

## VEDTEKTER

for

Sameiet Nye Sandviksvei 56 B, org. nr. 988598631, med tilhørende garasjeanlegg

Vedtektene er fastsatt i årsmøtet 17. april 2018 i forbindelse med ny eierseksjonslov, og erstatter tidligere vedtekter av 19. juni 1997. Endringer ang ervervsbegrensning og korttidsutleie ble vedtatt i årsmøtet 21. mai 2020 (stemmesedler). Endring av siste ledd i «4 Parkeringsplasser» ble vedtatt i årsmøtet 21. april 2021 (stemmesedler). Nytt punkt 9-8 h) ble vedtatt i årsmøtet 2. mai 2022 (stemmesedler).

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Nye Sandviksvei 56 B. Sameiets formål er å forvalte sameiet til beste for deltakerne i sameiet i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold av lov, forretningsføreravtale og vedtak på årsmøter, m.m.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av eiendommen gnr 167 bnr 560 i Nye Sandviksveien 56 B i Bergen kommune. I henhold til oppdelingsbegjæring er sameiet delt i 13 seksjoner. Én av seksjonene er garasjeseksjon (seksjon nr 13). Garasjeseksjonen er delt i 14 ideelle andeler som utgjør et sameie.

#### 1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte boligseksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det samme kan de enkelte sameieandeler i garasjeseksjonen. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett. Andelene i garasjeseksjonen skal som hovedregel overdras sammen med boligseksjonene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Den som har ervervet en seksjon eller andel i garasjeseksjonen, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig. Overdragelse kan kun nektes godkjent hvis styret har saklige grunner til det. Når det gjelder overdragelse av andel i garasjeseksjonen, anses det som saklig grunn å nekte overdragelse til utenforstående når det gjenværende antall bruksretter til parkeringsplasser ikke er tilstrekkelig til å betjene eierseksjonssameiets behov for parkering. Seksjonseier i eierseksjonssameiet har normalt forkjøpsrett ved salg av garasjeplass. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet, med husordensreglene og med andre bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet.

Ved utleie av seksjoner og av bruksretter i garasjeseksjonen skal styret underrettes skriftlig. Styret skal også underrettes om leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie er tillatt med styrets godkjenning. Godkjenning kan bare nektes med saklig grunn, jfr. forrige ledd. Utleier plikter å gjøre leier kjent med husordensregler for garasjeanlegget og med andre bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet som vedrører garasjeanlegget. Seksjonseier i eierseksjonssameiet har normalt fortrinnsrett ved utleie av garasjeplass.

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner eller 2 garasjeplasser. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller garasjeplass fører til at flere enn to av boligseksjonene eller garasjeplassene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Likevel kan inntil 10 prosent av seksjonene til sammen erverves av staten, fylkeskommuner og kommuner samt av selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune.

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

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

Hver seksjonseier har en eksklusiv bruksrett til sin seksjon, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte sammen med de øvrige seksjonseierne og etter de regler som årsmøtet fastsetter. Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må seksjonseier selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som han eller hun er ansvarlig for. Bruksenheten kan bare anvendes til beboelse. I tillegg har eierne av de enkelte seksjoner eksklusiv bruksrett til andre arealer som balkong/terrasse og bod som hører til vedkommende seksjon.

Seksjonseierne i garasjeseksjonen har eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplassene i garasjeseksjonen i henhold til egen bruksrettsavtale. Garasjeseksjonen skal kun brukes til parkering av biler, sykler og kjøretøy av enhver art, se også «Bruksrettsavtale og avtale mellom seksjonseierne i garasjeseksjonen snr 13 i Sameiet Nye Sandviksvei 56 B.

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.

Seksjonen med tilleggsdeler (bod og balkong/terrasse) og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonen med tilleggsdeler (bod og balkong/terrasse) kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing,

boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Det gjelder også oppsetting av skilt for virksomhet i garasjeseksjonen.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også på balkong/terrasse.

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

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold skal på forhånd skriftlig leveres styret for godkjenning.

## **4. Parkeringsplasser**

Sameiets utvendige parkeringsplasser skal kun brukes til gjesteparkering og kortere opphold. Ved parkering skal parkeringstillatelse legges godt synlig i bilen. Parkeringstillatelse skal være merket med leilighetsnummer og signert av styret/leder.

Seksjonseierne i garasjeseksjonen har eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplassene i henhold til egen bruksrettsavtale.

Salg eller utleie av utvendige parkeringsplasser må godkjennes av årsmøtet. Salg og utleie av bruksrett i garasjeseksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Seksjonseier i eierseksjonssameiet har normalt forkjøpsrett/fortrinnsrett ved salg eller utleie av garasje plass.

Styret plikter å sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av utvendige parkeringsplasser og av garasjeseksjonen.

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader, samt sin andel av seksjonssameiets felleskostnader med 15%.

Lading av elbil er kun tillatt gjennom den felles installerte ladeinfrastrukturen og ved bruk av ladebokser levert og montert av sameiets avtalepartner for lading. Ladeboks bestilles av og betales av den enkelte garasjeplasseier. Eier betaler likeledes kostnader for sin lading og ladeboks.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten (leiligheten), inkludert tilleggsdeler (bod og balkong/terrasse), slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for eller er til sjenanse for de øvrige beboerne blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte seksjonseiers regning. Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboerne i tilstøtende seksjoner. Seksjonseier plikter å melde fra til styret dersom det planlegges utskiftinger/endringer/større oppussingsarbeider, særlig dersom våtrom eller kjøkken blir berørt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, balkong-/terrasedører og inngangsdører til bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk/avløp på balkong/terrasse som ligger til bruksenheten.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å varsle styret.

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.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandring av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av årsmøtet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av ytterdører, vinduer, balkong-/terrassedører og inngangsdører til bruksenhetene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, ytterdører, vinduer, balkong-/terrassedører og inngangsdører til bruksenheten eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

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

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

### **6-1 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnadene deles i to. Den ene delen belastes garasjeseksjonen i sin helhet, mens den andre delen belastes boligseksjonene med en andel som svarer til de korrigerede sameiebrøkene.

De korrigerede sameiebrøkene finner man ved å redusere nevneren til sameiebrøkene med arealet til garasjeseksjonen.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr tilknyttet seksjon.

Garasjeseksjonen skal være ansvarlig for alle kostnader som kan henføres direkte til den innvendige seksjonen, herunder strøm til varmekabler, lys, garasjeport og ventilasjon som er koblet til egen måler, kommunale avgifter og kostnader til vaktmester og forretningsfører,

asfaltering og vedlikehold av innvendige bygninger, garasjeport og dører i garasjeseksjonen. Garasjeseksjonens kostnader fordeles med 1/14 på hver seksjonseier i garasjeseksjonen.

Alle andre felleskostnader i sameiet, herunder kostnader forbundet med grunnen til hovedbygningen, innvendige boder og ganger, bossrom og rom for el-tavle samt rør og kabler som ikke vedrører garasjeseksjonen, skal belastes boligseksjonene etter de respektive korrigerte sameiebrøker.

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

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Felleskostnader etter 6-1 første ledd fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret.

Styret kan fastsette at det betales for felleskostnader til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak.

Felleskostnader etter forrige ledd kan av styret ikke fastsettes høyere enn 70% av felleskostnadene etter 6-1 første ledd. Skyldige beløp forrentes med den til enhver tid høyeste lovlige forsinkelsesrente.

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. 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.

I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver enkelt seksjon for et beløp lik kr 20.000,-. Pantet har prioritet etter 80% av siste overdragelsessum og er uten opptrinnsrett. Den enkelte seksjonseier kan kreve panteretten etter dette ledd frafalt mot bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

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

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

## **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 eller annen oppførsel som er til alvorlig sjenanse for øvrige seksjonseiere.

### **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, jfr. 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, jfr. eierseksjonsloven § 39.

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

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

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt to varamedlemmer. Etter § 2 i garasjeseksjonens bruksrettsavtale trer eierseksjonssameiets styre inn istedenfor eget styre i garasjeseksjonen.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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 varsles forretningsfører.

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

### **8-2 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge stemmer for vedtaket.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen 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**

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.

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**

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.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styret i fellesskap (ref. Firmaattest registrert i Brønnøysundregistrene).

## **9. Årsmøtet**

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

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Etter § 2 i garasjeseksjonens bruksrettsavtale trer eierseksjonens årsmøte inn istedenfor eget årsmøte i garasjeseksjonen.

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**

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.

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**

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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

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

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og varamedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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**

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.

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 vedkommende har gyldig forfall. Eier av andel i garasjeeksjonen har rett til å være til stede og til å uttale seg i saker som gjelder garasjeeksjonen.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig som har levert datert fullmakt (skriftlig eller elektronisk). Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommande årsmøte. 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**

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal sendes (skriftlig eller elektronisk) til seksjonseierne.

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

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

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

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**

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.

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
- 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, jfr. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- g) endring av vedtektene
- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

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, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

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, besluttes 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.

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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller 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.

Sameiet i garasjeseksjonen kan heller ikke oppløses uten samtlige seksjonseierens samtykke. Bruksdeling i garasjeseksjonen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne i seksjonen.

### **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**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

### **10-3 Forsikring**

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

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

Den som forsettlig eller ved grov uaktsomhet volder skade på eiendommen må betale for skaden selv.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

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 (leilighet) med tilleggsdeler (bod og balkong/terrasse).
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) garasjeseksjon: seksjon som brukes til innomhus parkering.
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i Foretaksregisteret.

### 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.