



## **SAMEIEVEDTEKTER**

**for**

### **EIKSMARKA BOLIGSAMEIE (EBS)**

**Endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 27/3-14**

#### **§ 1**

##### **Generelt**

Sameiets navn er Eiksmarka Boligsameie og har gnr. 34 og bnr. 19 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. juni 1984.

Eiendommen er delt opp i 144 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 12 boligblokker. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

#### **§ 2**

##### **Rett til bruk av seksjon og fellesareal**

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Den enkelte sameier disponerer dessuten en nummerert kjellerbod og en nummerert loftsbod.

Videre har sameierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

### **§ 3**

#### **Rettslig rådighet over seksjon**

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av det som fremgår av eierseksjonsloven § 22, som f. eks. 10 % samlet statlig, fylkeskommunal eller kommunal eierandel.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Ved salg og utleie skal dette snarest og senest før innflytting meddeles styret for registrering. Sameier plikter å opplyse om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Styret er ansvarlig for å dele ut vedtekter og ordensregler til nye beboere.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

### **§ 4**

#### **Garasjer**

Sameiet har avtale med Eiksmarka Boligsameie Garasjelag (EBS Garasjelag) om utleie av grunn til garasjeplasser. Leieavgiften fastsettes av sameiermøtet.

Sameiets aksjer i A/S Eiksmarka garasjer på "Snippen" er overført til EBS Garasjelag.

Forutsetningen for utleie av grunn til garasjer og overføring av sameiets aksjer til EBS Garasjelag, er at salg/tildeling av garasjer beholdes sameiere i Eiksmarka Boligsameie.

### **§ 5**

#### **Sameiernes plikter**

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

Merking av kjeller og loftsbod: Sameierne skal sørge for merking av tildelt bod med seksjonsnummer eller annen merking der det klart går frem hvilken sameier som disponerer boden.

## **§ 6**

### **Sameiers vedlikeholdsplikt**

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, kommunikasjonsenhet, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom der det er nødvendig for å unngå ulemper, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Blokkens beboere er ansvarlige for renhold på fellesarealene. Trappeareal skal renholdes ukentlig.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

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

For sameieres vedlikehold av egen leilighet vil nevnes:

- Alle beboere er ansvarlige for at baderoms sluk holdes åpne for å unngå oversvømmelser. Assistanse eller råd kan gis av vaktmester. Dersom dette ikke blir gjort og det påføres skader i underliggende seksjoner, er vedkommende økonomisk ansvarlig også for disse skadene.
- Ved ombygging/bruk av baderom til dusjrom må det legges tilstrekkelige membraner på gulv og i våtsoner for å hindre lekkasjer. Nytt sluk er søknadspliktig.
- Ved innbygging av gjennomgående vannledninger på bad må det nederst på innbygningskassene monteres en inspeksjonsluke.
- Ved eventuell skiftning av entrédør skal det nyttes en halvmørk farge (ikke lys eller hvit) ut mot trappeoppgang.
- Avtrekksvifter på kjøkken og bad må ikke tilkobles veggventiler.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

## **§ 7 Sameiets plikter**

Sameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med uteanlegg, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, rep./utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.
- c) Sameiet kan gi tilskudd til sluk bytte der nytt sluk ikke blir montert gjennomgående i etageskiller og det på forhånd er søkt om slikt tilskudd. Styret gir nærmerer bestemmelser for tiltaket.

## **§ 8 Forandringer av seksjon og fasade**

Sameier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Enhver installasjon av nytt ildsted (peis) skal meddeles styret. Gjelder det nytt sluk på badet, fjerning/ending av bærevegger, må søknad fremmes kommunal bygningsmyndighet via styret. Nytt ildsted (peis) må dessuten meddeles brannvesenet for ildstedskontroll.

## **§ 9 Felleskostnader og fellesinntekter**

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, uteanlegg samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Akontobeløpet fastsettes med basis i en fordelingsnøkkel basert på boligens nettoareal (bruksareal)

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Den enkelte sameier dekker særskilt alle kostnader til sameiet ved overdragelse og utleie. Ved salg er selve innbetalingen selgers (evt. meglers) ansvar. Ved utleie er dette utleiers ansvar.

## **§ 10**

### **Forsikring**

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 23.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

## **§ 11**

### **Vedlikeholdsfond**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

## **§ 12**

### **Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

### **§ 13**

#### **Sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

### **§ 14**

#### **Innkalling til sameiermøte**

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 13 annet ledd.

### **§ 15**

#### **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) årsberetning fra styret,
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,

- f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg, samt valgkomite
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **§ 16**

### **Møteledelse og protokoll**

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

## **§ 17**

### **Sameiermøtets myndighet og flertallskrav**

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- b) endring i fordeling av felleskostnader,
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

## **§ 18**

### **Styret**

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer, med like mange varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder, de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer er to år. Sameiermøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styret. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

I fellesanliggende representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 43.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 19**

### **Valgkomité**

Sameiermøtet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Kandidatene foreslås av styret. Funksjonstiden er to år, og medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomiteens forslag til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt styrets forslag til valgkomité skal følge som bilag til innkallingen til sameiermøtet.



## **§ 20**

### **Forretningsfører**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangssalg.

## **§ 21**

### **Mindretallsvern og ugildhet**

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

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

## **§ 22**

### **Revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

## **§ 23**

### **Legalpant**

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

## **§ 24**

### **Twister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

**§ 25**  
**Vedtektsendring**

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

**§ 26**  
**Oppløsning**

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

**§ 27**  
**Eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.