

# VEDTEKTER

for

## **FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE**

(Vedtatt på ordinært årsmøte 27. mai 1992)

(Endret på ekstraordinært årsmøte 21.11.96)

(Endret på ordinært årsmøte 2. mai 2006) (Endret

på ordinært årsmøte 21. april 2008)

(Endret på ordinært årsmøte den 27. april 2010)

(Endret på ordinært årsmøte den 15. mars 2011)

(Endret på ekstraordinært årsmøte 16. februar 2016)

(Endret på årsmøte 26. april 2018 i henhold av lov om eierseksjoner 16,06.2017 nr. 65)

### **§1 Innledning**

Eiendommen Micheletsvei 15, 17 og 19, gnr. 14, bnr. 503, 502 og 501 i Bærum ble bebygget i 1951/52 med tre bygg med 13 leiligheter i hvert bygg av Fornebu Boligselskap II A/S med det formål å skaffe aksjonærene bolig og forestå driften av eiendommen.

Ved oppdelingsbegjæring av 3. mars 1976 ble de bruksnumrene seksjonert på følgende måte:

gnr. 14, bnr. 503 seksjon I til 13

gnr. 14, bnr. 502 seksjon I til 13

gnr. 14, bnr. 501 seksjon I til 13

tilsammen 39 boligseksjoner.

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

### **§2 Seksjon**

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæring, skjøte, husordensregler og disse vedtektene er bindende for sameierne.

### **§3 Disposisjon over seksjon**

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. §1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Seksjonseier disponerer en (1) stk. parkeringsplass pr. seksjon Seksjonseierne skal ha mulighet til å etablere lading av elbil, etablering må skje etter anvisning fra styret og sameiets til tider gjeldende reglement for lading av el-bil. Å nekte vedkommende mulighet for etablering av ladepunkt kan kun gjøres ved saklig grunn.

#### **§4 Seksjonseiernes plikter**

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

#### **§5 Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhvil, fullt ut, for egen regning, den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgangen og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

#### **§6 Forandringer i boligen, antenne m.m.**

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen.

For endringer på fellesareal, som for eksempel bygging av plattinger, terrasser, sette opp radio- og TV-antenne m.m. må dette godkjennes på sameiets årsmøte.

## **§7 Fellesutgifter/inntekter**

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalte felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i de fordelingsstall som er angitt i oppdelingsbegjæringen av 3. mars 1976, d.v.s. med en nevner lik summen av tellerne for fordelingsstallene for de tre bruksnummer:  $12.309 \times 3 = 36.927$ .

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner. Endring av fordelingsstallene krever enstemmighet blant sameierne.

Den enkelte sameier skal også betale et månedlig akontobeløp som dekker forskjønnelse av fellesareal. Dette beløpet tilbakebetales til sameieren dersom vedkommende deltar på de to årlige dugnadene i sameiet.

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

## **§8 Vedlikeholdsfond**

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

## **§9 Utleie**

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Utleie av seksjon kan ikke skje til juridiske leietakere, dvs. firmaer uten styrets skriftlige godkjennelse.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

## **§10 Mislighold**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Eierseksjonslovens § 16.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 16 a. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg om salg.

### **§11 Årsmøte er sameiets øverste organ**

Hvert år innen 30. juni med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 21 dager før årsmøte. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av de sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomite på 3 medlemmer.
8. Evt. godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

### **§12 Årsmøtets myndighet**

På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Alle vedtak fattes med alminnelig flertall av gitte stemmer. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Dog kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdige ulemper for den enkelte sameier.
4. Øvrige vedtak som er nevnt i lov om eierseksjoners § 12, 4. ledd, pkt. 2 og 3.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

### **§13 Styret**

Boligsameiet ledes av et styre bestående av formann og 2 styremedlemmer med like mange varamenn. Det bør velges et styremedlem fra hver blokk. Funksjonstiden er ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaformann og sekretær. Bare seksjonseiere kan velges som styremedlemmer.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret. Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og, vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner § 12, 4. ledd nr. 1, eller i henhold til vedtektenes § 11, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, og i dennes fravær av nestleder og to styremedlemmer. Styret kan gi prokura.

### **§14 Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, pkt. 14, 2. ledd.

### **§15 Pantessikkerhet overfor sameiet**

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterrett med kr 15.000,- i hver seksjon.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

## **§ 16 Individuell innfrielse av fellesgjeld**

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

## **§17 Tvister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

## **§18 Vedtektsendring**

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

## **§ 19 Oppløsning**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.