
**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE A og B**

**Vedtatt i årsmøtet 10.03.2015
Sist endret på årsmøte 24.04.2024**

VEDTEKTER

for

Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Vedtatt på årsmøte den 10.03.2015

Sist endret på årsmøte 25.04.2022

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge A og B.

§ 2

Hva Sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 684 i Trondheim kommune. Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet (seksjon) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Med seksjonseier menes eier av seksjon, uavhengig av om seksjonens formål er bolig eller næring.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik dette er angitt i seksjonsbegjæringen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon basert på hoveddelens areal. Tilleggsdel gjelder bod i kjeller.

Seksjonene i Sameiet er som følger:

Borettslaget Elvehavn Brygge A eier seksjon 1 til og med 34.

Borettslaget Elvehavn Brygge B eier seksjon 35 til og med 74.

Seksjonene 75 til 91 eies av flere ulike private eiere.

Seksjon 92 er næringsseksjon i parkeringsanlegg for Sameiet Elvehavn Brygge H og I.

Seksjon 93 er en alminnelig næringsseksjon.

De delene av gnr. 410, bnr. 684 som ikke omfattes av bruksenheterne, er fellesareal, herunder parkeringsareal.

Sameiet har i forbindelse med bruk av parkeringsanlegget på eiendommen atkomst- og gjennomkjøringsrett i naboeiendommene. På samme måte vil naboeiendommene, eksempelvis Bygg H og I, ha adkomst – og gjennomkjøringsrett i sameiet A og Bs eiendom.

§ 3

Parkeringsanlegget og parkeringsbestemmelser

Parkeringsgarasjen består av 56 biloppstillingsplasser. Av disse er 22 plasser tinglyst som en egen næringsseksjon som eies og disponeres av naboeiendommen Bygg H og I (DH gt 14 og 16). Egen avtale om kostnadsdekning knyttet til parkeringsplassene er etablert med det sameiet.

34 biloppstillingsplasser er organisert som fellesareal som disponeres av eierne i Dyre Halses gate 13 og 15. Det er ingen gjesteparkering på sameiets adresse i Dyre Halses gate.

Søknad om å parkere på disse 34 plassene administreres av styret i sameiet. Styret har utnevnt en parkeringsansvarlig som har som oppgave og administrerer utleie av parkeringsplassene på vegne av sameiet. På grunn av at det er færre parkeringsplasser enn seksjoner er hovedregelen at ingen kan leie mer enn 1 parkeringsplass. Parkeringsplass følger aldri seksjonen ved salg.

Egne parkeringsbestemmelser følger som vedlegg til vedtektene.

Styret gis fullmakt til å kunne gjøre endringer i parkeringsbestemmelsene når det gjelder antall plasser som kan leies pr seksjon når kapasiteten i anlegget tilsier dette, og til å kunne omdisponere plassene for optimal utnyttelse av anlegget.

§ 4

Formål

Den enkelte enhet skal brukes i henhold til seksjoneringsøknadens formålsangivelse. Boligseksjonene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål. Utleie av bolig til næringsformål er således ikke tillatt.

§ 5

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruk av garasjeplasser er regulert i disse vedtektene § 3.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det tillates kun bruk av elektrisk- eller gassgrill på sameiets fellesareal, verandaer, terrasser og annet arealer tilknyttet sameiet. Gassflasker må ikke oppbevares innendørs i p-kjeller eller kjellerbod. Heller ikke på svalgang.

§ 6

Juridiske disponeringer

Med de begrensninger som følger av disse vedtektene har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Merk at overdragelse av andeler i Borettslagene Elvehavn Brygge A og Elvehavn Brygge B ikke innebærer overdragelse av seksjon, og derfor ikke skal varsles til sameiet etter denne paragrafens andre avsnitt.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7

Elektronisk kommunikasjon

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

§ 8

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, taler-, og stemmerett.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og derved ha rett til å ta med rådgiver til årsmøtet.

Den som møter for Borettslagene Elvehavn Brygge A og Elvehavn Brygge B stiller med skriftlig fullmakt fra sitt respektive styre.

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

Tidspunktet for avholdelse av ordinært årsmøte bør koordineres med avholdelse av generalforsamling i de to borettslagene Elvehavn Brygge A og Elvehavn Brygge B. Saker som ønskes fremmet for årsmøtet bør i den anledning kommuniseres til borettslagene så tidlig som mulig.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets eventuelle årsberetning eller årsmelding
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen minst har en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Minstefristen på minst 3 dager bør kun benyttes i unntakstilfelle. Videre bør sameiet også her forsøke å koordinere avholdelsen av det

ekstraordinære årsmøtet med borettslagene, slik at om disse om nødvendig får tid til å avholde ekstraordinær generalforsamling i forkant av det ekstraordinære årsmøtet. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte jf. § 8.

§ 10

Årsmøtes vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter seksjonsbrøk blant de avgitte stemmene.

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

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring i vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiene i felleskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonens § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiets bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 16.

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre på fra 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Det skal etterstribes så jevn representasjon som mulig fra Borettslag A og B i sameiestyret. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Dersom protokollen skal offentliggjøres skal opplysninger underlagt taushetsplikt anonymiseres eller om nødvendig fjernes.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne utad. Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet har pliktig medlemskap i Velforeningen for Elvehavn Brygge. Styret i sameiet forplikter sameiet ovenfor velforeningen.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 13

Ordensregler

Årsmøtet fastsetter husordensregler som seksjonseierne plikter å følge.

§ 14

Vedlikehold av bruksenheter

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Brann-detektor (adresserbar/seriekoblet) og røykvarsler (batteridrevet)
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører, inkludert vridere, håndtak, låser og låskasse
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 15

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

§ 16

Erstatningsansvar

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

§ 17

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 18

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 19

- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, herunder eiendomsskatt, fordeles på brukerne av anlegget. Det samme gjelder kostnader knyttet til parkeringsanleggets atkomst- og gjennomkjøringsrett.

Styret kan med en måneds skriftlig varsel endre felleskostnadene.

§ 19

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av à konto beløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

Via felleskostnadene betales det inn dugnadspenger i tillegg til felleskostnader. Ved dugnadsoppmøte vil innkrevde dugnadspenger bli tilbakebetalt. Satsen er kr 100,- pr. måned. Styret kan fastsette ny sats.

§ 20

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

§ 21

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved

utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne seksjonseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 22

Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne seksjonseiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle seksjonseier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. I dette ligger at også egenandel kan bli belastet seksjonseier. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle seksjonseier.

Endinger som utføres av beboere i seksjonen, må meldes styret. Dette for å være sikker på at endringen som gjøres, ikke skader felles anlegg, f.eks. ventilasjon på kjøkken og bad, brannsikring ol. Montert utstyr som forårsaker inntrekk av matlukt hos nabo, kan bli pålagt nedmontert, eller utbedret for eiers regning.

§ 23

Brannsikkerhet

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

I tilfeller der seksjonseier ikke har vedlikeholdt og byttet branndetektor (adresserbar/seriekoblet) etter anbefaling fra elektriker i samråd med styret i sameiet (normalt hvert 15. år), og der dette fører til at det går av forvarsel/falsk brannalarm, vil kostnadene for utrykning av brannvesenet faktureres seksjonseier. Bytte av detektor skal utføres av godkjent elektriker.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

§ 24

Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 25

Mislighold og fravikelse

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

Medfører en seksjonseiers 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 26

Medlemskap Velforening Elvehavn Brygge

Sameiet, og samtlige eiere, har pliktig medlemskap i Velforeningen Elvehavn Brygge. Velforeningen vil være ansvarlig for alt fellesareal innenfor reguleringsområdet, herunder vei, parkering, park osv. som ikke er kommunalt ansvarsområde.

Velforeningen administrerer drift og vedlikehold av fellesarealet.

Kostnadene ved driften av velforeningen belastes medlemmene gjennom en egen velforeningskontingent.

§ 27

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedlegg til vedtektene: parkeringsbestemmelser

Parkeringsbestemmelser for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Bestemmelsene er utarbeidet med bakgrunn i Sameiets vedtekter § 3

Parkeringsgarasjen består av 56 biloppstillingsplasser. Av disse er 22 plasser tinglyst som en egen næringsseksjon som eies og disponeres av naboeiendommen Bygg H og I (DH gt 14 og 16). Egen avtale om kostnadsdekning knyttet til parkeringsplassene er etablert med det sameiet.

34 biloppstillingsplasser er organisert som fellesareal som disponeres av eierne i Dyre Halses gate 13 og 15. Det er ingen gjesteparkering på sameiets adresse i Dyre Halses gate.

Søknad om å parkere, administreres av styret i vårt sameie. Styret har utnevnt en parkeringsansvarlig som har som oppgave og administrerer utleie av parkeringsplassene på vegne av sameiet.

Utleie skjer etter følgende prioriteringsrekkefølge:

- a) Andelseiere og selveiere som selv bor i Dyre Halses gate 13 eller 15
- b) Leietakere i Dyre Halses gate nr 13 og 15
- c) Andelseiere og selveiere som ikke selv bor i Dyre Halses gate 13 eller 15
- d) Øvrige eiere/leietakere i gata dersom ingen med tilknytning til 13 og 15 ønsker plass.

Styret i Sameiet skal til enhver tid ha oversikt over hvilke seksjonseiere/andelseiere og leietakere som disponerer biloppstillingsplass. Ved tildeling av parkeringsplass skrives det en egen leieavtale mellom sameiet og den seksjons-/andelseier/leietaker som skal leie parkeringsplass.

Parkeringsplass leies separat, dvs den følger aldri leiligheten, verken ved salg eller utleie.

Styret har rett til å omdisponere plasser.

Leiesum

Styret i sameiet fastsetter leiesum og et fast beløp til avsetning framtidig vedlikehold for parkeringsgarasjen. Styret fastsetter leiesummen i forbindelse med budsjettbehandlingen hver høst. Det er ulik pris avhengig av kategoriene nevnt over, der a er rimeligst, mens d er dyrest.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, kosting, atkomst- og gjennomkjøringsrett), skal dekkes av de seksjonseiere/andelseiere/leietakere som disponerer biloppstillingsplasser, og fordeles i henhold til antall plasser. Det skal settes opp enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

Oppsigelsestid

Det er 1 måneders skriftlig oppsigelsestid på parkeringsplassen, regnet fra den 1. i månedene etter at den er sagt opp.

Leietakers plikter

Den som leier parkeringsplass er selv ansvarlig for å holde styret orientert om eventuelle endringer som berører bruk av parkeringsplassen som leies. Leietaker må si fra seg plassen dersom behovet for leie av plass endres. Videreframleie av p-plass er ikke tillatt.

En seksjons-/andelseier kan ved fremleie av sin seksjon miste retten til å leie parkeringsplass hvis det er andre seksjons-/andelseiere som står på venteliste og har høyere plassering på prioriteringslisten.

En seksjons-/andelseier/leietaker kan kun leie en -1- parkeringsplass. Denne reglen kan kun fravikes hvis sameiet har ledige parkeringsplasser tilgjengelig (som ikke er utleide), og en slik utleie vil derfor kun anses å være midlertidig.

Det er kun tillatt å parkere personbiler som passer innenfor oppmerket plass (dette grunnet plassenes størrelse og lengde ut til kjørebane i garasjeanlegget).

Leie faktureres og skal betales den første i hver måned. Ved vedvarende manglende innbetaling av leie kan styret si opp leieforholdet med umiddelbar virkning.

Overtredelse av parkeringsreglene kan medføre inndragning av parkeringsplass.

El-ladepunkt

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Venteliste

Styret i sameiet skal påse at det til enhver tid blir oppført en liste over seksjonseiere/andelseiere eller leietakere som ønsker biloppstillingsplass. Tildelingen av retten til biloppstillingsplass gjøres på bakgrunn av prioriteringslisten i første avsnitt. Der to eller flere søkere stiller likt avgjøres tildeling av ansiennitet i sameiet/borettslaget. Ansiennitet regnes fra kjøpet av seksjon/andel eller inngått leieavtale. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.