

## VEDTEKTER

for

Sagbo boligsameie org.nr. 976 838 033

Vedtektene er fastsatt etter ny eierseksjonslov – lov av 16. juni 2017 nr. 65 - som trådte i kraft 1. januar 2018. Vedtektene viderefører innholdet i sameiets tidligere vedtekter. Endret på årsmøte 23. april 2019, endret på årsmøtet 22.04.2021.

### 1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Sagbo boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. september 1989.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 97 boligseksjoner på eiendommen gnr. 39 bnr. 223 i Nordre Follo kommune.

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

### 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.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers / leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 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.

(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 sameiets fellesarealer eller fellesanlegg. Årsmøtet kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning, også innenfor område som seksjonseier har enerett til.

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

(7) Til hver seksjon hører enerett til bruk av et område utenfor boligen som er avgrenset av veier, stier, fellesareal eller sameiets yttergrenser ihht kommunale tegninger. Mellom boligene avgrenses dette av en grense, trukket vinkelrett ut fra hver bolig, og strekker seg så langt som det er naturlig, uten å komme i konflikt med fellesarealene, adkomstveier m.v. Endeboliger disponerer i tillegg et naturlig område for enden av sin seksjon. Det må imidlertid ikke stenges for passasje mellom to husrekker. Stier må holdes åpen for fri ferdsel og med port i gjerdet om dette finnes. Dette er av hensyn til blant annet brannsikkerheten.

(8) Alle arealer som ikke er omfattet av punkt 7 er fellesarealer. Ansvar og forvaltning av fellesarealene tillegges til enhver tid sittende styre.

(9) Til hver boligseksjon er knyttet en plass i garasjeanlegg. Enkelte boliger har garasje i tilknytning til sin bolig, andre har en plass i fellesanlegg. Hver enkelt garasje disponeres eksklusivt av den enkelte seksjonseier. Garasjen skal følge seksjonen ved salg, og kan ikke skilles fra denne. Vedlikehold av garasjene er den enkeltes sameiers ansvar.

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

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som ordensregler, regler for bruk av garasjer m.v.

(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.

### **4-1 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider**

(1) Ladbar motorvogn kan etter avtale med styret lades i det utvendige ladeanlegget på P2.

### **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 arealer som bruksenheten har enerett til og garasje til bruksenheten. Seksjonseier må ikke utføre endringer på seksjonen som svekker brannsikringen. Seksjonseier er ansvarlig for å utstyre seksjonen med nødvendig brannsløkkeutstyr og røykvarslere.

(2) Hver seksjonseier har fullt ansvar for det ytre og indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlikeholdt. Ytre og indre vedlikeholdsplikt omfatter forhold slik som reparasjon, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis elektrisk anlegg, sluk, vinduer, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør / ledninger som er bygget inn i disse. Ansvaret gjelder likeledes for grunnmur samt drenering rundt denne. Seksjonseier plikter å vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Alle seksjonseierne har adgang til tilstøtende seksjoner for å få utført nødvendig reparasjon, vedlikehold og utskiftning på sin seksjon.

Styret eller årsmøtet kan likevel vedta at vedlikeholdsarbeider som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet. Hver seksjonseier har likevel det fulle ansvar for gjennomføring av arbeidene på sin seksjon.

Styret eller årsmøtet kan likevel vedta at vedlikeholdsarbeider som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet. Hver seksjonseier har likevel det fulle ansvar for gjennomføring av arbeidene på sin seksjon.

Dersom en sameier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for sameiernes regning og risiko. Fasadeendringer så som utbygging, forandring, maling med ny farge, bytte av tak m.v., må alltid godkjennes før endringene gjennomføres. Seksjonseier skal først kontakte kommunen for å avklare om dette er søknadspliktig før styret kan ta stilling til eventuell godkjenning av endringen.

(3) Alle husrekker har utvendige stoppekraner. Disse er merket med skilt på vegg, gjerdet e.l. i tilknytning til Likroken 1, 2, 22, 24, 53, 55 og 56 og Sagmesterveien 2, 15, 23, 30, 37, 42, 44, 47, 67 og 68. Det er ikke tillatt å flytte, fjerne eller overmale skiltene som angir stoppekranenes plassering.

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

(5) Fargevalg ved utvendig maling skal foretas i henhold til punkt 5-2.

## **5-2 Utvendige farger på seksjoner og garasjer. Prinsipp for fargesetting og fargevalg.**

(1) Fargekoder.

Ved bestilling av maling skal det bestilles med angitt NCS kode, ikke fargenavn.

1) Rød	NCS 6040-Y90R	(Jotun Husmannsrød 2006)
2) Lys grå	NCS 3504-Y19R	(Jotun Varmgrå 394)
3) Dyp grå	NCS S6502-Y	(Jotun Front 1899)
4) Grønn	NCS 7607-G13Y	(Jotun Portgrønn 7092)
5) Gul	NCS S2020-Y20R	(Jotun Gul antikk 1392)
6) Hvit	NCS S1002-Y	(Jotun Tidløs 1024)
7) Grå-brun	NCS S7005-Y50R	(Jotun Berg 2271)

(2) Boligseksjoner:

<i>Del av boligseksjon</i>	<i>Fargevalg</i>
Utvendig hus-panel, vestvendt	Fargene 1 til 7 (ref farger over) (heretter omtalt som hovedfarge)
Utvendig hus-panel, østvendt	Som hovedfarge eller farge 6 (Hvit)
Gavlvegger, frie	Som hovedfarge eller farge 6 (Hvit)
Gavlvegg, mellom boliger	Farge 6 (Hvit)
Tak-arker	Som hovedfarge eller farge 6 (Hvit)
Grunnmur	Farge 6 (Hvit)

Vinduer	Farge 6 (Hvit)
Utvendig listverk/vindskier etc	Farge 6 (Hvit)
Rekkverk/spiler på verandaer som er del av huset	Som hovedfarge eller farge 6 (Hvit)

(3) Garasjer på bruksenhet:

<i>Del av garasje på bruksenhet</i>	<i>Fargevalg</i>
Utvendig panel	Som hovedfarge eller farge 6 (Hvit)
Utvendig listverk/vindskier, garasjeport etc	Farge 6 (Hvit)

(4) Garasjer på fellesareal:

<i>Del av garasje på fellesareal</i>	<i>Fargevalg</i>
Utvendig panel	Farge 7 (Grå-brun)
Garasjeport	Farge 6 (Hvit)

(5) Plattinger/terrasser, etc på terreng:

<i>Del av platting/terrasse</i>	<i>Fargevalg</i>
Rekkverk/spiler ifm. plattinger/terrasser på terreng og tre-gjerder	Som hovedfarge Eller farge 7 (Grå-brun) eller farge 6 (Hvit)

### **5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde fellesarealer 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 ansvar. Sameierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av fellesinnretninger for forsyning med vann, elektrisitet, avløp, radio- og TV-signaler m.v. Kostnader for slike arbeider fordeles på sameierne slik styret finner dette praktisk og riktig.

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

(3) Sameiet skal besørge snørydding, strøing samt kosting av strøsand om våren foran garasjer hvor disse er oppført på beboers eksklusive bruksareal. Plikten gjelder garasjer etablert før april 2019.

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Med mindre dette virker åpenbart urimelig og uriktig, fordeles alle kostnadene likt mellom seksjonene.

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

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

(1) 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**

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

## **7-1 Mislighold**

(1) 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**

(1) 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.

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

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

(1) 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.

## **8-1 Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett 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 fratre 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 kalles sammen.

(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**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av fellesarealer og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg 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**

(1) 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 seksjonseiernes 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.

### **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

(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 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.

### **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. 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 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**

(1) 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.

### **10-1 Forretningsfører**

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

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

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringssselskap. 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.

### **11-1 Definisjoner**

(1) I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en 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 tilleggsdel. 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 eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Generelle plikter**

(1) 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.

### **Revisjonshistorikk:**

Fastsatt i konstituerende sameiermøte 24. april 1988.

Reviderte vedtekter godkjent på generalforsamling 29. april 2004.

Reviderte vedtekter godkjent på generalforsamling 8. april 2013 og 8. april 2015.

Reviderte vedtekter godkjent på sameiermøte 12. april 2016

Reviderte vedtekter godkjent på sameiermøte 3. april 2017