



**NILSEMARKA SAMEIE**

**Nilsemarka 1, 3470 SLEMMESTAD**

## **VEDTEKTER FOR NILSEMARKA SAMEIE**

Vedtatt i årsmøte  
den 15. mars 2018  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65  
Revidert av årsmøte  
den 14. mars 2019

### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Nilsemarka Sameie, og har gårdsnummer 38 og bruksnummer 166 i Røyken kommune. Sameiet har forretningskontor i Røyken kommune med postadresse 3470 Slemmestad.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1.11.1984.

Sameiet består av 121 boligseksjoner som består av fellesareal som friarealer, lekeplasser, 50 innegarasjer biloppstillingsplasser og 40 utegarasjer.

### **2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

#### **2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### **2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge og pantsette egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

### **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

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.

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

Fellesarealene må ikke benyttes til forretningsmessig virksomhet, fabrikasjon, verksted o.l. og ikke stilles til offentlig disposisjon eller utleie. Politiske og religiøse møter eller tilstelninger er ikke tillatt.

Utover dette bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

#### **2.4.1 Boder**

Det er vedtatt at alle seksjonseierne har enerett til bruk av boder på fellesareal. Denne eneretten varer i inntil tretti år i henhold til eierseksjonsloven.

Bodene ligger i blokkenes oppganger og er nummererte tilsvarende seksjonsnummer. Plassering av private eiendeler i bod-rom utenfor bodene i kjellerne er ikke tillatt uten godkjenning fra styret og de seksjonseiere som har bod i tilhørende bod-rom. Tillatelse til oppbevaring gis for 1 måned av gangen og eiendeler skal merkes med seksjonseiers navn og dato for plassering og forventet fjerning. Overtredelser vil kunne medføre fjerning av eiendeler for eiers regning.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

### **2.4.2 Parkering**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er kun tillatt å lade elektriske kjøretøy på anviste plasser.

Parkering skjer på sameiets fellesareal. Sameiet har 50 innegarasjer, biloppstillingsplasser samt 40 utegarasjer.

Innegarasjene i blokk 1 vil bli leiet ut etter vanlige forretningsmessige prinsipper. Ingen seksjonseier har fortrinnsrett til å leie garasje plass framfor andre seksjonseiere.

Utegarasjene vil bli leiet ut etter de samme prinsipper som innegarasjene. Det følger ikke med garasje ved kjøp av leilighet.

Kun seksjonseiere og leietagere som har fast bostedsadresse i Nilsemarka Sameie kan leie garasje. Oppsigelse av garasje skal skje ved månedsskifte, og oppsigelsen må være styret i hende 7 dager før månedens slutt. Garasjen skal være ryddet og rengjort før nøkkel leveres. En seksjonseier kan ikke leie mer enn en garasjeplass, med mindre det er ledige garasjeplasser og ingen andre seksjonseiere ønsker å leie dem. Dersom man leier to garasjeplasser og det er kø for å få garasje, vil man måtte gi fra seg den ene garasjeplassen. Styret i sameiet administrerer utleie av disponible garasjeplasser.

Ved garasjeleie er leietager pliktig til enhver tid å benytte denne og garasjen skal ikke benyttes til uregistrerte kjøretøy eller andre eiendeler. Overtredelse medfører inndragelse. Dersom man av en eller annen grunn ikke er i besittelse av et registrert kjøretøy i 3 måneder, så mister man retten til garasjeplass og må overlevere plassen til styret for videre utdeling. Det skal alltid være disponibel biloppstillingsplass for lege og besøkende.

Dersom en seksjonseier misligholder vedlikeholdsplikten slik beskrevet i punkt 5.2 eller ikke overholder sine forpliktelser ovenfor sameiet og mottar salgspålegg sendt i henhold til punkt 6.1, vil dette medføre grunnlag for umiddelbar oppsigelse av garasjeplassen samtidig med varselet. En seksjonseier kan føres på venteliste for tildeling av garasjeplass først etter at gjeld til sameiet er innfridd.

Såfremt en seksjonseier nekter å fraflytte en garasje etter pålegg fra styret, kan styret etter 14 dager rydde garasjen/parkeringsplassen for seksjonseiers regning.

Tildeling av faste parkeringsplasser administreres av styret i sameiet. Kun seksjonseiere og leietagere som har fast bostedsadresse i Nilsemarka Sameie kan få tildelt fast parkeringsplass.

En seksjon kan maksimum ha 2 faste plasser: Enten 1 fast parkeringsplass og 1 garasjeplass eller 2 faste parkeringsplasser.

### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Kommunale avgifter betales inn til kommunen av hver enkelt seksjonseier. Utgifter til forretningsfører, styreleder, styret, vaktmester og container fordeles likt. Øvrige fellesutgifter fordeles etter kvadratmeter boflate pr. seksjon (sameiebrøk).

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen i samsvar med det årsmøtet har vedtatt. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. De midler som er på vedlikeholdskontoen kan kun disponeres av styret med årsmøtets godkjenning.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Overfor 3. mann er sameiet proratarisk ansvarlige for påløpt ansvar, fastsatt etter sameiebrøken for hver enkelt seksjon.

Ved overskridelse av innbetalingsfrister til sameiet, påløper det renter og et gebyr med størrelse fastsatt av sameiets styre. Forfallsdatoen for innbetaling av felleskostnader til sameiet er den første i måneden. Innbetalingen for den måned oppkrevingen tilhører skal være på sameiets bankkonto senest den tiende for å

unngå renteberegning. Eventuelle renter tillegges neste måneds oppkreving som til enhver tid viser seksjonseierens gjeld til sameiet. Nytt gebyr påløper for hverurring.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet er det i tillegg tinglyst en panterett på hver seksjon i medhold av eierseksjonsloven § 31.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens 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 karm
- 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 og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **5.4. Forsikring**

Sameiets styre sørger for forsvarlig forsikring av sameiets eiendom. Hver enkelt seksjonseier må selv sørge for nødvendige forsikringer innenfor sin egen seksjon.

#### **5.5. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### **5.6. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **5.7. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

#### **5.8. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### **6. MISLIGHOLD**

#### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.



Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Vesentlig mislighold foreligger for eksempel ved gjentatte tilfeller av for sent innbetalte fellesutgifter. Har en seksjonseier gjeld til sameiet som er forfalt for to måneder og 10 dager siden, sender sameiet salgspålegg (rekommandert). Salgspålegget angir at dersom pålegget ikke etterfølges frivillig innen seks måneder etter at det er mottatt, vil seksjonen bli begjært solgt gjennom namsmyndighetene.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

## **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte, på blant annet oppslagstavler i hver oppgang i blokkene, og frist for å innlevere skriftlige forslag og saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 28 dager før årsmøtet avholdes.

### **7.3. 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. Innkalling til ekstraordinært årsmøte følger de regler som er bestemt nedenfor i 7.4.

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle, blant annet styrets årsberetning, årsmøtets spesifiserte dagsorden og tid og sted. Innkallelsen skal også inneholde de enkelte seksjonseieres forslag til vedtektsendringer og andre innkommende saker til årsmøtet, såfremt styret har mottatt disse før fristen satt i 7.2. 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.

### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) godkjenne innkalling
- b) konstituering av årsmøtet
- c) valg av møteleder, referent, tellekorps og 2 til underskrift protokoll
- d) behandle styrets årsberetning
- e) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- f) revisors årsberetning
- g) budsjett for neste periode, herunder godkjennelse av styrets honorarer
- h) valg av ekstern revisor
- i) valg av styremedlemmer, jf. punkt 8.2
- j) Innkomne forslag

Årsberetning, 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.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og skal godkjennes av styret før møtet tar til. 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.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et spørsmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et spørsmål 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

#### **7.12. 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 vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen 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 skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder

bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke. Protokoll fra årsmøtet sendes hver seksjonseier.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fem medlemmer som er seksjonseiere eller ektefelle/samboere til seksjonseiere. Flertallet i styret må være seksjonseiere. Det skal være to vararepresentanter, der en vararepresentant skal innkalles til styremøte og begge vararepresentantene skal til tilsendt sakspapirer og styrereferat.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet velger også varamedlemmer til styret.

#### **8.2.1 Styret og vararepresentantene velges av årsmøtet ved skriftlig avstemming, og i følgende rekkefølge:**

- a) Styreleder og nestleder velges vekselvis annet hvert år
- b) Tredje og fjerde styremedlem velges vekselvis annet hvert år
- c) Femte styremedlem og første og andre vararepresentant velges vekselvis annet hvert år

En valgperiode er på 2 år.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styrets honorar skal fremkomme som egen post ved behandling av årets budsjett og godtas av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

#### **8.2.2 Valgkomiteen består av leder, to representanter og en vararepresentant.**

- a) Valgkomiteens leder og andre representant velges vekselvis annet hvert år
- b) tredje representant og vararepresentanten velges vekselvis annet hvert år

En valgperiode er på 2 år.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Styreprotokoller skal ikke sendes seksjonseierne, men protokollene er tilgjengelige for seksjonseiere som ønsker innsyn i disse.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og daglige drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal sørge for at løpende kontrakter vedrørende driften tas opp til vurdering hvert år og sendes ut på anbud slik at sameiet alltid benytter de beste og rimeligste leverandører av tjenester. Styret ansetter vaktmester i sameiet. Styret forplikter seg til å engasjere en regnskapsfører og revisor.

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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.

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.

#### **8.6. 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.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Det er gitt fullmakt til at styrets styreleder og ett styremedlem i tillegg til forretningsfører som styret bemyndiger kan forplikte seksjonseierne i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### **9.3. Inhabilitet**

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

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

#### **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

#### **13. VERNETING**

Sameiets vernetting er Drammen tingrett.

Vedtektene vedtatt 18/4-1985.

Korrigert:

20/11- 1985, 24/4 – 1986, 27/4 – 1988, 28/2 – 1989,  
20/3 – 1990, 31/3 – 1992, 23/3 – 1993, Årsmøte 1995,  
Årsmøte 1996, Årsmøte 1997, Årsmøte 1998, Årsmøte 2001,  
Årsmøte 2002, Årsmøte 2003, Årsmøte 2004, Årsmøte 2006,  
Årsmøte 2009, Årsmøte 2010, Årsmøte 2012, Årsmøte 2013,  
Årsmøte 2014, Årsmøte 2015, Årsmøte 2016, Årsmøte 2018,  
Årsmøte 2019



## Husordensregler

1. Ordensreglene gjelder for alle nåværende og framtidige seksjonseiere i Nilsemarka Sameie. Ordensreglene gjelder også for alle som leier på fremleie. Seksjonseierne som leier ut, er forpliktet til at Nilsemarka Sameiets vedtekter blir gjort kjent for leietaker.
2. Hver seksjonseier har rett til bruk av bod i forbindelse med sin seksjon. Bodene ligger i blokkens oppganger og er nummererte tilsvarende seksjonsnummer. Plassering av private eiendeler i bod-rom utenfor bodene i kjellerne er ikke tillatt uten godkjenning fra styret og de seksjonseiere som har bod i tilhørende bod-rom. Tillatelse til oppbevaring gis for 1 måned av gangen og eiendeler skal merkes med seksjonseiers navn og dato for plassering og forventet fjerning. Overtredelser vil kunne medføre fjerning av eiendeler for eiers regning.

3. Alle seksjonseiere har rett til, med sin familie, å bruke «Tilfluktsrommet» som ligger på nedsiden av oppgang 3. Barn og ungdom under 24 år får ikke leie «Tilfen».

Søknad om dette sendes til styret, som kan innvilge eventuelle søknader og fastsette betingelser. Leien er på kr. 500,- pr. dag. Etter bruk plikter leieren å gjøre rent. Seksjonseieren må påse, og er ansvarlig for at, inventar og utstyr i lokalet behandles med forsiktighet. Leieren kan gjøres ansvarlig for skader på lokalet eller inventar og kan eventuelt nektes videre leie.

4. Sameiets fellesarealer, friarealer og lekeplasser skal behandles med forsiktighet, og det skal tas hensyn til natur og miljøvern.
5. Ulovlig ferdsel, og parkering innenfor bommen medfører borttauing, og kostnader forbundet med dette betales av bileieren. Tillatelse til midlertidig ferdsel og parkering i boområdet kan bare gis av styret. Seksjonseierne skal påse, å ha ansvaret for, at bommen ved innkjøringen til blokkene holdes lukket.

6. Det skal være ro i blokkene og på området mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Særlig støy som f.eks. boring, bruk av maskiner, o.l. er ikke tillatt etter kl. 21:00. Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin må vatres opp før bruk. På søndager og andre helligdager skal det være ro i blokken.

Musikkøvelser eller forstyrrende støy må ikke forekomme etter kl. 21:00. Ved spesielle anledninger må naboer varsles.

7. Unødig opphold og barnelek i oppganger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, kjelker eller fottøy i oppgangene. Det er ikke lov til å oppbevare private eiendeler i fellesoppgangene.
8. Oppgangene skal holdes rene, og seksjonseiere og leietakere i hver etasje skal vaske sin del av oppgangen minst en gang pr. uke. Styret fastsetter turnusordning for

rengjøringen. Følges ikke oppsatte turnus, kan styret få besørget rengjøring for seksjonseiers regning

Seksjonseierne avtaler tid for årlig rengjøring i oppgangene. Rengjøringen skal skje minst en gang pr. år.

Dagens regler om vask utgår hvis sameiet har avtale med vaskebyrå for vask av oppgangene.

9. Det er ikke tillatt å riste tepper, matter eller sengetøy o.a. fra verandaene eller i trappeoppganger.

10. Postkassene i oppgangen er sameiets eiendom. Korrekt navn på postkassene er til enhver tid seksjonseierens ansvar. Skrives det navn med tusj eller annet som ikke lar seg fjerne, gjøres seksjonseieren ansvarlig for de kostnadene en utbedring måtte medføre.

11. Seksjonseiere og leietakere plikter å holde sin veranda ryddig og vedlikeholdt. Alle pålegges å sikre verandakasser, blomsterpoter o.l. på verandaens rekkverk.

Parabolantennener er ikke tillatt å ha på balkongen, ei heller andre steder på blokkens fasade eller tak. Seksjonseiere og leietakere kan ikke, uten godkjennelse fra Styret, gjøre bygningsmessige forandringer i seksjonene.

12. Grilling på verandaene må bare skje når forholdene ligger til rette for det, og innenfor bestemmelsen om ro i blokkene. Seksjonseiere og leietakere har plikt på seg til å ta forholdsregler mot brann. Det må ikke benyttes kullgrill.

13. Alle som har garasje eller merket oppstillingsplass ute, skal bruke disse plassene. Alle garasjer og garasjeporter skal til enhver tid være låst.

Alle må påse at det ikke lagres brannfarlige væsker o.l. i garasjene, og brannforskrifter og påbud fra offentlig myndighet eller forsikringsselskap må overholdes.

Alle plikter å holde sin garasjeplass ryddig for ting som ikke har tilknytning til kjøretøy.

14. Seksjonseiere og leietakere plikter å holde brannutstyr i sin egen seksjon i orden. De seksjonseiere som har branngater mellom verandaene er forpliktet til å holde disse frie, slik at rømning kan skje uhindret.

15. Seksjonseiere og leietakere plikter å benytte søppelskuret med omtanke. Det må ikke kastes skarpe gjenstander, glass eller flasker i søppelkassene. Alt avfall skal være forsvarlig emballert. Større avfall skal legges i container. Møbler, innredning og lignende må seksjonseiere selv frakte til avfallsdeponiet.

16. Dyrehold i blokkene skal godkjennes på forhånd ved at det sendes en søknad til styret som så tar stilling til søknaden. Søknadsskjema ligger på intranettet til sameiet. Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor boområdet, og det påligger enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året. Kjæledyr skal ikke gå løse i oppgangene.
17. På forslag fra styret, vedtar årsmøtet hvert år de arbeidene som det er naturlig å gjøre på vår- og høst opprydding. Styret sørger for prising av arbeidene. Når arbeidet settes bort belastes sameierne med utgifter fordelt på antall seksjoner. Hvis seksjonseierne ønsker vår- og høst opprydding kan de som ønsker å være med å utføre arbeidet, slippe å betale sin del av kostnadene.
18. Generelt gjelder det for alle seksjonseiere/leietakere å behandle Sameiet Nilsemarka med ansvarsfølelse. Ødeleggelser kan medføre økonomisk ansvar.
19. Oppmerket vaskeplass ved blokk nr. 1 må ikke benyttes til oppstillingsplass for kjøretøyer.
20. Større firmabiler, busser, alle typer lastebiler og anleggsmaskiner er det ikke tillatt å parkere på sameiets eiendom. Uregistrerte biler/kjøretøyer er det ikke tillatt å ha stående på oppstillingsplassen. Styret kan etter skriftlig søknad dispensere fra dette. Tillatelse gis for 14 dager av gangen og skal ligge synlig på/i kjøretøyet.  
  
Oppstilling av campingvogner o.l. over lengre tid er ikke tillatt. Vognen kan fjernes etter påtale fra styret. Sameiet kan gjennomføre video overvåkning av sameiets arealer.
21. Eventuelle forsikringstilfeller i blokkene skal meldes til styrelederen i sameiet eller representant utpekt av styret snarest mulig. 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. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og 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 seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 4 anvendes.
22. Eventuelle klager fra seksjonseier eller leietaker, som gjelder bomiljø o.l., skal meddeles styret skriftlig.
23. Dersom en seksjonseier eller annen bruker av en seksjon har en oppførsel som medfører fare for ødeleggelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage for andre beboere, kan vedkommende begjæres utkastet gjennom tingretten. Styret sørger for at riktig prosedyre følges.