

# VEDTEKTER FOR SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A OG B

Vedtatt på årsmøte 23.4.1998. Senere endret på årsmøte 20.4.2010, 07.05.2013, 20.4.2016, 11.04.2019, 11.06.2020, 03.06.2021 og 27.4.2022.

## 1. Eiendommen – formål

Sameiets navn er «Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B» (heretter sameiet). Sameiet har forretningskontor i Observatorie terrasse 15 A og B, (Org.nr. 975 487 059).

Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 211 bnr. 210 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er).

Sameiebrøken bygger på bruksarealet (BRA) for enheten.

## 2. Disposisjonsretten over seksjonene

### 2.1 BEBYGGELSEN OG TOMTEN

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesareal.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

### 2.2 BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Bare fysiske personer kan erverve sameieandel i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B. Juridiske personer tillates ikke å erverve sameieandel i sameiet.

### 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, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til

bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

### **2.3.1 Forbud mot kortidsutleie**

Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver kortidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### **2.3.2 Eierskifte/beboerskifte**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder korttidsutleie. Dette innebærer navn på ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse og eier, eller navn og adresse og eiers kontaktperson. Med adresse menes også e-postadresse og mobiltelefonnummer.

Ved eierskifte og utleie av en eierseksjon må styrets skriftlige godkjenning av ny eier/leietaker foreligge på forhånd. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Ved eierskifte og beboerskifte skal kjøper, alternativt seksjonens eier ved utleie, dekke et administrasjons- og vedlikeholds gebyr på kr. 5 000,- direkte til sameiet. Gebyret indeksreguleres årlig i henhold til konsumprisindeksen. Gebyret er ment å dekke utgifter som følge av flytting inkludert utgifter til ekstra renhold av og reparasjon av skader på fellesarealer. Manglende betaling av slikt gebyr anses som mislighold, på lik linje med manglende betaling av andre fellesutgifter.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal eier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Kun fysiske personer kan erverve/leie seksjoner. Salg/utleie til firma, juridiske personer mv. ansees etter disse vedtekter som saklig grunn til å nekte salg/utleie.

Ved salg/utleie plikter seksjonseieren å gjøre kjøperen/leietakeren kjent med bestemmelsene i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dersom en leietaker ikke følger reglene, kan styret kreve at leieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan bringes inn for årsmøtet eller ved ekstraordinært årsmøte, av vedkommende seksjonseier.

## **2.4 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. 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 kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere eller beboere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Skade på eiendom eller bygning som skyldes en sameier, hans/hennes husstand eller andre som han/hun har gitt adgang til eiendommen, må sameieren erstatte eller utbedre uten opphold.

Eierseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21, annet ledd.

## 2.5 HUSORDENSREGLER

Sameierne/seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet som helhet.

## 2.6 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 2.7 BRUK AV BODER, VASKERIER, BILOPPSTILLINGSPASSER OG GARASJE

Styret administrerer sameiernes bruk av boder, vaskerier, biloppstillingsplasser og garasjer.

Seksjonseiere kan leie garasje-/parkeringsplass av sameiet. Søkerliste, nærmere regler og tildeling administreres av styret for sameiet.

Parkering skal skje innenfor oppmerket felt og slik at fremkommelighet er best mulig.

Risiko og ansvar som gjelder parkering påhviler den som har fått tildelt plass. Verken sameiet eller styret kan lastes økonomisk for skader som oppstår.

Styret kan ved behov som nevnt i eierseksjonsloven § 26 annet ledd, vedta nødvendig bytte av parkeringsplass dersom beboer med nedsatt funksjonsevne har et behov for tilrettelagt plass.

Kostnadene for leie av garasje-/parkeringsplass er skilt ut som egen post på fakturaen for fellesutgifter og skal betales fra den 1. i påfølgende måned etter tildeling.

### 2.7.1 Regler for tildeling av biloppstillingsplasser og garasje

Hver seksjon kan tildeles én plass eller garasje.

Alle seksjonseiere kan søke om plass. Beboer som ikke er seksjonseier, må søke via eier. Tilbud om tildeling går til den seksjonseier med lengst skriftlig søkeransiennitet og som iht. oppføring i Folkeregisteret bor i en av leilighetene på dette tidspunktet. Hvis ingen av seksjonseierne oppfyller kriteriet for tildeling, kan beboer som ikke er seksjonseier tildeles tidsbegrenset plass for ett år.

Anledning til å disponere plass kan ikke overlates til andre uten styrets samtykke. Dette innebærer at ved utleie/framleie av en seksjon vil råderetten over plassen ikke uten videre tilfalles den nye beboeren i seksjonen. Søkersituasjonen vil tas i betraktning. Råderetten over tildelt plass kan ikke overføres til ny seksjonseier ved salg av seksjon. Den nye seksjonseieren må søke om plass.

Dersom den tildelte ikke aktivt bruker sin plass i løpet av en tre måneders periode, eller misligholder den, vil videre disposisjonsrett for plassen gå tilbake til styret for ny tildeling etter søkerliste. Styret kan, etter begrunnet søknad, beslutte at en seksjonseier kan beholde

søkeransiennitet i inntil 12 måneder. Dette innebærer at en plass gjøres tilgjengelig for den som står øverst på søkerlisten i opptil 12 måneder eller til annen plass blir tilgjengelig.

Om sameiet har plasser som ingen seksjonseiere eller beboere velger å leie over tid, skal den første ledige plassen stilles til rådighet for korttidsleie for beboere slik at man kan leie den for en måned av gangen. Tilgang skjer etter samme prinsipp som over (ansiennitet). Månedspris settes til tre ganger pris for langtidsleie. Ved venteliste for langtidsleie tilbakeføres plassen til dette formålet senest 3 måneder etter at noen står på venteliste, regnet fra den 1. i påfølgende måned.

Om det er ledige parkeringsplasser/garasjer, og ingen i sameiet er på venteliste eller de som står på venteliste har takket midlertidig nei, er det mulig å legge parkeringsplassene/garasjene ut for leie på det åpne markedet. Slik utleie kan gjøres av styret for ett år av gangen, med mulighet for fornyelse om det ikke er behov i sameiet. Seksjonseiere eller leietakere vil da ha førsterett til å leie plass nr. 2 til markedspris.

Leieprisen for utleie på åpent marked fastsettes av styret etter hva som vurderes som rimelig i markedet på tildelingstidspunktet.

### **2.7.2 Ladestasjoner**

Den som disponerer parkeringsplass/garasje kan søke styret om å få sette opp ladestasjon. Tilgjengelig effekt vil avhenge av tilgjengelig kapasitet for lading i sameiet. Montering av ladeboks/innretning skal kun skje etter at løsningen er godkjent av styret. Ved opphør av leie for biloppstillingsplass eller garasje forpliktes sameiet til å kjøpe tilbake fastmontert ladeutstyr, fratrukket en årlig avskrivning på 1/5 av investeringen. Ledige ladestasjoner tildeles etter ansiennitet. Strømforbruk faktureres av styret, og avregnes etter avlesning av strømmåler. Sameiet kan ved manglende betaling for strømforbruk si opp avtale om leie av biloppstillingsplass/garasje med tilhørende ladeutstyr.

## **3. Fellesutgifter**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Unntak fra en fordeling etter sameiebrøkene gjelder utgifter til bredbånd som skal fordeles likt mellom alle sameierne.

Til dekning av fellesutgifter betales et månedlig å kontobeløp som fastsettes i henhold til sameiebrøken på grunnlag av vedtatte budsjetter. Beløpet skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

## **4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser og heftelsesform**

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 pantkravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **5. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon**

### **5.1 SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere 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 karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger og sikringskap 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.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte) dersom dette er et teknisk og økonomisk alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Seksjonseierne skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Bodene i bodområder skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseieren.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

## **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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. 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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

### 5.3 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

### 5.4 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Bygningene står på byantikvarens gule liste og endringer av fasaden som er forskjellig fra den eksisterende når det gjelder farger, vinduer, balkongdør, balkong, brannbalkong, markiser og annet må godkjennes av byantikvaren og styret på forhånd.

Endring av plassering av kjøkken og bad kan ikke skje uten etter søknad til, og samtykke fra styret i sameiet. Ønsker om endringer av romplanen skal forelegges for styret til uttalelse før igangsetting.

Den som skal gjøre endringer i egen seksjon er selv ansvarlig for å søke bygningsmyndighetene om tillatelse eller finne ut av om slik tillatelse er påkrevd.

Dersom det gjøres inngrep i brannceller skal det sendes søknad om tillatelse til styret og til plan og bygningsetaten.

Endringer på en eierseksjon som krever tillatelse fra plan og bygningsmyndighetene må samtidig også meldes styret. Dette som følge av at styret skal få vurdert i hvilken grad endringen er et brudd på eierseksjonsloven §§ 25 annet ledd og/eller 49 annet ledd bokstav g.

Saker som gjelder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at en bruksenhet kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning («hyblifisering»), skal behandles på årsmøtet. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning i slike saker.

## 6. Mislighold

### 6.1 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens eller beboerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

## **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 møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **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. Pkt. 7.2 andre ledd gjelder tilsvarende ved innkalling til ekstraordinært årsmøte.

### **7.4 INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. 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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### **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) behandle styrets årsberetning



- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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. 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 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

## **7.8 LEDELSE AV ÅRSMØTET**

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

## **7.9 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 § 20 annet ledd annet punktum i Lov om eierseksjoner
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a i Lov om eierseksjoner
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
- h) endring av vedtektene om ikke loven stiller strengere krav

#### **7.10 FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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.

#### **7.11 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 seksjonseierne 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.

#### **7.12 BEREGNING AV FLERTALL OG OPPTELLING AV STEMME 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.

#### **7.13 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 minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere 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.

#### **7.14 INHABILITET**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **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 tre medlemmer, og to varamedlemmer.

### **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.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### **8.3 STYREMØTER**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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 deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4 STYRETS OPPGAVER**

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

## **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.

## **8.8 KOMMUNIKASJON MELLOM STYRET OG SEKSJONSEIERNE**

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en tryggende og hensiktsmessig måte.

## **8.9 OPPBEVARING AV DOKUMENTASJON**

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

## **8.10 VALGKOMITE**

Sameiet skal ha en valgkomite som har til formål å forberede valg av tillitspersoner til årsmøtene. Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer.

Valgkomiteen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomiteen skjer på første møte etter det ordinære årsmøtet.

# **9. Forretningsfører**

## **9.1 ANSETTELSE ELLER ENGASJEMENT AV FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en 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 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. 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.