskap som bærende konstruksjon for **Sameiene** skal påkostes og gjennomføres av eierseksjonssameiene etter areal:

Firkløveret og Lyngen Boligsameie 4094/9503

Kongla boligsameie 2047/9503

Blokk D Boligsameie 2047/9503

Blokk E Boligsameie 1315/9503

Styret kan endre den totale brøken når alle boligselskapene er overlevert, hvis det er avvik i areal.

Øvrige kostnader til drift og vedlikehold av anleggseiendommen og evt utenomhus inngår som del av felleskostnadene til Sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

4) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Ideelle andeler som er overlevert som knytter seg til parkeringsplasser, betaler et fastsatt beløp pr plass, fastsatt av styret.

Sameiere som disponerer p-plass med el-bil lading vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og en evt. administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. Lyse er valgt som leverandør.

Trappenedganger og heiser fra Sameiene tilhører det respektive boligselskap, og ikke garasjeanlegget. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie.

Frem til bygg C,D og E er ferdigstilt og overlevert, vil anleggseiendommen og utenomhus driftes av Firkløveren og Lyngen Boligsameie.

Når prosjektet er ferdig utbygd vil anleggseiendommene driftes av Råholtåsen Driftsforening. Regnskapet føres som avdelingsregnskap og skiller på uteområder og garasjeanlegg. Råholtåsen driftsforening har medlemmer fra boligselskapene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie, prosjektet bygges ut i flere byggetrinn. Det er tinglyst pliktigmedlemskap på alle seksjoner/andeler på utbyggingsområdet.

Garasjekjelleren med tekniske installasjoner og utenomhus på gnr. 129 bnr. 171 skal driftes av styrene i Sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie

Det er styreleder/medlem fra hvert sameie i fase 1, fase 2 og fase 3 som representerer styret i Råholtåsen Driftsforening, når prosjektet er ferdigstilt. Utbygger skal overlevere hjemmel av gnr. 129 og bnr. 171 til Råholtåsen Driftsforening ved ferdigstillelse av området. Utbygger besitter alle styreplasser inntil overlevering og ferdigstillelse av området. Det vil ikke bli avholdt årsmøter i Driftsforeningen før overlevering og ferdigstillelse.

§ 8

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget.

§ 9

Styret

Det er styreleder eller et styremedlem fra hvert boligselskap som sitter i styret i driftsforeningen. Styret konstituerer seg selv og utpeker en leder av representantene.

Det er ikke et eget styre i anleggseiendommen(e).

Anleggseiendommen vil bli driftet gjennom Råholtåsen driftsforening. Det er sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie som drifter anleggseiendommen i fellesskap og er representert i Råholtåsen Driftsforening når den settes i drift. Drift av anleggseiendommen ligger under Råholtåsen Driftsforening som et avdelingsregnskap.

Garasjesameiet kan ha eget styre som består av styreleder og x styremedlemmer, (et fra hvert sameie) utbygger kan være representert i styret frem til overlevering av alle byggetrinnene, utbygger har ingen plikt til å sitte i styret. Styrene i Sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie skal være representert i Råholtåsen Driftsforening med en representanter hver.

Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.

Styrets leder sammen med et styremedlem har fullmakt til å representere sameiet.

Utbygger har frem til ferdigstillelsen av Sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie rett til, men ingen plikt til å ha styreleder pluss en eller flere styrerepresentanter i styret i anleggseiendommen og driftsforeningen.

Frem mot ferdigstillelse av hele eller deler av anleggseiendommen kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinære årsmøter på

ovenliggende sameier. Det vil ikke bli avholdt årsmøter i Råholtåsen Parkeringssameie 1 eller Råholtåsen Driftsforening, før driften igangsettes. Firkløveret og Lyngen Boligsameie drifter overleverte områder som de disponerer.

§ 10

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget og utenomhus, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre leverandører, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for et av Sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmene.

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

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av styret i Driftsforeningen, som representerer ovenpåliggende sameier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling sendes elektronisk og møte avholdes som hovedregel digitalt. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

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

§ 12

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 9 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

§ 13

Sameiermøtets vedtak

Det stemmes etter brøk i anleggseiendommen. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Den ideelle andelen som eies av Firkløveret og Lyngen Boligsameie, stemmer etter en brøk på 83/166 deler, hver parkeringsplass har en brøk på 1/166. Totalt 166/166. Det er styret som innkalles og stemmer på vegne av Sameiene. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,

- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 7
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillingen av Sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie.

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

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet Sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie. Utbygger har i så måte vetorett.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiet driftes av Råholtåsen Driftsforening med eget avdelingsregnskap, som legges frem for styrene i boligselskapene.

§ 14

Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det føres avdelingsregnskap i Råholtåsen Driftsforening, som skal ha samme forretningsfører som et av ovenpåliggende sameie.

§ 15

Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

§ 16

Overgangsbestemmelser

Garasjekjelleren kan bygges ut i flere trinn. I evt fremtidige byggetrinn har Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen. Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene. Utbygger må ha tilgang i anleggseiendommen i hele utbyggingsfasen frem til ferdigstillelse av fase 2 og fase 3. Garasjekjelleren i fase 2 og 3 har tinglyst adkomst og rett til gjennomkjøring i anleggseiendommen.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Sameiene Firkløveret og Lyngen boligsameie, Kongla boligsameie og blokk D og E Boligsameie , og fase 2 og 3 er ferdigstilt, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

Utbygger har rett til å tinglyse bruksretter for parkeringsplasser i en overgangsperiode, hvis dette blir nødvendig for organiseringen av anleggseiendommen og fremdrift av prosjektet.

§ 17

Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

Vedlegg 1: Plantegning av garasjeanlegget med tilhørende rom.