

Til seksjonseierne i Sameiet Drammensveien 7

**Velkommen til årsmøte, mandag 20. mai 2019 kl. 18.00 i
Samfunnshuset Mjøndalen**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Drammensveien 7 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET DRAMMENSVEIEN 7

Dato: 20.mai 2019 kl. 18.00

Sted: Samfunnshuset, Nedre Torggate 1, Mjøndalen

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av referent
- c) Status fremmøte
- d) Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- e) Godkjenning av innkallingen og dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2018 som viser et underskudd på kr 115 536,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4) HONORAR TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 75.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2018 til ordinært årsmøte i 2019. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjett for 2019 godkjennes.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 3 innkomne forslag.

7) Valg

Det skal velges følgende: 1 styremedlem for 2 år, 1 varamedlem for 1 år, valgkomité.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 28.04.2019

Elisabeth Fjeld
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- a) Styrets årsmelding
- b) Forslag til årsregnskap 2018 og budsjett 2019
- c) Revisjonsberetning
- d) Innkomne forslag inkl. forslag nye vedtekter
- e) Valgkomitéens innstilling (dersom dette foreligger)
- f) Navneseddel og fullmaktsskjema

STYRETS ÅRSMELDING 2018 FOR SAMEIET DRAMMENSVEIEN 7

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet Drammensveien 7 ligger i Nedre Eiker kommune, og har org.nr: 984658559

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Sameiet består av 26 seksjoner, fordelt på 1 bygninger, og eiendommen har gårds- og bruksnummer 14/107.

2. TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt år	Ant år
Styreleder	Elisabeth Fjeld	2018	2
Styremedlem	Turid Smith Johansen	2017	2
Styremedlem	Camilla Wilson	2018	2
Varamedlem	Marianne S Gulbrandsen	2017	2
Varamedlem	Finn Røine	2018	2

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

VALGKOMITE:

Styret har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg innværende år.

3. STYRETS ARBEID

MØTEVIRKSOMHET:

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 møter, hvor 42 saker har vært behandlet og protokollert.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av sameiet.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Styret er av den oppfatning at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Vedlikeholdsarbeider på balkonger ble ferdigstilt i 2018 og det ble bygd nytt avfallsrom. Rensing av ventilasjonsanlegget ble utført i alle leiligheter i november og bytte av vannmålere i regi av kommunen ble byttet i uke 2 i 2019.

Det ble på ekstraordinært årsmøte 24. mai 2018 vedtatt å avstå grunn til prosjektet «Stadionkvartalet, Mjøndalen» for fortau ifm. opparbeidelse av vei/kryss. Prosjektet er jfr. Rambøll noe forsinket og oppstart vil skje 1. mai 2019.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Vernerunde

6. FORSIKRING

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Egenandelen ved skader vil også i 2019 være kr 6.000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret. Nedre Buskerud Boligbyggelag vil etter avtale med seksjonseier eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Pr. 31.12.2018 var det 1 juridisk seksjonseier, som til sammen eide 2 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO, og sameiets revisor har vært Østlandske Revisorer AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2018:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 115 536,-

Nivået på de innkrevde felleskostnadene fra seksjonseierne er satt slik at sameiet er i stand til å betjene løpende forpliktelser, og forutsetningen for fortsatt drift er slik sett til stede.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2018.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2019 er behandlet og vedtatt av styret. Felleskostnadene ble økt med 8,5 % fra 1.1.d.å. for å sørge for at sameiet har midler til å dekke fremtidig vedlikehold.


For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

SAMEIETS INNSKUDDS- OG LANEVILKÅR:

Innskudd driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten.

Sameiet har ingen langsiktig gjeld.

Mjøndalen den 08.04. 2019



Elisabeth Fjeld
Styreleder



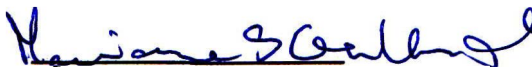
Camilla Wilson
Styremedlem



Turid Smith Johansen
Styremedlem



Finn Røine
Varamedlem



Marianne S. Gulbrandsen
Varamedlem

Resultatregnskap Sameiet Drammensveien 7 - 2018-12

	Note	Regnskap År 2018	Regnskap År 2017	Budsjett År 2018	Budsjett År 2019
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	731 412	807 156	731 412	884 148
Andre inntekter	2	91 416	15 600	91 416	0
Sum inntekter		822 828	822 756	822 828	884 148
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	8 460	7 642	27 321	10 575
Styrehonorar	4	60 000	54 200	60 000	75 000
Revisjonshonorar	5	5 563	5 438	5 625	5 750
Honorar forretningsfører		44 160	50 856	44 200	45 352
Vedlikehold	6	403 305	292 340	320 600	335 600
Kjøp av tjenester	7	203 292	99 349	105 000	137 300
Kabel-TV		88 128	48 118	91 400	90 500
Forsikringer		21 167	22 951	22 200	22 200
Kommunale avgifter	8	61 019	67 675	72 000	75 000
Strøm og annen energi		20 240	16 841	17 500	17 500
Andre driftskostnader	9	26 925	46 974	56 982	45 100
Sum driftskostnader		942 258	712 384	822 828	859 877
Driftsresultat		-119 430	110 372	0	24 271
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 888	1 328	2 000	2 000
Andre finansinntekter		2 006	0	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		3 894	1 328	2 000	2 000
Årets resultat		-115 536	111 700	2 000	26 271
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-115 536	111 700	0	0
Sum disponeringer		115 536	-111 700	0	0

Balanse - Sameiet Drammensveien 7 - 2018-12

	Note	År 2018	År 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15	0
Andre fordringer	10	66 156	55 475
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		367 757	559 841
Sum omløpsmidler		433 928	615 316
SUM EIENDELER		433 928	615 316

Balanse - Sameiet Drammensveien 7 - 2018-12

	Note	Ar 2018	Ar 2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		376 148	491 684
Sum egenkapital	11	376 148	491 684
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 782	9 806
Leverandørgjeld		44 278	111 815
Annen kortsiktig gjeld		2 720	2 012
Sum kortsiktig gjeld		57 780	123 633
Sum gjeld		57 780	123 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		433 928	615 316

Sted: Mjøndalen, dato: 08.04.19

Elisabeth Fjeld
Elisabeth Fjeld
Styreleder

Camilla Wilson
Camilla Wilson
Styremedlem

Turid Smith Johansen
Turid Smith Johansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	År 2018
3600 Innkrevde felleskostnader	731 412
Sum	731 412

Note 2 - Andre inntekter

	År 2018
3630 Kabel-TV / Internett / Bredbånd	91 416
Sum	91 416

Note 3 - Personalkostnader

	År 2018
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460
Sum	8 460

Antall årsverk sysselsatt: 0,0

Lov om Obligatorisk Tjenestepensjon - OTP - krever at virksomheter som faller inn under loven har tegnet tjenestepensjon som tilfredsstiller lovens krav.

Virksomheten omfattes ikke av lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

	År 2018
5330 Styrehonorar	60 000
Sum	60 000

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

Noter Sameiet Drammensveien 7

Note 5 - Revisjonshonorar

	År 2018
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	5 563
Sum	5 563

Note 6 - Vedlikehold

	År 2018
6601 Vedlikehold bygg	36 796
6602 Vedlikehold VVS	1 515
6603 Vedlikehold elektro	29 734
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	10 760
6612 Drift vedlikehold brannsikring	22 055
6615 Drift vedlikehold ventilasjonsanl.	37 425
6616 Drift vedlikehold heis	37 709
6619 Dugnadskostnader	11 541
6640 Periodisk vedlikehold	215 772
Sum	403 305
Konto 6640 gjelder vedlikeholdsarbeider på balkonger	

Note 7 - Kjøp av tjenester

	År 2018
6730 Teknisk rådgivning	72 604
6780 Snøbrøyting	24 875
6782 Vaktmestertjenester	91 832
6783 Renholdstjenester	9 908
6784 Plenklipp, stell av utearealer	4 073
Sum	203 292

Note 8 - Kommunale avgifter

	År 2018
7762 Vannavgift/avløp	1 482
7765 Renovasjonsavgift	59 537
Sum	61 019

Note 9 - Andre driftskostnader

	År 2018
6540 Inventar	250
6582 Programvarekostnad vedlikehold	15 308
6597 Skilt	647
6598 Lyspærer og sikringer	861
6800 Kontorrekvisita	1 081
6900 Telekommunikasjon	2 595
6940 Porto	1 891
7420 Gaver og tilskudd	250
7721 Årsmøtet	2 610
7770 Bank/betalingsgebyrer	1 433
Sum	26 925

Note 10 - Andre fordringer

	År 2018
1564 Periodisering	20 721
1570 Andre kortsiktige fordringer	45 435
Sum	66 156

Konto 1564 Periodisering gjelder Addsecure kr. 2203, Boligselskapenes Service Senter kr. 8827,5 og Kone kr. 9690,9.

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer gjelder forskuddsbetalt faktura Get for 2019.

Note 11 - Egenkapital

	År 2018	År 2017
Opptjent egenkapital	376 148	491 684
SUM EGENKAPITAL	376 148	491 684

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.



- ☒ Revisjon
- ☒ Skatterådgivning
- ☒ Økonomisk rådgivning

Til årsmøte i

Sameiet Drammensveien 7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Drammensveien 7's årsregnskap som viser et underskudd på kr 115.536. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 30.april 2019

Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården
Registrert revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Montere kamera i sameiets inngang (meldt inn av Jon Morten Andresen og Trinh Thi Tuyet Luu i 7C). Krever 2/3-flertall.

Angående tyveri og utrygghet i sameiet i det siste, også rundt omkring i Mjøndalen sentrum vil jeg be dere om å montere kamera i Sameiets inngang. Vi har stort sett mange eldre og små barn som bor i Sameiet, derfor har vi behov for økende trygghet og sikkerhet.

Det er observert en fremmed person som går rundt og kikker inn biler på parkeringsplass og i garasjen. Dessuten ble våres sykkelvogn stjålet ved leiligheten 7C.

Vi ønsker at det kan bli vedtatt å montere kamera som da kan forebygge uønskede hendelser som tyveri og svindlere som ofte oppsøker eldre for å lure de for penger og verdisaker.

Styrets vurdering:

Jfr. Datatilsynet sin [veileder for kameraovervåking](#) så er det virksomheten (sameiet ved styret) som må kjenne regelverket før overvåking kan iverksettes. Følgende nevnes:

- a) *Helt overordnet må overvåkingen ha et **behandlingsgrunnlag** for å være lov. Som regel er «interesseavveining» det eneste behandlingsgrunnlaget som er relevant å se på i denne sammenhengen.*
- b) **Krav om formålsbegrensning**; *Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen. Overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlige med det definerte formålet.*
- c) **Krav om nødvendighet**; *Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. Man bør først tenke grundig gjennom om overvåkingen vil ha en forebyggende virkning eller betydning for oppklaring av hendelser. Vil det hjelpe, og i så fall mot hva? Kameraovervåking må være et egnet tiltak for det man ønsker å oppnå.*

Særlig like etter hendelser som skaper utrygghet, sinne eller frustrasjon, vil et ønske om tiltak og handling melde seg. Kameraovervåking er noe synlig og konkret, og kan være lett å ty til for å vise at man har gjort noe. Det er ikke en god nok begrunnelse. Det må foreligge en vurdering som viser at overvåkingen kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet.

Deretter må man tenke over om problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom andre egnede, men mindre inngripende tiltak. Dersom det kan det, kan man ikke kameraovervåke. I enkelte tilfeller kan det kreves at den som vil overvåke har prøvd ut alternative løsninger uten å oppnå ønsket effekt. Eksempler på alternative tiltak er

- i) *fysisk sikring*
- ii) *begrenset adgang eller adgangskontroll, samt låse- og alarmsystemer,*
- iii) *tilstedeværelse gjennom økt bemanning eller vakthold*
- iv) *økt lyssetting, og*
- v) *oppmerksomme ansatte, opplæring og gode rutiner*
- d) **Krav om interesseovervekt**; *Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket. Alle har en viss rett til sporfri ferdsel, og kameraovervåking er et inngrep i denne retten. Dermed må det tungtveiende interesser til for å kunne kameraovervåke. Interesseavveiningen påvirkes også av hvilke personvernvennlige tiltak man har iverksatt og hvordan de berørte opplever overvåkingen.*

Videre i veilederen står det;

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

En kameraovervåking av sameiet hovedinngang medfører strenge plikter for styret. Styret mener det ikke er store nok tungtveiende interesser for å kunne iverksette overvåkning.

6.2 Brøyting av snø på sameiets parkeringsareal (meldt inn av styret)

I dag brøytes snøen fra parkeringsarealet ut på plenen mellom bygget og bodene. Dette fordrer at 4 av sameiets parkeringsplasser ikke kan benyttes i vinterhalvåret ifm. brøyting. Det er to seksjonseiere per i dag som har bil og som benytter to av de aktuelle p-plassene. Det har vært krevende for styret å skaffe alternativ parkering i vinterhalvåret for disse to seksjonene. Styret ønsker derfor at årsmøte vedtar føringer for hvordan dette skal håndteres videre.

Styret foreslår følgende mulige løsninger;

- e) Det kartlegges hvilke seksjoner som ikke disponerer bil permanent. Disse bytter plass med de to nåværende seksjoner i vinterhalvåret. Det tas fortløpende vurderinger om bytte av plasser ved behov.
- f) Det kartlegges hvem som ønsker å leie ut sin p-plass. Sameiet betaler en leiesum for p-plasser for de seksjonene som må flytte sin bil i vinterhalvåret. Dette kan medføre en økning i felleskostnadene.
- g) Sameiet inngår en avtale om bortkjøring av snø. Dette vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Det stemmes over de tre alternativene.

Blir alternativ a) valgt, oppføres følgende tekst i vedtektene §2-2 nytt punkt (3); *Styret kan pålegge seksjonseiere som ikke disponerer bil fast og låne bort sin biloppstillingsplass i vinterhalvåret. Dette grunnet at 4 av sameiets plasser ikke kan benyttes fullt ut i vinterhalvåret, som følge av at snø må legges på plenen mellom bygg 95 og bodene.*

6.3 Endring av sameiets vedtekter (meldt inn av styret). Krever 2/3-flertall.

Styret har fått tilbakemelding av forretningsfører at endringene i §5-1 Fellesutgifter krevde samtykke fra alle seksjonene i sameiet. Styret har derfor utarbeidet forslag til nye vedtekter som kun krever samtykke med 2/3-flertall på årsmøte.

Forslag til vedtak: Forslag til nye vedtekter vedtas med evt. endringer ønsket av årsmøte.

V E D T E K T E R

FOR SAMEIET DRAMMENSVEIEN 7, Org.nr. 984 658 559

KAP 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Drammensveien 7.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er:

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

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

§ 1-3 Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

(1) Sameiet beliggende på gnr 14 bnr 107 Nedre Eiker kommune, består av 26 boligseksjoner..

(2) Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

§ 1-4 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

KAP 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

§ 2-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen). Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, oppsetting av oppheng for flagg, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Endring og utskifting av vinduer og ytterdører, 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 sameiet Drammensveien 7, og etter forutgående godkjenning av styret.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i femte ledd skal ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjonseier installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. 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 seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 2-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av eierseksjonsloven, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Hver seksjon har rett til 1 bod ute/garasje og 1 biloppstillingsplass ute/garasje.

§ 2-3 Registrering av seksjonseierne – utleie av bruksenhet

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon.

(2) Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

KAP 3. ÅRSMØTET

§ 3-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 3-2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

§ 3-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 3-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Videre skal innkallingen angi tid og sted for møtet. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 3-2.

§ 3-5 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
1. Styrets årsberetning,
 2. Behandle og eventuelt godkjenne styres regnskap for foregående kalenderår,
 3. Revisjonsberetningen for foregående kalenderår,
 4. Behandle vederlag til styret,
 5. Budsjett for kommende år inkl. årlig vedlikeholdsprogram,
 6. Velge styreleder, medlemmer til styret og valgkomité,
 7. Velge revisor dersom denne har fratrådt,
 8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 3-6 Hvem som kan delta på årsmøtet

(1) Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller vedkommende har gyldig forfall.

(4) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 3-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes seksjonseierne senest én måned etter årsmøtet.

§ 3-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseier på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
- h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 3-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 3-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 3-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemming om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 3-12 Valgkomite

Årsmøte velger hvert år en valgkomite. Valgkomiteen skal bestå av minimum to seksjonseiere. Valgkomiteen velger selv sin formann. 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. Årsmøtet fastsetter eventuell godtgjøring til valgkomiteen.

KAP 4. STYRET

§ 4-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer bestående av styrets leder, nestleder, styremedlem og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Øvrige verv og oppgaver fastsettes av styret.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Et styremedlem har rett til å fratre før tjenestetiden er ute dersom vedkommende ber om det. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen, og ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 4-2 Styremøter

- (1) Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

§ 4-3 Styrets virksomhet

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.
- (2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.
- (3) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.
- (4) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.
- (5) Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon overfor seksjonseierne, herunder distribuere informasjon digitalt.

§ 4-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 4-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4-6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

KAP 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET M.M.

§ 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk. Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

(4) Følgende kostnader er likedelingskostnader som fordeles likt på hver enkelt seksjonseier. Dette består av følgende:

- a. Kabel-TV og internett

Generelt:

- a. Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny seksjonseier er meldt inn til styret.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(6) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(7) For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

§ 5-2 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet 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 å konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 5-4 Pålegg om salg og fravikelse av seksjonen (utkastelse)

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

(2) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal 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. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

(3) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

KAP. 6 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

§ 6-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skader på fellesarealene eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

(2) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, vinduskarmen og ytterdører.
- j) låser og nøkler til bruksenheten

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte ruter). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Dersom sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Det samme gjelder andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en 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 bruksenhet til.
- (9) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere eier av seksjonen.
- (11) Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

§ 6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

- (1) Sameiets 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.
- (2) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 7-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til

å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

KAP. 7 ANDRE BESTEMMELSER

§ 7-1 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

§ 7-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 7-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

7. Valg av styre

Styret i Sameiet Drammensveien 7 består av 5 medlemmer.
Styret har fungert som valgkomité i perioden.

Styret har hatt følgende sammensetning:

Verv	Navn	Valgt år	Ant år
Styreleder	Elisabeth Fjeld (ekstern)	2018	2
Styremedlem	Turid Smith Johansen (7A)	2017	2
Styremedlem	Camilla Wilson (7W)	2018	2
Varamedlem	Marianne S. Gulbrandsen (7N)	2017	2
Varamedlem	Finn Røine (7Q)	2018	2

Det skal velges følgende: 1 styremedlem for 2 år, 1 varamedlem for 1 år, valgkomité.
Marianne ønsker ikke gjenvalg. Turid har sagt ja til gjenvalg.

Styrets innstilling til medlemmer i styret er:

- Styremedlem for 2 år, Turid Smith Johansen (7A)
- Varamedlem for 1 år, André Tennøy Misund (7W)

Årsmøte må velge minimum 2 medlemmer til valgkomité for 1 år.

STEMMESEDDEL 1 - SAK 1

Klipp

STEMMESEDDEL 2 – SAK 2

Klipp

STEMMESEDDEL 3 – SAK 3

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN: _____

ADRESSE: _____

LEILIGHETENS NUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Sameiet Drammensveien 7 den 20.05.2019.

(Navn på fullmektig)

....., den 2019

(Leilighetsnummer og navn på seksjonseier)

(Gjentas med blokkbokstaver)