

# **VEDTEKTER FOR MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE**

Fastsatt på konstituerende sameiermøte den 4. november 2003

Endret på sameiermøter 17.03.2004, 26.04.2005 og 25.04.2006

Endret ekstraordinært sameiermøte 12.12.2006

Endret ekstraordinært sameiermøte 27.06.2007

Endret på ordinært sameiermøte 31.03.2009

Endret på ordinært sameiermøte 23.04.2014

Endret på ordinært sameiermøte 20.04.2016

Endret på ordinært sameiermøte 24.04.2017

Endret på ekstra ordinært sameiermøte 03.10.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov  
av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 4. november 2003

Endret på digitalt ekstraordinært årsmøte 21.09.2020

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Marienlyst Park Boligsameie og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19. september 2003.

### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 253 boligseksjoner på eiendommen gnr.46 bnr.115 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder
- Parkeringsplasser (i garasjeanlegg)
- Terrasser (tilgang til og bruk av)

Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan overdras til andre av sameiets seksjonseiere. Ved slikt eierskifte av tilleggsareal plikter de berørte sameiere snarest å sørge for å bekoste reseksjonering slik at de reelle eierforhold blir tinglyst.

Vedtektsfestet enerett til bruk av parkeringsplass kan overdras til andre av sameiets seksjonseiere. Det gjelder ingen slik begrensning for utleie av parkeringsplass.

Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele leiligheten i mer enn 60 døgn årlig samlet, er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Grensen på korttidsutleie settes til 60 døgn årlig.

Korttidsutleie må varsles skriftlig til styret før slik utleievirksomhet igangsettes. Personer som skal bebo hele leiligheten i leieperioden skal av utleier gjøres kjent med sameiets vedtekter vedrørende sikkerhet og gjeldende ordensregler for sameiet (herunder kildesortering av søppel/avfall).

Særlig brannvarslingssystemet og sikkerhetsrutiner ved ut/innkjøring av garasjen samt adgang til sameiets bygninger er viktig å kjenne til.

Utleier plikter skriftlig å underrette styret pr. e-post før virksomheten med korttidsutleie av leiligheten igangsettes, og et årlig gebyr vil umiddelbart bli innkrevd av sameiet. Styret skal informeres om utleievirksomhetens art og omfang.

Eier av utleieleiligheten er personlig ansvarlig for enhver skade virksomheten med korttidsutleie forårsaker overfor sameiet og våre beboere med hensyn til sikkerhet, orden og evt. skader på våre fellesareal.

Sameiets gebyr for å drive korttidsutleie settes til kr. 5000 pr. år og skal betales av eier av leiligheten.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Korrespondanse skjer fortrinnsvis elektronisk til Sameiets e-postadresse.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) 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.

Bodene og parkeringsplassene må bare benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dette gjelder også for stikkontakt i bod. Denne kan ikke benyttes til faste installasjoner, for eksempel fryseboks. Det er ikke adgang til å tette igjen nettingveggene i bodene.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, aircondition/varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, lekehus, partytelt, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

Ethvert bytte av parkeringsplass må meldes styret. Permanent bytte av parkeringsplass krever reseksjonering av sameiet. Reseksjonering settes frem av de byttende seksjonenes hjemmelshavere og må bekostes av disse.

### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) 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. Det skal benyttes godkjent utstyr og montering skal foretas av leverandør valgt av styret. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen  
(Seksjonseieren skal regelmessig olje ytterdøren på innsiden)

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikehold av balkonger/terrasser hører inn under sameiet. Dette gjelder likevel ikke trelemmer på gulv og tre-rekkverk som er den enkelte seksjonseiers ansvar. Disse skal holdes i god stand og rengjort. For de seksjonene som har tilhørende hage er vedlikehold av plen og planter seksjonseiers ansvar. Seksjonseier er også ansvarlig for å vanne bøkehekkene. Gartnerne har ansvar for gjødsling og klipping av bøkehekkene. Gartnerne gjødsler og klipper hekkene etter hvordan det er beskrevet i avtalen med sameiet.

(5) Alle arbeider på fasader, brystninger, vinduer/dører og andre fellesområder krever godkjenning på forhånd av styret. Godkjente arbeider må utføres faglig forsvarlig av en godkjent leverandør under hensyn til risiko for skader og spesielt lekkasjer inn i fasade. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader arbeid medfører og skal også sørge for garanti fra leverandør. Ettermontering av aircondition og varmepumpe med penetrering av vegger tillates ikke. Fastmontert utstyr og installasjoner som f.eks. badestamper, lekehus o.l. tillates ikke på på terrassegulv/balkonger. Styret må godkjenne midlertidig bruk av partytelt o.l. som ikke er til ulempe for naboer eller kan medføre skade på felles eiendom.

Dersom styret godkjenner utvendige arbeider som gir synlige endringer på fasaden, skal samtlige seksjonseiere varsles om dette. I varselet skal det settes en rimelig frist for seksjonseierne til å klage på styrets godkjenning av arbeidene. Om en eller flere seksjonseiere motsetter seg de planlagte arbeidene, må saken legges frem for årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. I denne sammenheng regnes enhver endring som er synlig utenfra som en "ikke uvesentlig endring".

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Inspeksjonsluker skal åpnes minst 2 ganger i året og løv og rusk skal fjernes.

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

Inngrep i bygningen og dens tekniske systemer, som f. eks. vifter, varme/kjøle-system eller elektriske systemer må ikke svekke systemenes funksjon eller skape ulemper for andre beboere. (F.eks. støy og vibrasjon). Ved slike inngrep plikter man å rådføre seg med/kontakte vaktmester/styret.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. En plikter også å påse at løse gjenstander på terrasser o.l. ikke forårsaker skader ved f.eks. sterk vind. (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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) En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Dette gjelder ikke kostnader ved drift og indre vedlikehold av parkeringsanlegget som fordeles forholdsmessig på sameierne etter antall parkeringsplasser den enkelte seksjon disponerer, enten som tilleggsareal eller som enerett til bruk.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst 3 andre medlemmer. Av disse skal det velges minimum 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratze før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.



(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 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.

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) 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.

(2) 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.

## **8-5 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.

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

## **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) 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.
- (2) 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.

## **9-3 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) 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.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

## **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
  - valg av valgkomité på tre til fem personer

Sameiermøte velger valgkomité bestående av tre til fem personer. Valgkomitéens mandat er å foreslå kandidater til ledige verv i sameiet. Valgkomitéen skal legge vekt at styret og andre valgte organer blir bredest mulig sammensatt (kjønn / alder / bygg / annen bakgrunn). Valgkomitéens innstilling trykkes i årsberetningen.

- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

## **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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 er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) 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 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 seksjonseiere.

### **9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# ARTICLES OF ASSOCIATION FOR MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

Adopted at the inaugural meeting on 4 November 2003

Amended at the joint owners meetings on 17 March 2004, 26 April 2005 and 25 April 2006

Amended at the extraordinary joint owners meeting on 12 December 2006

Amended at the extraordinary joint owners meeting on 27 June 2007

Amended at the ordinary joint owners meeting on 20 April 2016

Amended at the ordinary joint owners meeting on 24 April 2017

Amended at the extraordinary joint owners meeting on 3 October 2018, in accordance with the new Property Unit Ownership Act no. 65 of 16 June 2017 (*eierseksjonsloven*) and superseding the original articles of 4 November 2008

Amended at a digital extraordinary annual meeting on 21 September 2020

## 1. Introductory provisions

### 1-1 Name and establishment

The name of the jointly owned property is Marienlyst Park Boligsameie and was established by registration of the municipality's decision regarding the subdivision into property units, registered on 19 September 2003.

### 1-2 Composition of the jointly owned property (*sameiet*)

(1) The jointly owned property comprises 253 residential units on cadastral unit number 46, property unit number 115 in the City of Oslo.

(2) Each property unit (*bruksenhet*) consists of a main part and one or more ancillary parts. The main part consists of a self-contained and clearly demarcated section of a building with its own entrance. The subdivided ancillary parts comprise:

- storage rooms
- parking spaces (in a car park)
- terraces (access to and use of)

Parking spaces that constitute ancillary parts to the units may be transferred to other unit owners in the jointly owned property. When ownership of ancillary spaces is transferred, the joint owners (*sameiere*) are obliged to pay for redivision (*reseksjonering*) so that the actual ownership is formally registered.

Sole right of use of the parking space, as laid down the articles of association, may be transferred to other unit owners in the jointly owned property. No such restrictions apply to the letting of parking spaces. When a parking space changes ownership or is let, the board must be notified as soon as possible of the new owner or tenant.

(3) Those parts of the property that are not included in the individual property units are common areas.

### 1-3 Ownership fraction (*sameiebrøk*)

(1) The ownership fraction is the unit owner's proportionate ownership interest in the joint property. The ownership fraction is stated on the application to subdivide the property into units.

(2) The ownership fraction is based on the size of usable area (*bruksareal (BRA)*). Balconies/terraces/outdoor spaces/storage rooms and parking spaces are not included in the main parts' usable area.

## **2. Legal right of use**

### **2-1 Legal right of use**

(1) The unit owner has free use of his/her own unit and is free to sell, mortgage or let it unless otherwise provided by statute, agreements or these articles of association.

Short-term letting (*korttidsutleie*) of a whole apartment for more than 60 days a year in total is not permitted. By short-term letting is meant letting for up to 30 consecutive days. Short-term letting is limited to 60 days annually.

The board must be notified in writing of short-term lets before such activity is initiated. The landlord shall familiarise persons who are to inhabit the whole apartment during the rental period with the safety provisions in the jointly owned property's articles of association and house rules (*ordensregler*) (including waste sorting). It is important to know about the fire alarm system, safety procedures for entering/exiting the car park, and access to the jointly owned property's buildings.

The landlord is obliged to notify the board by email before short-term letting of the apartment is initiated, and an annual fee will immediately be charged by the jointly owned property. The board shall be notified of the nature and scope of the letting activity. The owner of the let apartment is personally liable for any damage caused as a result of the short-term letting activity to the jointly owned property or to our residents with regard to safety, house rules and any damage to our common areas.

The jointly owned property charges an annual fee of NOK 5,000 for short-term letting, which must be paid by the owner of the apartment.

(2) No one may buy or in other ways acquire more than two residential units (*boligseksjoner*). The same applies if an acquisition of a residential unit in a company results in more than two residential units being owned by individuals who are associated with each other as described in section 23 of the Property Unit Ownership Act.

(3) The jointly owned property shall be notified in writing of all transfers of ownership and rentals. The same applies to the names and contact details of new unit owners/tenants. A change of ownership fee shall be paid when ownership of a property unit is transferred. Correspondence should preferably be conducted electronically via the jointly owned property's email address.

## **3. The unit owner's right to use the property unit and the common areas**

### **3-1 Right of use**

(1) The unit owner has exclusive right of use to his/her property unit. The unit owner also has the right to use to the common areas for the purpose for which they are intended or are generally used, and for other purposes in keeping with the time and circumstances.

Storage rooms and parking spaces must only be used for the purpose for which they are intended or are generally used. The same applies to electrical outlets in storage rooms. These

may not be used for permanent installations such as freezers. It is prohibited to seal off the wire mesh partitions in the storage rooms.

(2) A unit owner may, subject to consent from the board, implement measures in the common areas that are necessary to accommodate the unit owner's disabilities or those of a household member. The board may only refuse consent if there are reasonable grounds to do so.

(3) The property unit and the common areas must not be used in such a way as to unnecessarily or unreasonably cause damage or inconvenience to other unit owners.

(4) The property unit may only be used in keeping with its purpose. Any change of use requires redivision pursuant to the Property Unit Ownership Act, section 21, second paragraph.

(5) The unit owner does not have the right to carry out works that affect/involve the jointly owned property's common areas, common installations or exterior ancillary areas without the prior approval of the board/annual meeting.

This applies to measures such as:

- all installations, including erecting/installing antennas, air conditioning/heat pumps, sun/wind screens, partition walls/fences, decking, playhouses, party tents, tiling or other fast coverings on balconies/terraces, glazing of outdoor areas, jacuzzis/hot tubs, fixed lighting, etc.

Any modifications to the outdoor plan, such as installing/expanding decking or flagstones, moving existing planted areas, planting new vegetation, etc. are subject to prior approval from the board/annual meeting. The same applies inside the ancillary parts of individual units. The board may also adopt resolutions regulating the height of hedges and other vegetation inside the ancillary parts.

(6) In connection with renovation work and other common works on the property, the costs of dismantling and reinstalling installations/equipment that were installed by the current or previous unit owners, as specified in section (5), second paragraph, must be charged to the unit to which such installations belong. The board/annual meeting decides whether or not reinstallation should be permitted.

(7) Changes that are in breach of the currently applicable building regulations or other public regulations are not permitted.

### **3-2 House rules and the keeping of animals**

(1) The annual meeting may decide normal house rules for the property.

(2) The keeping of animals is permitted as long as no unreasonable or unnecessary damage or inconvenience is caused to other users of the property.

## **4. The jointly owned property's parking spaces**

Any swapping of parking spaces must be reported to the board. Permanent swapping of parking spaces requires redivision by the jointly owned property. The title holders of the units that are swapped must apply for redivision and must pay the costs.

### **4-1 Charging points for electric vehicles and rechargeable hybrids**



(1) A unit owner may, subject to consent from the board, install a charging point for an electric vehicle or rechargeable hybrid in connection with a parking space used by the unit or elsewhere as designated by the board. Approved equipment must be used, and must be installed by the equipment supplier. The board may withhold consent if there are reasonable grounds to do so.

(2) The costs for establishing and maintaining a charging point and for electricity supply will be covered by the individual unit owners. Electricity is paid for according to consumption if a meter is installed or according to an amount set by the board if no meter is installed.

#### **4-2 Parking spaces for people with disabilities**

(1) Unit owners, tenants or other members of a household with disabilities may ask the board to order another unit owner to swap parking spaces. The right to swap parking spaces only applies if the party requesting it already uses a parking space on the jointly owned property. The board should endeavour to designate a parking space in the proximity of the requesting party's unit. The right to use an accessible parking space shall last as long as there is a documented need for it.

(2) This right only applies to parking spaces which, in decisions pursuant the Planning and Building Act (*plan- og bygningsloven*), must be adapted to meet the needs of people with disabilities.

(3) This provision may only be amended if all unit owners expressly agree. The municipality has the right to veto amendments to the provision in the articles of association. The articles of association must be registered with the Register of Business Enterprises.

### **5. Maintenance obligation and liability for damages**

#### **5-1 The unit owner's obligation to maintain the property unit**

(1) The unit owner shall maintain the property unit in such a way as to prevent damage to the common areas and other property units and to avoid causing inconvenience to the other unit owners. The maintenance obligation also includes any ancillary parts to the property unit.

(2) The unit owner's maintenance obligation includes such matters as:

- a) fixtures and fittings
- b) equipment such as toilets, water heaters, bathtubs and sinks
- c) devices such as fire extinguishers
- d) cupboards, benches, interior doors and door frames
- e) skirting, partition walls, wall coverings
- f) flooring, heating cables, membranes and drains
- g) wall, floor and ceiling panels

- h) pipes, cables, fuse boxes from and to the main fuse or lead-in fuse
- i) the insides of windows, veranda and outer doors of the unit (the unit owner shall regularly oil the outer door from the inside)

(3) The unit owner shall maintain wet rooms to prevent leaks.

(4) The jointly owned property is responsible for the maintenance of balconies/terraces. This does not, however, apply to wooden trapdoors or wooden railings, which are the responsibility of the individual unit owners. These shall be kept clean and in a good state of repair. Owners of units with appurtenant garden space are responsible for maintaining lawns and plants. These unit owners are also responsible for watering the beech hedges. The gardeners are responsible for fertilising and trimming the beech hedges. The gardeners fertilise and trim the hedges as specified in their agreement with the jointly owned property.

(5) All works on façades, parapets, windows, doors and other common areas require prior approval from the board. Approved works must be professionally executed by approved suppliers on account of the risk of damage, particularly of leaks, in the façade. Each unit owner is responsible for any damage caused by such works, and shall obtain a warranty from the supplier. Retrofitting of air condition units or heat pumps involving the penetration of walls is not permitted. It is not permitted to fix equipment or installations such as hot tubs, playhouses, etc. to terrace/balcony floors. The board must, however, approve the use of party tents, etc. that do not cause inconvenience to neighbours or that may cause damage to common property.

All unit owners will be notified if the board approves exterior works that visibly change the façade. The notification shall set a reasonable time limit during which unit owners may lodge an appeal against the board's approval of such works. If one or more unit owners object to the planned works, the matter must be put forward to the annual meeting.

Annexes/extensions and other works that must be reported to the building authorities must be approved by the board before the building permit application is submitted. If modifications applied for have a not insignificant bearing on the other joint owners, the board shall submit the matter to the joint owners meeting for a decision. In this context, any modification that is visible from the outside is deemed to have a "not insignificant bearing".

(6) The unit owner shall clean drains and keep drainpipes open as far as the communal sewage pipe. This also applies to drains on balconies, etc. that run to the property unit. Inspection lids shall be opened at least twice a year, and leaves and dirt shall be removed.

(7) The maintenance obligation does not include repairing or renovating roofs, joists, load-bearing wall structures, pipes or cables that are built into load-bearing structures.

Interventions in the building and its technical systems, such as fans, heating/cooling systems and electrical systems, must not interfere with the proper operation of these systems or cause inconvenience to other residents, such as noise and vibration. The caretaker/board must be consulted about such interventions.

(8) The maintenance obligation also includes repairing incidental damage such as damage caused by bad weather, break-ins or vandalism. Unit owners are also obliged to ensure that loose objects on terraces, etc. do not cause damage in conditions such as strong winds.

(9) Should the unit owner discover damage in the property unit for which the jointly owned property is responsible for repairing, the unit owner is obliged to immediately notify the board in writing.

(10) The unit owner shall keep the property unit free of insects and vermin. The unit owner is obliged to immediately notify the board in writing of suspected cases of insects or vermin.

(11) New unit owners are obliged to carry out maintenance work, including repairs and replacements in the unit, even if the maintenance work should have been carried out by the previous owner.

(12) A unit owner who does not fulfil the maintenance obligation shall compensate any loss incurred by the jointly owned property or by other unit owners; see the Property Unit Ownership Act, section 34.

### **5-2 The jointly owned property's obligation maintain and repair common areas, etc.**

(1) The jointly owned property shall keep exterior and interior common areas, including the building and the common installations, properly maintained. Maintenance work shall be carried out on the common areas and individual property units so as to prevent damage and avoid causing inconvenience to the unit owners. The maintenance obligation includes everything that does not fall under the individual unit owners' maintenance obligation; see section 5-1. The maintenance obligation also includes carrying out repairs and replacements when necessary and repairing incidental damage.

(2) The maintenance obligation also applies to common installations that run through the property units, such as pipes, cables, channels and common heating systems, including radiators. The jointly owned property has the right to run new such installations through the property units if it does not cause significant inconvenience to the unit owners concerned. The jointly owned property's maintenance obligation also includes exterior maintenance work on the units' windows and veranda and outer doors.

(3) The jointly owned property's maintenance obligation also includes works such as replacing the units' drains, windows, veranda and outer doors or repairing or replacing roofs, joists, load-bearing structures, pipes or cables that are built into load-bearing structures, with the exception of heating cables.

(4) The unit owner shall give the jointly owned property access to the property unit to carry out maintain, install and inspect common installations. Reasonable notice shall be given of any inspections or work to be carried out in the property units so as not to cause undue inconvenience to the unit owner or other users.

(5) A unit owner may, subject to board approval, implement measures in the common areas that are necessary to accommodate the unit owner's disabilities or those of a household member. Approval may not be denied without reasonable grounds.

(5) A jointly owned property that fails to fulfil its maintenance obligation shall compensate any loss incurred by unit owners caused by damage to the property units; see the Property Unit Ownership Act, section 35.

## **6. Joint costs, collateral security and security interest**

### **6-1 Joint costs**

(1) Costs for the property that are not associated with the individual property units are joint costs. Joint costs shall be distributed among the unit owners according to the ownership fraction unless otherwise provided in these articles of association.

This does not apply to costs for the operation and interior maintenance of the garage, which is distributed proportionately among the property owners according to the number of parking spaces used by the individual units, either as ancillary areas or as areas with exclusive right of use.

(2) If warranted on specific grounds, the costs may be distributed according to the benefit afforded to the individual property unit or according to consumption.

(3) If the unit owners affected explicitly agree, an alternative distribution arrangement to that which follows from (1) may be specified in the articles of association.

(4) Any modification to the distribution formula performed in breach of this provision is invalid.

### **6-2 Payment of joint costs**

(1) Each unit owner shall pay on account an instalment that is set by the annual meeting, or by the board, to cover his/her share of the joint costs.

(2) The instalment may also include a provision for assets to cover future maintenance work, improvements or other common measures on the property if the annual meeting has decided to make such provision. The assets shall be placed in a separate account. The provision for maintenance work is a joint cost, and payments shall be divided according to the ownership fraction in the joint property.

### **6-3 Security interest for the unit owners' obligations**

The other unit owners hold a security interest in the unit for claims against the unit owner deriving from matters relating to the jointly owned property; see the Property Unit Ownership Act, section 31. The secured claim may not exceed an amount which for each property unit is equivalent to twice the National Insurance Scheme's basic amount at the time when a forced sale is initiated. The security interest also covers claims that should have been paid after a petition for a forced sale has been filed with the execution and enforcement authorities.

### **6-4 The unit owner's liability for the jointly owned property's external responsibilities and obligations**

Each unit owner is liable for joint liabilities and obligations according to his/her ownership fraction in the joint property.

## **7 Order to sell, and vacation of, the property unit (eviction)**

### **7-1 Breach**

The unit owner's breach of his/her obligations to the jointly owned property will constitute a breach. Breaches include non-payment of joint costs, neglect of the maintenance obligation, illegal practice or breach of the house rules, etc.

### **7-2 Order to sell the property unit**

If a unit owner materially breaches his/her obligations despite written warnings, the board may order him/her to sell the unit; see the Property Unit Ownership Act, section 38. The warning shall state that a material breach gives the board the right to demand that the unit be sold.

### **7-3 Order to vacate the property unit (eviction)**

If the unit owner or user's behaviour poses a risk of destruction or significant deterioration of the property, or if the unit owner or user's behaviour causes serious annoyance or nuisance to the other users of the property, the board may demand vacation of the unit pursuant to the provisions in the Enforcement Act, chapter 13; see the Property Unit Ownership Act, section 39.

The board may order the acquirer without notice to sell a residential unit that has been acquired in breach of the Property Unit Ownership Act, section 23.

## **8. The board and board resolutions**

### **8-1 The board: composition, election, period of service and remuneration**

(1) The jointly owned property shall have a board. The board shall be composed of a chair and at least three other members, of which at least one shall be elected as deputy.

(2) Board members serve for two years unless the annual meeting decides otherwise. Deputies are elected for one year. Board members and deputies may be re-elected.

(3) The annual meeting may elect the board by a simple majority. The board chair shall be elected separately.

(4) The annual meeting shall decide any remunerations to the board for the preceding period. The board decides the distribution of the remuneration.

(5) Under special circumstances, a board member has the right to withdraw before his/her term of office expires. The board shall be given reasonable prior notice of the withdrawal. The general manager must be notified of withdrawals.

(6) The annual meeting may decide that a member of the board should withdraw by a simple majority.

### **8-2 Board meetings**

(1) The board chair shall arrange for the board to convene as often as necessary. A board member or general manager may request the board to convene.

(2) The board meeting shall be chaired by the board chair. If the board chair is not present and no deputy chair has been elected, the board shall elect someone to chair the meeting.

(3) The board has a quorum when more than half of all the board members are present. Resolutions may be adopted with more than half of the votes cast. In the event of a tie, the chair shall have the casting vote. Those who vote in favour of a resolution must nonetheless account for more than one-third of all the board members.

(4) The board shall keep minutes of board meetings. All the attending board members shall sign the minutes. The minutes may be signed electronically. The minutes shall be submitted to

the general manager.

### **8-3 The duties of the board**

The board shall arrange for maintenance and operation of the property and otherwise arrange for the administration of the jointly owned property's affairs in accordance with statutes, articles of association and resolutions adopted by the annual meeting.

### **8-4 The board's decision-making authority**

(1) The board shall adopt all resolutions that are not delegated to other bodies by statute or the articles of association. Resolutions that may be adopted with a simple majority at the annual meeting may also be adopted by the board unless otherwise provided by statute, the articles of association or the annual meeting in individual cases.

(2) The board may not adopt a resolution or act in a manner that is suited to give some unit owners or third parties an unreasonable advantage at other unit owners' expense.

### **8-5 Disqualification**

A board member may not participate in considering or deciding any matter in which the member himself/herself or a related party has a special and prominent personal or financial interest.

### **8-6 The board's right of representation and responsibilities**

(1) The board has the right to represent the unit owners, and to oblige them accordingly by their signature, in matters concerning the unit owners' joint rights and obligations. This extends to executing resolutions made by the annual meeting or board, and to other rights and obligations that concern common areas and real property.

(2) The unit owners are obliged by the joint signatures of the board chair and one board member.

## **9. Annual meeting**

### **9-1 The authority of the annual meeting and minority protection.**

(1) The annual meeting exercises the supreme authority in the jointly owned property.

(2) A majority of the annual meeting may not adopt resolutions that are suited to give some unit owners or third parties an unreasonable advantage at other unit owners' expense.

### **9-2 Date and time of the annual meeting**

(1) The ordinary annual meeting shall be held every year by the end of June. The board shall give the unit owners prior notice of the date of the meeting and of the time limit for submitting matters to be dealt with.

(2) An extraordinary annual meeting shall be held when the board deems it necessary or when at least two unit owners, who together hold at least 10 per cent of the votes, request it and simultaneously state which matters they wish to be dealt with.

### **9-3 Notice of annual meeting**

(1) The board convenes the annual meeting by giving notice of at least eight and at most 20 days prior to the date of the meeting. The board may, if necessary, convene an extraordinary annual meeting at shorter notice, but the notice may never be shorter than three days. Notice of the meeting shall simultaneously be given to the general manager.

(2) Notice will be given in writing. Electronic communication is also deemed to be written notice.

(3) The notice of the meeting shall clearly state the matters to be dealt with at the annual meeting. If the annual meeting is to deal with a proposal which, pursuant to statutes or the articles of association must be adopted with at least a two-thirds majority of the votes cast, the main content must be stated in the notice of the meeting.

(4) Matters which a unit owner wishes to be dealt with by the ordinary annual meeting shall be stated in the notice when the board has received a request to that effect before the time limit in section 9-2 (1) of the articles of association.

#### **9-4 Matters to be dealt with by the annual meeting**

(1) The annual meeting shall deal with the matters that are stated in the notice of the meeting.

(2) Regardless of whether or not the matters are stated in the notice of the meeting, the ordinary annual meeting shall:

- deal with the board's annual report
- deal with and, where appropriate, approve the board's accounts for the preceding calendar year
- elect board members
- deal with remuneration to the board
- election of the nomination committee of three to five persons

The joint owners' meeting elects the nomination committee comprising three to five persons. The nomination committee's mandate is to propose candidates for vacant offices in the jointly owned property. The nomination committee shall attach importance to the composition of the board and other elected bodies being as broad as possible (gender/age/building/background). The nomination committee's recommendation is published in the annual report.

(3) The annual report, accounts and, where appropriate, auditor's report, shall be distributed to all unit owners of known address no later than one week before the ordinary annual meeting. The documents shall also be made available at the annual meeting.

(4) Apart from matters to be dealt with at the ordinary annual meeting, the annual meeting may only decide matters that are stated in the notice of the meeting. If all unit owners are present at the annual meeting and vote in favour, the annual meeting may also decide matters that are not stated in the notice of the meeting. The fact that a matter is not stated in the notice of the meeting does not prevent the board from deciding to convene a new annual meeting to decide proposals submitted at the meeting.

#### **9-5 Who may participate in the annual meeting**

(1) All unit owners have a right to participate in the annual meeting with the right to put forward proposals, the right to speak, and the right to vote. The owner's spouse, cohabitant or other household members of a residential unit has the right to attend the annual meeting and to speak.

(2) Board members, general managers, auditors and tenants of residential units have the right to attend the annual meeting and the right to speak. The board chair and the general manager are obliged to attend unless such attendance is obviously unnecessary or they are validly

excused.

(3) A unit owner may attend by proxy. The proxy may be revoked at any time. The proxy may not disclose how the person authorised to serve under proxy will vote. The unit owner has the right to be accompanied by an advisor at the annual meeting. The advisor only has the right to speak if permitted to do so by a majority of the annual meeting.

#### **9-6 Chairing of the meeting and keeping of the minutes**

(1) The board chair will chair the annual meeting unless the annual meeting elects an alternative person to chair the meeting. The person chairing the meeting does not have to be a unit owner.

(2) The person chairing the meeting is responsible for ensuring that minutes are kept of all matters that are dealt with and of all resolutions that are adopted at the annual meeting. The person chairing the meeting and at least one unit owner appointed by the annual meeting from among those present shall sign the minutes. The minutes shall be made available to the unit owners at all times.

#### **9-7 Calculation of the majority and counting of votes at the annual meeting**

(1) Each unit has one vote at the annual meeting, and the majority is calculated based on the number of votes cast.

(2) Only one vote may be cast for a unit with multiple owners.

(3) Blank votes shall be deemed not to have been cast. In the event of a tie, the matter shall be decided by the drawing of lots.

#### **9-8 Majority requirements for different resolutions at the annual meeting**

(1) Resolutions at the annual meeting are adopted by a simple majority of the votes cast unless other majority requirements are provided in the Property Unit Ownership Act or the articles of association. The articles of association may not establish majority requirements that are stricter than those provided by statute.

(2) A majority of at least two-thirds of the votes cast at the annual meeting is required to adopt resolutions regarding

- a) renovations, building extensions or other modifications of the building or plot that exceed customary management and maintenance in the jointly owned property in question
- b) conversion of common areas into new property units or expansion of existing property units
- c) selling, buying, letting or renting real property, including units in the jointly owned property that belong to or will belong to the unit owners jointly, or other legal transactions involving real property that exceed customary management
- d) consent to change the purpose for one or more property units from residential purpose to another purpose or vice versa
- e) consent to redivide units as mentioned in the Property Unit Ownership Act, section 20, second paragraph, second sentence



- f) transfer of the maintenance obligation from the unit owner to the jointly owned property; see the Property Unit Ownership Act, section 32, eighth paragraph amending the articles of association

(3) Resolutions on transferring the maintenance obligation from the jointly owned property to one or more unit owners also requires, in addition to two-thirds of the votes cast, consent from those affected; see the Property Unit Ownership Act, section 32, third paragraph.

### **9-9 Majority requirement for exceptional residential environment measures**

(1) Measures that are related to the unit owner's residential or use interests, and that exceed customary management, and that entail financial responsibilities or outlays for the unit owners jointly of less than 5% of the annual joint costs, are decided by an ordinary majority of the casts vote at the annual meeting. If the measure entails financial responsibilities or outlays for the unit owners jointly of more than 5% of the annual joint costs, a majority is required of at least two-thirds of the votes cast at the annual meeting.

(2) If the measures entail a joint financial responsibility or outlay for some unit owners of more than half of the National Insurance Scheme's basic amount at the time when the measure is decided, the measure may only be implemented if these unit owners explicitly agree.

### **9-10 Resolutions that require agreement from all unit owners**

(1) All unit owners must, either at the annual meeting or at another time, explicitly agree if the jointly owned property is to decide on:

- a) selling or leasing out all or substantial parts of the property
- b) dissolution of the jointly owned property
- c) measures that entail significant changes to the nature of the jointly owned property
- d) measures that affect the unit owners' residential or use interests, regardless of the size of the cost the measure entails and regardless of the size of the financial responsibilities or outlays the measure entails for individual unit owners.

### **9-11 Disqualification**

No one may participate in a vote concerning:

- a) legal proceedings against himself/herself or a related party
- b) a person or a related party's responsibilities to the jointly owned property
- c) legal action against other persons or other persons' responsibilities to the jointly owned property if one's own interest in the matter is material and may conflict with the jointly owned property's interests
- d) an order or requirement pursuant to the Property Unit Ownership Act, sections 38 and 39 that is imposed on oneself or a related party

This also applies to anyone who acts by proxy or as proxy.

## **10 The general manager, accounts, audit and insurance**

### **10-1 General manager**

The jointly owned property shall have a general manager. The board appoints the general manager and other officers, pursuant to the Property Unit Ownership Act, section 61.

## 10-2 Accounts and audits

The board shall arrange for proper and adequate accounting. The accounts shall be audited by an auditor elected by the annual meeting. The auditor serves until a new auditor is elected.

(1) The board is responsible for ensuring that the property is adequately insured with an approved insurance company at all times. The insurance shall also cover homeowners insurance, directors' liability insurance, and legal expenses insurance. Each joint owner is personally responsible for taking out household contents insurance.

(2) Even if the jointly owned property's insurance is used, the board shall order the unit owner to pay the excess if the cause of damage is covered by the unit owner's liability.

## 11 General information

### 11-1 Definitions

The following terms definitions are used in these articles of association:

- a) owner-occupied unit (*eierseksjon*): ownership interest in a property that has been, or is planned to be, built and subdivided, where the owner has exclusive right to use a specific unit on the property.
- b) property unit (*bruksenhet*): a demarcated area of a subdivided property to which a unit owner has exclusive right to use for residential or other purposes. A property unit comprises a main part and may also have ancillary parts. The property unit must have interior areas and may also have exterior areas.
- c) property unit's main part (*bruksenhetens hoveddel*): a coherent and clearly demarcated part of a building, with its own entrance.
- d) the property unit's ancillary part (*bruksenhetens tilleggsdel*): the parts of the property unit that do not constitute the main part.
- e) common area (*fellesareal*): the parts of the property that are not included in the property units.
- f) residential unit (*boligseksjon*): a unit to be used as a year-round residence or a holiday home.
- g) ownership fraction (*sameiebrøk*): the unit owner's proportionate ownership interest in the jointly owned property.
- h) subdivision (*seksjonering*): division of a property into multiple property units according to statutory provisions in the Property Unit Ownership Act.
- i) Redivision (*reseksjonering*): further division of one or more units in the already subdivided property.
- j) jointly owned property (*sameiet*) (jointly owned property comprising owner-occupied units): the community of all the unit owners.

### 11-2 Title holder of the asset

The jointly owned property may be registered as title holder of an asset that is registered in an assets register.

### 11-3 Amendments to the articles of association

Amendments to the jointly owned property's articles of association may be adopted by the annual meeting with at least two-thirds of the votes cast unless these articles of association or the Property Unit Ownership Act prescribe stricter requirements.

**11-4 General obligations**

The unit owners are obliged to comply with the provisions that derive from the municipality's decision regarding the subdivision of property, the Property Unit Ownership Act, these articles of association and any house rules adopted by the annual meeting. The provisions in the Property Unit Ownership Act no. 65 of 16 June 2017 shall apply unless otherwise provided by these articles of association.