

# **VEDTEKTER**

**for**

## **EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST PARK I**

Vedtatt på sameiermøte 8. april 2014.

Revidert på sameiermøte 14. april 2015

Sist revidert på sameiermøte 30. juni 2021

### **KAP. 1 NAVN og FORMÅL**

#### **§ 1-1 Navn**

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Marienlyst Park I

#### **§ 1-2 Formål**

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

#### **§ 1-3. Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere**

Eierseksjonssameiet beliggende på gnr. 110 bnr.945 i Drammen kommune, består av 52 boligseksjoner, benevnt med B i oppdelingsbegjæringen. Oppdelingsbegjæringen er datert 21 mars 2006 og tinglyst den 4 mai, 2006. Oppdelingsbegjæringen følger som vedlegg til vedtektene og anses som en del av disse.

Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer.

### **KAP. 2 RÅDERETT, MISLIGHOLD, ENDRINGSARBEIDER OG ANSVAR**

#### **§ 2-1 Fysisk råderett**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon/bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen) og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelige hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

#### **§ 2-2 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3.

### **§ 2-3 Registrering av sameierne**

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering før innflytting, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. I utleieforhold plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene.

### **§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.**

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Det vises til eierseksjonsloven § 25.

### **§ 2-5 Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder betalingsmislighold, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **§ 2-6 Bygningsmessige arbeider**

Endring og utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvendige himlinger i svalgang og terrasse, gulv i svalgang, trapperom og heisrom, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for hele Marienlyst Park 1, og etter forutgående godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å sette opp radio- og eller TV/parabol-antenne, eller montere varmeveksler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

### **§ 2-7 Sameiers erstatningsansvar**

Skader som har sin årsak inne i den enkelte seksjon, enten det gjelder skade grunnet vann, brann, fyringsanlegg, elektrisitet, elektrisk utstyr eller annet og eventuelle følgeskader, blir dekket av den enkelte seksjonseier. Hvis skaden dekkes over sameiets bygningsforsikring, blir egenandelen å dekke av seksjonseieren. Dette gjelder også naboers egenandel på egen innboforsikring hvis den må brukes som følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en annen bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## **KAP. 3 SAMEIERMØTET**

### **§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

### **§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

### **§ 3-3 Stemmerett - fullmakt**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. 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 trekkes tilbake.

### **§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform**

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet, herunder revisors beretning.
3. godtgjørelse til styret og revisor
4. valg
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### **§3-5 Valgkomite**

Valgkomiteen velges for to år av gangen. Denne består av to til tre medlemmer som velges blant seksjonseierne. Valgkomiteen velger selv sin leder. Innstilling til valg av medlemmer til styret skjer i samråd med styret for best mulig å imøtekomme sameiets behov for ulike kompetanser blant styrets medlemmer.

### **§ 3-6 Stemmeregler - ugildhet**

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til 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 § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
- 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) endring av vedtektene.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

## **KAP. 4 STYRET m.v.**

### **§ 4-1 Styret - sammensetning**

Sameiet skal ha et styre, som velges av sameierne med alminnelig flertall på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

### **§ 4-2 Styrets virksomhet**

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor sameierne, herunder distribuere informasjon digitalt. Innkallingen til sameiermøtet skal sendes i papirformat.

### **§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet**

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 4-4 Revisor**

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

## **KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER**

### **§ 5-1 Fellesutgifter**

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonslovens § 26.

### **§ 5-2 Vedlikehold av fellesarealer**

Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Disse fellesarealene skal vedlikeholdes av sameierne i fellesskap etter den fordeling som fremgår av § 5 –1 ovenfor.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet når det inngår som en del av en rehabilitering.

Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter også takterrasser som eksklusivt disponeres av seksjonseiere og der toppskiktet er fliser. Dette gjelder skader som har konstruksjonsmessige årsaker. Skyldes skadene manglende varsomhet fra brukers side, står utbedringskostnadene for seksjonseiers regning. Eventuell utbedring eller endring av materialer og utførelse må i tilfelle godkjennes av styret.

Sameiets bygninger og fellesarealer skal ha en representativ standard, og sameiets beboere er derfor forpliktet til å bidra til opprettholdelse av denne standard.

### **§ 5-3 Innvendig vedlikehold**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdel, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevs kart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

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

Det innvendige vedlikeholdet omfatter inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, ventilasjonsanlegg, sluk, vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusruter, vinduskarmer, innvendige dører og dørkarmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger, radiatorer og rør til radiator, omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er tilgjengelige fra bruksenheten. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

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

Vannlekkasje i bygningskroppen som skyldes at sameier har påført skade på denne, for eksempel på membran, er sameiers ansvar. Skulle dette skje må sameier rette opp skaden og eventuelle følgeskader for egen regning.

I tilfeller der følgeskader kan utvikles raskt, for eksempel vannlekkasjer, har styret myndighet til å sette i gang nødvendige tiltak umiddelbart.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner som er søknadspliktig etter loven skal godkjennes av styret før byggemelding sendes kommunen. Dersom endringene er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal saken forelegges for sameiermøtet for avgjørelse.

#### **§ 5-4 Vedlikeholdsfond**

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

#### **§ 5-5 Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

#### **§ 5-6 Eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.