

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE**  
**ÅSESVEI 61-73. SANDVIKA**

**VEDTATT PÅ SAMEIERMØTET DEN 10.04.96**

26 mai 1999 tilpasset i henhold til lov om eierseksjoner av 23 mai 1997  
Endret etter vedtak på ordinært sameiermøte 01.04.03, 31.03.04, 07.04.05, 27.04.06, 14.03.13,  
18.04.2018, 20.03.2019 og 22.05.2020

**§ 1**

Sameiets navn er Birkelunden Boligsameie. Sameiet består av 48 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon, med G. nr. 046, B. nr. 11 i Bærum kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst i Asker og Bærum herredsrett 2.11.94. Hver seksjon eier 1/48 ideell andel av garasjeseksjonen.

**§ 2**

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta andre saker av felles interesse.

**§ 3**

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens arealer.

**§ 4**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Ideelle andeler i garasjeseksjonen (seksjon 49), kan ikke omsettes alene (kun sammen med boligseksjon). Ideell andel kan ikke fremleies til personer som ikke eier en boligseksjon i Birkelunden Boligsameie. Fremleie til annen seksjonseier skal meddeles styret.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett for kr 20.000,- - kroner tyvetusen - i hver leilighet/seksjon. Panteretten

skal ha prioritet etter den første tinglyste ervervssum, senere etter 90% av verditakst avholdt av godkjent takstman. Panteretten skal ikke ha opptrinnsrett.

## § 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiemøtet og om siste frist for innlevering av saker som skal behandles. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet). Møtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Det varsles med minst 8 og høyst 20 dager, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## § 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret ellers finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

## § 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

## § 8

På ordinært sameiermøte skal behandles :

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet med revisors beretning.
3. Arbeidsplan for styret for neste periode.
4. Andre saker som er med i innkallingen.
5. Valg av styret med vararepresentanter.

## § 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velges det en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen, 2 protokollvitner og protokollfører, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelige flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 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 vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. Husordensreglene skal vedtas på sameiermøtet med 2/3 flertall, og er å regne som ett supplerings dokument til sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

## § 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel ovenfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## § 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierene på sameiermøtet et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Antall styremedlemmer kan for en periode økes. Dette etter en vurdering av arbeidsmengden som ventes i forestående periode. Det skal hvert år velges et styremedlem med tjenestetid i 2 år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimalt sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Unntak er hvis det ikke er nok kandidater som stiller til valg. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av to av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Årsmøtet kan velge neste års valgkomité. Dersom valgkomitéen ikke er komplett 60 dager før årsmøtet må styret utpeke manglende kandidater. Komitéen skal bestå av 3 sameiere, hvorav 1 fra sittende styre. Denne komitéen skal legge frem et forslag for årsmøtet, om neste periodes styresammensetning. Årsmøtet er ikke bundet til å følge forslaget.

## §12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

## §13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

## § 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser.

## § 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignete andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir rett til å pålegge vedkommende, med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

## § 17

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Ved gjennomføring av vedlikehold og oppgradering av boligen utover opprinnelig standard har seksjonseier ansvar for at arbeidene som gjennomføres er tilpasset den bygningsmessige konstruksjonen og felles installasjoner, blant annet i forhold til tilkobling til felles røropplegg, elektrisk anlegg, gulvenes bæreevne m.v.

Seksjonseier bærer alt ansvar for skade som måtte oppstå som følge av slike arbeider på egen eller andres seksjon. Ved gjennomføring av vedlikehold og oppgraderinger som kan ha konsekvenser for andre seksjonseiere, skal det benyttes fagkyndig arbeidskraft.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer, vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Øvrig vedlikehold av eiendom med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Forøvrig vises det til Eierseksjonsloven §32

### **§ 18**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og utvendige persiener, skilt, parabol- TV- og radioantenner, endringer av fasade og fasadekledning, oppføring av boder, plattinger og levegger, endringer av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele feltet og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg, fasadeendring, oppføring av bod og andre bygningsmessige arbeider som er søknadspliktige hos bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Arbeidene kan ikke påbegynnes før tillatelse er innhentet hos bygningsmyndighetene.

### **§ 19**

Seksjonene på i første etasje har midlertidig enerett til et område utenfor egen seksjon, angitt som skravert felt, på områdekart for eiendommen til Birkelunden Boligsameie. Eneretten er tidsbegrenset frem til og med 31/7-2045.

### **§ 20**

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### **§ 21**

For øvrig kommer lov av 23 mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, med senere endringer, til anvendelse.

### **§ 22**

Styret kan arrangere to faste dugnader i året, vår og høst, ved behov. Sameierne vil ved deltakelse, få en refusjon for arbeidsinnsats som bestemmes av styret i forkant av hver dugnad. For å få denne refusjonen må den enkelte sameier i sameiet utføre minst 4 timers arbeid per dugnadsdag. Størrelsen på refusjonene gjennom året skal være innenfor godkjent budsjett.

## § 23

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ref. Eierseksjonsloven §24. All utleie er meldepliktig til styret. Dette for sikkerheten i sameiet og for å unngå hotellvirksomhet.