

INNKALLING TIL EIKSMARKA TOMTESAMEIES ÅRSMØTE 2025

Styret i Eiksmarka Tomtesameie innkaller herved til det 21. ordinære årsmøte

tirsdag 25. mars 2025 kl. 18:30

i Eiksmarka Velhus, Niels Leuchs vei 40.

MØT OPP I GOD TID DA REGISTRERING TAR TID

OBS! Alle deltakere må ta med sin eiendoms gårds- og bruksnummer.
Skjemaene for dette finner du nederst i innkallingen her og i Vel-nytt.

For å finne ut om din eiendom har andel i Eiksmarka tomtesameie, kan du se i grunnboken.
<https://www.eiksmarkatomtesameie.no/wp-content/uploads/2022/10/Seeiendom-oppskrift-revA.pdf>

Deltakere, møterett

Hver sameier, definert ved gårds- og bruksnummer, der det ble betalt tillegg i tomteprisen for andel i friarealer, kan møte med 1 – én – representant. Revisor har rett til å være til stede og har rett til å uttale seg. En sameier kan bare møte med fullmakter for eierandeler tilsvarende et areal begrenset oppad til 5 mål. Det skal i tilfelle fremlegges skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremkommer av fullmakten at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

1. Dagsorden

1. Åpning av møtet.
Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Valg av referent, stemmeteller og to personer til å undertegne protokollen.
2. Orientering om frivillig vern av skog i tomtesameiet.
Svein Ekanger fra Viken Skog orienterer.
3. Styrets årsmelding for 2024.
4. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning.
5. Fastsettelse av styrets honorar.
6. Budsjett 2025.
7. Saker til behandling.
Innkomet forslag i 2024 fra Tommy Molvær om vedtektsendring (annengangs behandling).
8. Valg
Styremedlemmer
Styreleder
Revisor
9. Utnevnelse av neste års valgkomité.
10. Eventuelt

2. Frivilling vern av skog i tomtesameiet – orientering

Statsforvalteren for Akershus har henvendt seg til Eiksmarka Tomtesameie med tanke på et mulig frivillig vern av et skogområde ved Lysakerelven (i Lysakerdalen, del av g.nr./b.nr. 33/4), som er en del av tomtesameiet. Årsaken er at området er unikt med hensyn til naturverdier og naturmangfold, og statsforvalteren ønsker derfor å frede området.

Rådgiver Svein Ekanger fra Viken Skog er på våre vegne koordinator og kostnadene dekkes av Miljødirektoratet. Han vil orientere om hvorfor det fra statsforvalterens side er ønskelig med (frivillig) vern, og litt om veien videre med utredning og samarbeid. Styret i tomtesameiet har besluttet å gå videre med prosessen, men har ikke gitt løfte om vern.

3. Styrets årsmelding

Styret har i perioden bestått av:

Hans Christian Hanestad: Styreleder
Hans Henrik Thaulow: Styremedlem
Jesper Gundersen: Styremedlem
Wenche Landaas: Styremedlem
Øystein Holo: Styremedlem

Vararepresentant: Iver Skrefsrud

Valgkomité for 2024: Mette Steenland, Anders Belton Frøystad og Tommy Molvær.

Revisor: Jacob Berger

Regnskapsbyrå: Abaci/Ecit

Møtevirkksomhet

Styret har avholdt til sammen åtte ordinære styremøter i perioden april 2024 til mars 2025.

Det ble avholdt ordinært årsmøte i mars 2024.

Tomtesameiet har samarbeidet med styret i Eiksmarka Vel ved behov.

Saker som har vært behandlet:

a) Henvendelser

Styret mottar og behandler henvendelser om nabovarsler.

b) Skjøtsel av friområdene

Eiksmarka Vel og Eiksmarka Tomtesameie samarbeider om vedlikehold av tomtesameiets friområder. Arbeidet omfatter felling av trær, rydding av annen vegetasjon og fjerning av søppel. Bærum kommune forestår øvrig vedlikehold av grøntområdene.

Videre ble gresset slått på de tidligere gårds- og beiteområdene ved Grini Mølle (Saga I og II) samt området mellom undergangen under Griniveien og skolen. Arbeidet er utført av Rognlien Maskin fra Lommedalen.

c) Trefellingssaker

Styret har mottatt og behandlet flere henvendelser om felling av trær.

Firmaet Greina AS har bistått med felling av noen få trær som var begynt å råtne og kunne utgjøre en fare for omgivelsene. Etter ønske fra og i samarbeid med Sporveien ble det felt trær langs T-banen i skogholt ved Rideveien.

d) Utbygging Bekkegrenda / Niels Leuchs vei 41.

Tomtesameiet har inngått avtale med utbygger (v. Leilighetsexperten AS) for midlertid leie av plass til brakker i forbindelse med utbyggingen i Bekkegrenda.

e) Advokatbistand

Det har i 2024 vært behov for noe juridisk råd og bistand i forbindelse med justering av avtaler og detaljplanlegging med Eiksmarka Utvikling sin utbygging (utbygger for Niels Leuchs vei 41 m.fl.), og i sak

som gjelder utleie av Vel-huset og dets bruksformål.

f) Frivilling vern av skog

Statsforvalteren for Akershus og styret har hatt kontakt, bl.a. i informasjonsmøter, om mulig frivillig vern av skog langs Lysakerelven.

g) Informasjonsarbeid: hjemmeside og Facebook

Styret har påbegynt arbeidet med å legge ut løpende informasjon på en Facebook-side (ET – Eiksmarka Tomtesameie), som vil gi et innblikk i det arbeidet som gjøres. Hjemmesiden (www.eiksmarkatomtesameie.no) benyttes til mer formell informasjon, som innkallinger og referater.

i) Tiltak for å forhindre ulovlig bruk av friarealene

1. Utbyggere i Niels Leuchs vei. Styret har gjort utbyggere oppmerksom på ulovlig bruk av friarealene når de bl.a. har plassert utstyr og tømning av vann inn på friarealene.

2. Ulovlig parkering m.m. Styret er i gang med å varsle oppsittere og andre som parkerer ulovlig på friarealer og/eller utvider sine hager på bekostning av tomtesameiets felles friarealer.

j) Mandat til valgkomité

Ettersom det manglet kjøreregler for valgkomitéen, er det blitt utarbeidet et mandat til nåværende og fremtidige valgkomitéer.

k) Henvendelse til kommunen - Rideveien

Styret har henvendt seg til kommunen med forespørsel om de kan anlegge fortau nederst i Rideveien, fra Nadderudveien og opp til turstien. Svar er ikke mottatt. Styret ønsker å sikre fotgjengere i området og forhindre ulovlig parkering og tømning av søppel. Styret har vurdert andre tiltak for å forhindre ulovlig bruk.

l) Forbudsskilt – tømning av søppel

På grunn av tømning av søppel og hageavfall på friarealene, har styret kjøpt inn skilt om forbud mot slik tømning. Hageavfall på avveier er et miljøproblem, da uønskede arter spres i vår natur til fortrenghet for stedege arter. Skiltene vil bli satt opp på aktuelle steder.

m) Høringsuttalelse

Styret sendte inn sin høring om kommende utbygging i Snaret (gamle Telenor-tomt). Hovedbudskapet var å minne dem på å respektere grenser mot friarealene i byggeperioden.

4. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Revisjonsberetning og regnskap 2024 er ikke klar når Vel-nytt går i trykken og blir fremlagt på årsmøtet. Regnskapet og beretningen legges ut på hjemmesiden så snart det er klart.

Styret ber om at det meddeles ansvarsfrihet.

5. Fastsettelse av styrets honorar.

Styrets innstilling er å holde satsene uendret. Se budsjett.

6. Budsjett 2025

Utgifter:

Styregodtgjørelse og andre honorarer:		
Styreleder	30 000	30 000
Styremedlem	10 000 x 4	40 000
Arbeidstidsmøter 15 stk. à 2 000		30 000
Vararepresentant kr 500 per styremøte		5 000
Sum godtgjørelse og honorar		105 000

Regnskapsføring ca.	25 000
Skjøtsel av friområder	50 000
Årsmøte, annonsering, rekvisita, PC o.l.	30 000
Informasjonstiltak (hjemmeside, dataverktøy)	7 500
Juridisk bistand	60 000
Sum utgifter	277 500

Inntekter:	
Leieinntekter inkl. MVA (for parkering)	250 000
Inntekter for midlertidig leie (riggplass/N. Leuchs vei)	21 000
Renteinntekter (bankinnskudd)	17 000
Sum inntekter	288 000

Budsjettert resultat 2025 (overskudd)	10 500
--	---------------

7. Saker til behandling

Innkommet forslag i 2024 fra Tommy Molvær om vedtektsendring.

Forslag til tilføyelse av vedtektene ble behandlet første gang på ordinært årsmøte i 2024:

«Et medlem av styret i tomtesameiet kan ikke sitte i styret i både Eiksmarka Tomtesameie og Eiksmarka Vel i samme periode.»

Iht. vedtektene, pkt. 11, må vedtektsendringer behandles på to påfølgende ordinære årsmøter og vedtas med minst 2/3 flertall. Forslaget ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall ved førstegangs behandling.

8. Valg

Valgkomitéen har fremlagt sin innstilling. Følgende styre presenteres for 2025:

Styreleder

Hans Christian Hanestad, stiller til gjenvalg for 1 år.

Styremedlemmer

Wenche Landaas, valgt for 2 år i 2024 (ikke på valg).

Øystein Holo, valgt for 2 år i 2024 (ikke på valg).

Trond Taugbøl (ny) stiller til valg for 2 år.

Jesper Gundersen, stiller ikke til gjenvalg som styremedlem.

Varamedlem

Iver Skrefsrud, stiller til gjenvalg for 1 år.

Revisor

Jacob Berger, stiller til gjenvalg.

9. Utnevnelse av valgkomité

Vedtektene krever ikke at det velges en valgkomité på årsmøtet, men det er ønskelig for best mulig deltakelse i tomtesameiet. Komiteen bør bestå av tre medlemmer og utnevnes for ett år om gangen. Mette Steenland og Anders B. Frøystad tar ikke gjenvalg etter 2 år i valgkomitéen.

Valgkomité: Tommy Molvær, stiller til gjenvalg for 1 år.

Jesper Gundersen stiller til valg for 1 år.

Kandidat til styret (ytterligere én kan velges) og til valgkomitéen (ytterligere én er ønskelig) oppfordres til å melde seg på årsmøtet.

10. Eventuelt

Vi ønsker velkommen!
Styret

NAVNESEDDEL

Eiksmarka Tomtesameie

Denne navneseddelen fylles ut på forhånd, medbringes ved ankomst under personlig fremmøte til
Eiksmarka Tomtesameies ordinære årsmøte
tirsdag 25. mars 2025 kl. 18:30

Vi gjør oppmerksom på at det kun er grunneiere med andel i tomtesameiet som har stemmerett.

Navn: _____

Adresse: _____

G.nr./B.nr. ____/____

Dato: _____

Signatur: _____

FULLMAKT

Ved ordinært årsmøte i Eiksmarka Tomtesameie 2025

Jeg/vi: Navn: _____

Eier av adresse: _____ med G.nr./B.nr. ____/____

gir herved fullmakt til: _____

eier av adresse: _____ med G.nr./B.nr. ____/____

til å stemme på vegne av oss i årsmøtet 2025 i Eiksmarka Tomtesameie.

Dato: _____

Signatur: _____

VEDTEKTER
FOR
EIKSMARKA TOMTESAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiemøte 24.03.04.
Endring av vedtekter pkt. 9.6 vedtatt i årsmøte 2018/2019.

1. Sameiet

Eiksmarka Tomtesameie er et grunneiersameie bestående av dem som til enhver tid er tomteeiere til de eiendommer som i sin tid ble utskilt fra eiendommer tilhørende grunneier Løvenskiold og/eller Brekke og Eiksmarka Sameie og hvor det ble betalt tillegg i tomteprisen for andel friarealer.

Sameiets eiendommer skal overskjøtes og tinglyses som fellesareal til de eiendommer som er med i sameiet.

Sameiets eiendommer er regulert til eller brukes som åpne friarealer og utgjør nærfriområdene for eiendommene på Eiksmarka.

2. Formål

Sameiets formål er å legge til rette for en samlet forvaltning og bevaring av tomteområdene som åpne friarealer for befolkningen.

3. Sameiets eiendommer

Sameiet eier følgende eiendommer:

Gnr./Bnr.	33/4	33/250	33/251	34/508	34/509	34/510	34/511	34/514	34/515
	34/516	34/517	34/518	34/712	34/727	34/735			

4. Partsforholdet

Den enkelte sameiers eierandel i sameiet bestemmes av en brøk hvor bruttoarealet av sameierens eiendom utgjør telleren og summen av bruttoarealene for alle sameiernes eiendommer utgjør nevneren.

I vedlegg 1 til denne avtale er samtlige eiendommer i sameiet opplistet med angivelse av bruttoareal og eiendommens eierandel i sameiet. Listen skal anses som en del av denne sameieavtale. Angivelsene av areal er basert på opplysninger fra Norkart as. Dersom det viser seg at det er store avvik med hensyn til de arealer som er oppgitt og arealenes virkelige størrelse eller det viser seg at eiendommer som ikke

er oppført i listene skulle inngått i tomtesameiet, gis styret fullmakt til å innsende for tinglysing hjemmelsdokument hvor den nye brøkfordelingen fremgår.

Ved utskilling av parseller fra noen av sameiernes eiendommer der de utskilte parseller får overført fra den utskillende eiendom sin forholdsmessige andel i tomtesameiet, gis styret fullmakt til å korrigere listen over sameiets eiendommer og eierbrøken tilsvarende. Ved slik endring blir nevneren i eierbrøkene uforandret. Endring kan bare finne sted mot fremleggelse av tinglyst skjøte.

5. Bruk og utnyttning

Sameiets eiendommer er regulert til og brukes som åpne friarealer for befolkningen. Ingen av sameierne har således noen preferanse til bruk av sameiets eiendommer verken i forhold til andre sameiere eller utenforstående.

For de arealer som er disponert til andre formål ved kontrakter med særskilte brukere, gjelder det som der er fastsatt.

6. Inntekter

Alle løpende inntekter i sameiet skal brukes til drift og eventuelt vedlikehold av sameiets arealer.

7. Avhendelse

Sameieandelen i tomtesameiet kan kun overdras sammen med hovedeiendommen og følger denne i handel ogandel.

Ved avhendelse av hele eller deler av sameiets eiendommer, fordeles vederlaget mellom sameierne etter eierbrøken med mindre sameiermøtet med et flertall av de fremmøtte sameierne vedtar å benytte vederlaget til driften av sameiet eller utvikling/forvaltning av sameiets eiendommer i samsvar med formålet.

8. Heftelsesform

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

9. Sameiemøter

9.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

9.2 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen kunngjøres gjennom Vel-Nytt. Årsberetning, regnskapsoversikt og valgkomiteens forslag til styremedlemmer på valg samt styrets forslag til budsjett, skal på samme måte som innkallingen kunngjøres for sameierne senest tre uker før det ordinære sameiemøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til sameiemøter skal skje skriftlig med minst tre ukers varsel. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles i sameiermøtet.

Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette innen den fastsatte frist.

9.3 Deltakere

Hver bebygd eiendom/hvert bruksnummer, kan møte med 1 - en - representant. Revisor har rett til å være til stede i sameiemøtet og rett til å uttale seg. En sameier kan bare møte med fullmakter for eierandeler tilsvarende et areal begrenset oppad til 5 mål. Det skal i tilfelle legges fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiemøte, med mindre det fremgår av fullmakten at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

9.4 Ledelse og protokoll

Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to sameiere, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses opp ved møtets avslutning dersom møtet ønsker det. Protokollen kunngjøres i neste påfølgende nummer av Vel-Nytt. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9.5 Hvilke saker sameiemøtet skal og kan behandle

Sameiemøtet skal behandle saker angitt i innkallingen.

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

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående regnskapsår samt fastsette budsjett
- c) foreslå valg av styremedlemmer
- d) fastsette styrets godtgjørelse

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

9.6 Stemmeberegning og flertallskrav

Ved avstemning telles stemmene etter eierandel.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiemøtet med et flertall av de eierandeler som er til stede.

Beslutning om å påføre sameiet utgifter som overstiger inntektene og/eller opparbeidet fond, krever enstemmighet blant samtlige sameiere. I det ordinære sameiemøtet kan det dog besluttet å ilegge sameierne årskontingent til dekning av kostnader ved driften av sameiet. Kontingenten skal fordeles på sameierne etter eierandelen.

Salg og/eller pantsettelse av hele eller deler av sameiets eiendommer, krever enstemmighet blant samtlige sameiere. Det samme gjelder bruksrett eller bortleie for mer enn 10 år, med unntak av

eiendommen gnr. 34 bnr. 510, jf. 5. ledd pkt. e. Det kreves også enstemmighet for at sameiet skal oppta lån eller inngå avtaler om større økonomiske forpliktelser for sameiet.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de fremmøtte sameierne på to på hverandre følgende ordinære sameiemøter for vedtak om:

- a. endringer av bruken av arealene som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning,
- b. å gi bruksrett begrenset oppad til 10 år over hele eller deler av arealet til andre,
- c. investeringer i nye tiltak,
- d. inngåelse av nye leieavtaler begrenset oppad til 10 år,
- e. utleie av 34/510 for mer enn 10 år.

Alle vedtak som treffes av sameiemøtet må være i samsvar med sameiets formål.

10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender skjer i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøter. Styret kan treffe beslutninger om den daglige drift.

10.2 Valg av styret

Sameiet skal ledes av et styre på fra 3 til 5 stemmeberettigede sameiere med 1. varamedlem.

Styrets leder velges for 1 år av gangen og velges særskilt. Styremedlemmene velges for en periode på 2 år, første gang slik at 1 styremedlem velges for en periode på 1 år. Varamedlem velges for 1 år av gangen. Styret velger selv nestleder blant styrets medlemmer. Årsmøtet velger revisor.

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.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmer som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser, herunder vedtak som er truffet i sameiemøtet eller styret.

Styrets leder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet.

Har styret overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne.

10.5 Regnskap

Regnskapet skal føres av autorisert regnskapsfører. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

11 Vedtekter

Endring av vedtektene må for å være gyldige vedtas med minst to tredjedels flertall av de fremmøtte sameierne på to på hverandre følgende ordinære sameiermøter. Endrede vedtekter må godkjennes av tingretten. Ved avstemming om endring av vedtektene telles stemmene etter eierandel.

12 Forkjøpsrett

Når part i sameiet skifter eier, har de andre sameierne ikke forkjøpsrett.

13 Forbud mot oppløsning

Sameierne har ikke rett til å få sameiet oppløst.

14 Forholdet til sameieloven

I den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forhold knyttet til sameiet, kommer bestemmelsene i lov om sameie av 18.06.1965 nr. 6 til anvendelse så langt de passer.