

VEDTEKTER

Piloten Sameie

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

Sist endret på sameiermøte 26.04.2016)

§ 1

Navn

Sameiets navn er Piloten Sameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 41 bnr. 863 i Bærum kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal dvs. eksklusiv balkong/terrasse.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/ terrasser inngår i bruksenheterne med unntak av terrasser på bakkeplan. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheternes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Piloten Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde som til sammen består av 7 boligblokker, fordelt på 2 sameier, Fornebu Hageby Tun 1 Sameie og Piloten Sameie, utomhusarealer og et garasje-/bodanlegg. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen") som eies i et fellesskap kalt "Fornebu Hageby Garasjesameie". Sameiere i Garasjeeiendommen vil være de to boligsameiene på felt 8.5, samt de seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen.

Piloten Boligsameie og dets sameiere er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeeiendommen som deleier i Fornebu Hageby Garasjesameie.

Fornebu Hageby Garasjesameie skal ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Fornebu Hageby Garasjesameie fremgår av vedtektene for garasjesameiet.

Grøntarealer, gjeste- og sykkelparkeringsplasser, gangveier, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger (ledning-/ kabelanlegg mm) av enhver art mellom og rundt sameienes eiendom, er utskilt som gnr 41 bnr 825 benevnt Fornebu felt 8.5 uteareal.

Denne eiendommen, Gnr 41 bnr 825, skal eies i sameie mellom de to boligsameiene på delfelt 8.5. i forhold til antallet seksjoner i hvert sameie.

Eierseksjonssameiet er, som sameier i Fornebu felt 8.5 uteareal, forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av det nevnte uteareal, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter av vedtekter for utearealet.

Seksjonseierne på delfelt 8.5 har bruksrett til strøkslekeplass på delfelt 8.6/8.7 (Veifor).

Ansvar for drift og vedlikehold av lekeplassen tilligger huseierforeningen på delfelt 8.6/8.7 (Inntil huseierforeningen er opprettet tilligger ansvaret utbygger, VeiFor).

Sameiene på delfelt 8.5 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av strøkslekeplassen og bære sin forholdsmessige del av utgiftene etter antall seksjoner. Kostnadene kreves inn av huseierforeningen direkte fra sameiene i henhold til fordelingsnøkkelen (antallet seksjoner).

Fornebu Boligspare AS eier og forvalter del av gnr 41 bnr 792 m.fl. i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt ("Fornebu Felles"). Alle huseierforeninger og fellesarealsameier innenfor delområdene på Fornebu har rett og plikt til å være medlem av Fornebu Driftsforening som er opprettet for å ivareta daglig drift og vedlikehold av Fornebu Felles og pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Piloten Sameie er forpliktet til medlemskap i Fornebu Driftsforening.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenhetene er i følge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar

med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller fellesarealer ute eller inne, så som endring av farge, utskifting av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser/utvendig solavskjerming, belysning og annen fast el-installasjon, samt avskjerming av/mellom terrasser/balkonger.»

Endring, modifikasjon eller avansert vedlikehold av fellestekniske anlegg i seksjonene, herunder, men ikke begrenset til, ventilasjon-, sprinkler- og gulvvarmeanlegg er ikke tillatt uten styrets spesifikke tillatelse. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepene

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5

Fysisk bruk av parkeringsplassene i Fornebu Hageby Garasjesameie, av Fornebu felt 8.5 uteareal og Fornebu Felles

Sameiere som har ervervet parkeringsplass i garasjeanlegget får sin bruksrett til parkeringsplass nærmere regulert i vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie, herunder at bruksrett til parkeringsplassene kun kan overdras sammen med seksjonen som parkeringsplassen er knyttet til.

Sameiets eierandel i Garasjeeiendommen gir bruksrett til én bod pr seksjon, til tekniske rom etc. Sameiets eierandel i Garasjeeiendommen gir ikke bruksrett til parkeringsplasser.

Forholdene omkring garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie.

Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til Fornebu felt 8.5 uteareal (gnr 41 bnr 825) og til Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

§ 6

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Budsjett for kommende år.
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemning har hver seksjon en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 10 **Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

§ 11 **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter,

herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Ordensregler for eiendommen kan fastsettes av sameiermøtet. Ordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall. Bruken av Garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie og eventuelle ordensregler er fastsatt med grunnlag i disse.

Bruken av Fornebu felt 8.5 uteareal reguleres av vedtekter for arealet.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til å holde balkong/terrasse fri for snø og is i den grad dette er nødvendig av bygningsmessige hensyn, plikt til rensking/tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til fjernvarme i leilighetene (oppvarming og varmt tappevann) fordeles i henhold til forbruk (måler).

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt på hver seksjon. Kostnader som følge av avtale med leverandør om utvidede leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier. Styret i Piloten Sameie kan på vegne av beboerne være medlem i områdets velforening og betale et kollektivt gebyr.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader til kabel-TV og bredbånd
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i garasjesameiet i
- g) forholdsmessige utgifter til Fornebu Driftsforening og Fornebu felt 8.5 uteareal
- h) medlemskap i velforening

§ 16

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Hvis sameiets forsikring benyttes ved en skade på en seksjon, skal seksjonseieren selv dekke egenandelen hvis seksjonseieren selv er ansvarlig for skaden.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers 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 etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 22

Vedlikeholdsfond Piloten sameie

Formål

Piloten Boligsameie skal ha et vedlikeholdsfond som skal ha til formål å bygge opp en kapital for å dekke utgifter til vedlikehold på bygninger og fellesareal, og som sikkerhet dersom det i fremtiden oppstår ekstraordinære utgifter med vedlikehold og reparasjoner av disse.

Innbetaling av kapital til fondet

Størrelsen på innbetalingene for påfølgende år fastsettes på sameiermøtet hvert år og fordeles etter sameierbrøken.

Disponering av fondets midler

Midlene på fondet skal disponeres etter beslutning på sameiermøtet. Et vedtak om disponering av midlene krever 2/3 flertall.

Dersom det oppstår akutte situasjoner som krever raske beslutninger kan boligsameiets styre fatte vedtak om bruk av midlene. I så fall skal styret umiddelbart sende ut skriftlig orientering om dette til alle seksjonseierne, og dessuten snarest mulig innkalle til ekstraordinært sameiermøte og forelegge saken til behandling for sameierne.

Oppløsning

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på sameiermøte med minst 90 % flertall av sameiets samlede stemmer.