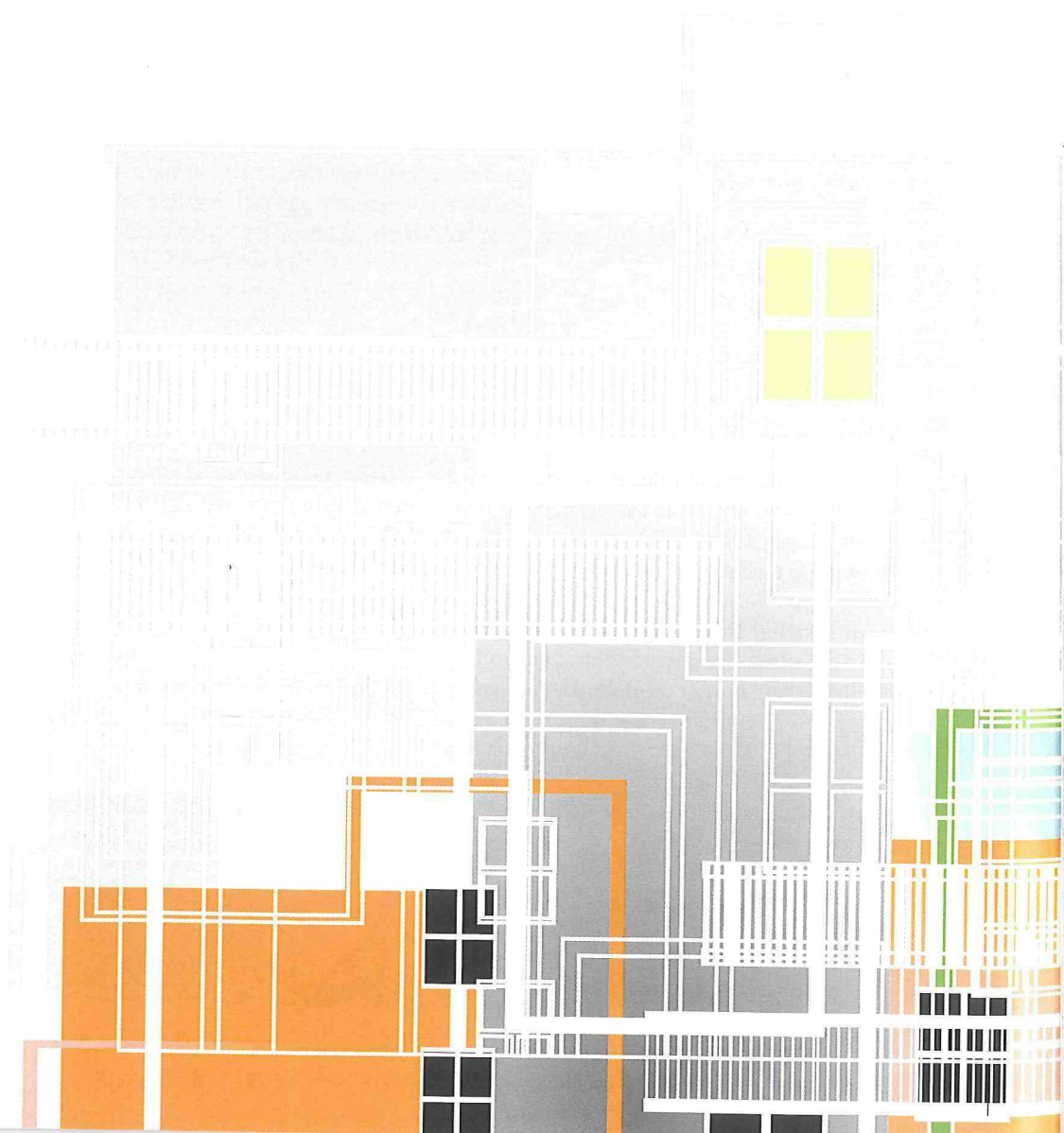


# Fra enebolig til **sameie**

Har du bodd i eget hus **kan det å flytte til en leilighet medføre noen utfordringer.**

Rettslig, økonomisk og praktisk skjer det også store endringer.

Inger Méd  
Kjell Morten Méd  
advokater



**D**et er fordeler og ulemper ved å bo i eget hus. Naboene er litt på avstand. Du bestemmer stort sett selv hvordan du skal ha det rundt deg. Men du må også gjøre alt selv, og du må også betale alle regningene selv.

Det er også pluss- og minussider ved å bo i leilighet. I et velfungerende leilighetskompleks er det rutiner for drift og vedlikehold. Styret har en vedlikeholdsplan som følges. Det settes av penger i god tid. En vaktmester har den daglige, praktiske oppfølgingen av eiendommen. Forretningsfører tar seg av det økonomiske med inntekter, utgifter, årsregnskap osv. Du kan reise på hytta eller på ferie uten å uroe deg for overgrodd hage, plutselige lekkasjer og uventede skader.

VI OVER 60s lesere har ofte spørsmål knyttet til

det å bo i et sameie. I spalten «Hverdagsjuss» tok vi i juli opp et spørsmål fra et ektepar som ganske nylig flyttet fra enebolig til leilighetskompleks. De hadde kjøpt en selveierleilighet i et boligsameie med 20 eierseksjoner. Problemet var at sameiet var dårlig drevet og at fellesfunksjonene ikke ble holdt i orden. Porttelefonen med automatisk døråpner virket sjelden. Det medførte problemer når de fikk besøk. Gjester måtte bruke mobiltelefonen. Eierne måtte ta heisen eller trappene ned for å låse gjestene inn. Stort sett ble det trappen, fordi heisen sto med driftsstans i lange perioder. Om vinteren frøs takrenner og nedløp. Renholdet i ganger og trapper var under enhver kritikk. Spørsmålet var hvordan de skulle håndtere dette.

I denne artikkelen skal vi se litt nærmere på hvordan et sameie drives, og hvordan du som eier av en leilighet kan bidra til at ditt sameie blir et godt sted å bo. Fornuftig drift og vedlikehold av et sameie har også stor betydning for leilighetens prisutvikling og fremtidig salgsverdi.

**TETT PÅ.** I en leilighet vil du ha naboene tettere innpå deg.



# // Det er viktig å være klar over at et boligsameie er et samarbeidsprosjekt som er basert på frivillig innsats fra sameierne.

## Lov og vedtekter

De to viktigste kildene til å finne ut hva som gjelder i et konkret sameie er eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Det enkelte sameiet kan også ha egne ordensregler. Noen av lovens regler kan fravikes i vedtektene, mens andre regler er ufravikelige.

Her har vi hovedfokus på selveierleiligheter som reguleres av eierseksjonsloven fra 1997 (Lov om eierseksjoner 23. mai 1997. Du finner loven på [lovdata.no](http://lovdata.no)). Borettslagene følger en annen lov, men mye av det som skrives i denne artikkelen kan overføres til et borettslag.

## Forskjellige typer arealer

I et eierseksjonssameie går det et hovedskille mellom hva som gjelder for den enkelte leiligheten (selve seksjonen) og fellesarealene. Loven omhandler også en tredje type areal, nemlig tilleggsareal. En konkret del av hagen kan for eksempel knyttes eksklusivt til en leilighet.

## Selve leiligheten/seksjonen

Den som kjøper en selveierleilighet blir eier i sameiet og har enerett til bruk av sin leilighet/seksjon. Inne i seksjonen er det seksjonseieren/sameieren som bestemmer det meste. Men han må sørge for at seksjonen brukes på en måte som ikke urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for de andre sameierne.

Seksjonseieren skal holde sin leilighet forsvarlig ved like. Du har som sameier plikt til å sørge for at det elektriske anlegget ditt inne i leiligheten er i orden og ikke brannfarlig. Du må sørge for røykvarslere og brannslukningsmidler i form av brannslange eller brannslukningsapparat. Styret skal kontrollere at hver enkelt sameier følger opp dette.

Hvis du har problemer knyttet til bad/fuktighet har du som seksjonseier ansvaret for at din bruk av badet ikke fører til vann-/fuktskader. Dårlig ventilasjon kan også føre til fuktskader. Hvis du pusser opp må du ikke tapetsere eller snekre inn ventilasjonsåpninger. Altfor få sameier har gode instruksjoner for ventilasjon og lufting. Vask og tørk

av klær inne i leiligheten, i kombinasjon med tette vinduer og tildekte lufteluker, gir dårlig innelima og kan føre til fuktskader. Det er ikke uten grunn at forsikringsselskapenes skadekonsulenter kaller innendørs tørkestativ for sopp- og muggprodusenter.

Inne i din egen selveierleilighet har du vid adgang til å innrede og ominnrede som du vil. Bærende konstruksjoner må du ikke skade eller svekke, og store ombyggingsarbeider bør forhåndsklareres med sameiets styre.

Også når det gjelder den rettslige rådigheten over din leilighet, står du i utgangspunktet fritt. Selveierleiligheten kan du for eksempel fritt selge og pantsette, du kan også leie den ut som du vil.

## Bygningen og fellesarealene

Utearealer, inngangsparti, oppgang, trapper, heis, tak osv. er typiske eksempler på fellesareal/fellesfunksjoner. Hver enkelt seksjonseier har rett til å bruke fellesarealene og fellesfunksjonene slik de er ment å brukes. Fellesarealene og fellesfunksjonene skal holdes forsvarlig ved like. Kostnader som er nødvendig for å holde dette i orden og i funksjonell drift, skal dekkes av sameierne etter sameiebrøken. Det er det som kalles felleskostnader.

Det påligger sameiets styre å sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen. I noen sameier har den enkelte seksjonseier ansvar for sine vinduer og inngangsdøren til sin egen seksjon, i andre sameier vedlikeholdes også vinduer og dører over «fellesen». Felles dører og vinduer i fellesarealer er alltid sameiets ansvar.

## Driften av sameiet

Minst en gang i året skal sameierne møtes til det som kalles sameiermøtet (tilsvarer en generalforsamling). Sameiermøtet er toppen av maktpyramiden i sameiet. På dette møtet gir styret informasjon om hva som er skjedd i sameiet det siste året, og hva styret planlegger for fremtiden. Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen. På sameiermøtet velger sameierne medlemmer til styret og godkjenner (eller underkjenner) fjorårets regnskaper. Budsjetter behandles. Det fattes viktige avgjørelser om drift, vedlikehold og økonomi. Eierseksjonsloven har viktige regler om stemmeavgivning osv.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet. Styret skal

**SEKSJON.** I et sameie rår du over din egen leilighet, men du får også en del plikter med på kjøpet.

også sette en siste frist for sameierne til å innlevere saker som sameierne ønsker behandlet på sameiermøtet. Styret skal så sende ut innkalling til årets ordinære sameiermøte. I innkallingen skal det fremgå hvilke saker som skal behandles på møtet.

Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll/møtereferat fra sameiermøtet. Det er vanlig å sende en kopi av sameiermøtereferatet til alle sameierne.

Hvis du ikke har lyst til å gå alene på sameiermøtet har du rett til å ha med deg en «bisitter/hjelper». Hvis du ikke har anledning til å stille på sameiermøtet kan du gi en annen person fullmakt til å stemme for deg.

Det er viktig å være klar over at et boligsameie er et samarbeidsprosjekt som er basert på frivillig innsats fra sameierne. Riktignok får styret i de fleste sameier godtgjørelse for sitt arbeid, men ofte er dette mer symbolsk. De som er aktiv i styret opplever ofte å bruke utallige timer for et honorar som gir liten timelønn. Ofte får man mer kritikk enn ros for innsatsen man gjør.

Som sameier må du minimum ta deg tid til å stille på sameiermøtene. Før møtet må du lese innkallingen nøye og gjennomgå regnskapene mm. Hvis du har spørsmål du ønsker å ta opp, må du melde disse skriftlig til styret i god tid før sameiermøtet, slik at de kommer med på innkallingen.

### Styre og forretningsfører

Det er sameierne som velger styret. Styret skal følge opp de vedtakene som fattes på sameiermøtet. Styret har ansvaret for den daglige driften. Mange sameier har i tillegg en egen forretningsfører som fører regnskapet, krever inn felleskostnader, purrer på de som er for sene, setter opp årsregnskap, betaler sameiets regninger, følger opp forsikringsaker, ordner med nøkler og deltar på sameiermøter osv.

### Hva kan du selv bidra med?

Hva gjør du hvis det er noe som ikke fungerer i ditt sameie? Første skritt er å ta opp spørsmålet med styret. Husk at styremedlemmene, akkurat som deg, er privatpersoner som bor i sameiet. Som regel er de ikke allvitende, kjenner ikke sameiets historie langt tilbake og har ikke ansvar for det som ble gjort før de kom inn i styret. Stort sett gjør de så godt de kan. Presenter problemstillingen din så ryddig du kan. Ikke start med kjeft og kritikk.

Antakelig er det fornuftig å formulere spørsmålet ditt skriftlig. Et lite skriv i posten til styret eller en mail er ryddig for senere dokumentasjon. Du kan også kreve at styret behandler henvendelsen din på neste styremøte, at saken protokolleres i styremøtereferatet og at du får en tilbakemelding på at saken er behandlet og hva styret har kommet frem til. Hvis du ikke føler at du kommer i mål ved å ta kontakt med styret, kan det i noen sameier være et poeng å ta kontakt med forretningsfører.

Hvis spørsmålet ditt ikke haster voldsomt, kan du legge opp til å melde inn spørsmålet som egen sak som det neste årlige sameiermøtet, som pleier å være i april. Du må redegjøre skriftlig og kreve at saken tas opp på sameiermøtet som egen sak. Du må være innstilt på å stille på sameiermøtet og presentere saken din. Du kan kreve at det stemmes over saken og at det fattes en avgjørelse.

Hvis du har en sak som haster og som ikke kan håndteres av styret, kan du etter bestemte regler kreve at det innkalles til ekstraordinært sameiermøte hvor man i praksis bare tar opp denne ene saken. ■

## FAKTA

### Begrepsforklaringer

**Selveierleilighet:** Kalles også selveier, seksjon eller eierseksjon. Poenget er at boligkomplekset selveierleiligheten ligger i, er organisert etter eierseksjonsloven fra 1997. Tinglyses som selvstendig enhet i grunnboken (gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer)

**Seksjon/fellesareal:** To forskjellige typer areal i boligkomplekset. Selve leiligheten din kalles for en seksjon. Inngang, ganger, heiser og tomt/utearealer er eksempler på fellesarealer.

**En sameier/seksjonseier:** Den som eier en selveierleilighet kalles for sameier.

**Sameiermøte:** Sameiets øverste myndighet – tilsvarer en generalforsamling.

**Felleskostnader:** Kostnadene til

drift og vedlikehold av sin egen seksjon må seksjonseieren dekke selv. Sameiets kostnader til drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte seksjonen, er felleskostnader som må fordeles på sameierne. Typiske eksempler på felleskostnader er vaktmester, vedlikehold av tak og yttervegger, renhold av ganger og utearealer, forsikring av selve bygningen, utgifter til forretningsfører, belysning og oppvarming av fellesarealer osv.

**Sameiebrøk:** Når et eierseksjons-sameie etableres fastsettes en sameiebrøk for hver seksjon. Store seksjoner/leiligheter får høyere sameiebrøk enn små. Kostnadene ved å drive sameiet (felleskostnadene) fordeles etter sameiebrøken.

**Vedtakter:** Alle sameier skal ha vedtakter. Vedtektene utfyller lovens regler.