

## VEDTEKTER

### SAMEIET VULKAN NORDRE

Endret på ordinært seksjonseiermøte 15.04.2015 og 02.05.2018

Sist endret på ordinært årsmøte 10.04.2019

#### **§ 1. Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner**

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vulkan Nordre (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 218, bnr 257 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 117 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdeler. Oversikt over seksjonene med eierbrøker fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring.

#### **§ 2. Rettslig råderett**

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes skriftlig til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

#### **§ 3. Bruken av seksjoner(bruksenheter) og fellesarealer**

Hver seksjonseier har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene, de generelle ordensregler som til enhver tid måtte være fastsatt for Eiendommen, samt avtaler knyttet til infrastruktur og bruk av Vulkanområdet som Sameiet er en del av.

I medhold av esl § 25 femte ledd fastsettes det at eieren av næringsseksjonen skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig ligger til denne seksjonen. Dette omfatter bl.a. rett til å etablere uteservering slik det fremgår av utomhusplan, som er bilag til vedtektene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig ligger til disse seksjonene.

Næringsseksjonen har adgang til å etablere normale sikringstiltak, herunder kameraer ved innganger til butikksenter, parkeringshus og tiliggende uteomhusarealer.

Så lenge Stortinget eier seksjonene 24-61(i bygg B) har Stortingets beboere eksklusiv rett til å bruke fellesarealene som kun tjener som adkomst til Stortingets boliger. Stortinget har også adgang til å etablere sikringstiltak som begrenser adkomsten til fellesarealer knyttet til Stortingets boliger, samt overvåkingstiltak av nevnte arealer ved for eksempel kameraer.

Dette gjelder ikke bruk av adkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap, naboeiendommer og/eller allmennheten. Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilke arealer bolig og næringsseksjonen disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap.

Vidas (Vulkan Infrastruktur og drift AS) har eksklusiv bruksrett til nærmere spesifiserte fellesarealer for installasjoner i tilknytning til felles infrastruktur for Vulkanområde, herunder rett til adkomst for nødvendig vedlikehold m.m. Vidas bruksrett omfatter også rett til å etablere og ha stående solfangerpanel på taket av bygg B.

Sportsboder er plassert i fellesareal kjeller hvor den enkelte boligseksjon tildeles bruksrett til bod. Fra underkant sprinkelhode skal det være minimum 50 cm til høyeste lagrete gjenstand, på grunn av branntekniske hensyn (spredningsrekkevidde for sprinkleranlegget).

Mindre bygningsmessige endringer i bruksenheten krever forutgående godkjenning av styret der dette er bestemt i pkt. 10 eller i eierseksjonsloven. Vesentlige endringer som har betydning for seksjonseierens felles bygning eller felles bruk av eiendommen krever forutgående vedtak av årsmøtet i medhold av vedtektenes § 7.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Eier av næringsseksjon med evt. takterrasser som tilleggsdeler har rett til å overdra hele eller deler av sine takterrasser til boligseksjoner som tilleggsdeler ved reseksjonering.

#### **§ 4. Felleskostnader**

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av felles infrastruktur på Vulkan gjennom Vulkan Infrastruktur AS (VI-kostnader). Som felleskostnad anses også kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne eventuelt er rettighetshavere til på annen eiendom for eks. på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, skal kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av rettighetshaverne direkte, og være øvrige seksjonseiere uvedkommende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punkt i vedtektene. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk.

Næringsseksjonen (dvs. seksjon nr. 1), med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som "næringsdelen".

Boligseksjonene med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen".

Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av inngangspartier, adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsdelen
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelens arealer
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i eller i det vesentlige brukt av næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Egen andel fjernvarme/energi

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare i det vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer i boligdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Uteomhusarealer hvor boligdelen har eksklusiv bruksrett på egen og andres eiendom, herunder felles adkomster for boligdelen.
- Egen andel fjernvarme/energi

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- VI-kostnader (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)
- Kostnader til tekniske rom og /eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)

Forretningsførsel, honorar til tillitsvalgte revisjon og andre administrasjonskostnader som gjelder samtlige seksjoner fordeles likt på seksjonene uavhengig av seksjonseierbrøk.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver boligseksjon som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonen utgjør pantekravet, inklusiv legalpantet, totalt 25 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Til sikkerhet for næringsseksjonens krav er det tinglyst et gjort pantedokument pålydende kr. 2.000.000,- til fordel for sameiet med første prioritet i seksjon 1. Sameiet har rett til hvert 5 år, første gang januar 2018, å kreve oppjustering av pantobligasjonen slik at pålydende tilsvarende 24G. Sameiet er ansvarlig for samtlige kostnader knyttet til slik oppjustering.

Så lenge Stortinget eier seksjonene 24-61 har Stortinget adgang til å benytte egen vaktmestertjeneste, renholdstjeneste og lignende. For de tilfelle slike avtaler trer i stedet for tilsvarende avtaler med sameiet, samt innebærer en besparelse for sameiet, skal slike kostnader ikke belastes Stortinget så lenge Stortinget ikke har nytte av sameiets avtaler/tjenester.

## **§ 5 Vedlikehold**

### **§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 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, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. 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.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) 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.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (12) Enhver seksjonseier må besørge innboforsikring i den enkelte seksjon. Dersom slik forsikring mangler, kan ikke krav under noen omstendighet gjøres gjeldende mot sameiet/seksjonseier
- (13) Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, kan styret pålegge seksjonseieren å betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven 31 og vedtektenes § 4 anvendes.

(14) Vidas har via sitt anlegg full oversikt over alle brannalarmer som utløses på Vulkan Nordre. Ved utløst brannalarm, tar det 3 minutter til alarmen viderekobles direkte til brannvesenet (OBR). Er brannalarmen falsk kan man unngå at OBR rykker ut, og utgifter påløper, ved å

1. Ringe Vidas/ Securitas på tlf. 934 17 000 straks og tidsnok til at de rekker å slå av alarmen
2. Lufter godt ut slik at alarmen ikke går på igjen når den blir satt aktiv

Det påløper utgifter dersom OBR rykker ut. Dersom Vidas eller Securitas ikke rekker å avstille en utløst falsk alarm i tide vil sameiet viderefakturere den seksjonseier som forårsaket utrykningen.

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

(6) Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på eventuelle terrasser, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser, se også vedtektenes pkt. 11. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

(7) Vedlikehold av fellesareal som evt. brukes eksklusivt vedlikeholdes av de seksjonseiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

(8)Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Boligseksjonene kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer blant boligseksjonene på seksjonseiermøte vedta at det avsettes midler til fremtidig vedlikehold(vedlikeholdsfond) kun for boligdelen. Boligseksjonene kan videre med 2/3 flertall av de avgitte stemmene blant boligseksjonene vedta avsetning til standardhevingstiltak kun for boligdelen. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## **§6 Bygningsmessige arbeider m.v.**

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntaken til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Vulkan.

Innenfor disse rammene har næringsseksjonen adgang til å endre sitt inngangsparti og vinduer mot gateplan for tilpasning til virksomhet i og bruk av seksjonen.

Det kreves forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

## **§7 Særlige regler vedrørende terrasser samt fellesarealer**

De enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram, retningslinjer for beplantning og andre generelle retningslinjer som gjelder for Vulkan. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, etablering av takkonstruksjoner eller vindseil på terrassene uten forutgående samtykke fra sameiet. Det er heller ikke tillatt med bruk av parabolantener eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde og beplante blomsterkasser som er plassert i/ved grensen til egen seksjonen. Hvor seksjoner deler blomsterkasser vedlikeholder seksjonseierne hver sin naturlige del.

Hvor blomsterkasser utgjør del av fasaden er seksjonseiers vedlikeholdsplikt begrenset til den del av blomsterkassene som ikke utgjør del av fasaden. Utskifting av blomsterkasser tilligger seksjonseierne i fellesskap. Den enkelte seksjonseier kan ikke flytte eller endre på etablerte blomsterkasser, herunder etablering av pergolaer, uten forutgående samtykke fra sameiet.

Blomsterkasser/beplantning skal fremstå som ordentlig og vedlikeholdes slik at det ikke virker skjemmende eller er til ulempe for øvrige seksjonseiere. Ved valg av beplantning skal følges retningslinjer for beplantning.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt. På balkonger er kun tillatt med elektrisk grill. På takterrasser kan også gassgrill benyttes. Evt. gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å holde overflatene av balkong og terrasser ved like, herunder holde sluk åpent og fritt for is/snø og rusk slik at skader unngås. Seksjonseieren må påse at installasjoner og bruk av terrassen ikke påfører taket/membran skader.

Eierne av næringsseksjonen har for egen kostnad rett til å sette opp reklameskilt, logoer og lignende for sin virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag til Sameiet for denne retten. Nærmere regler for skiltingen følger av Vulkans skiltingsprogram.

Inngangspartier og deler av utearealene vil kunne bli kameraovervåket.

Årsmøtet innfører røykeforbud på samtlige takterrasser som er definert som fellesområde. Forbudet gjelder både for beboere som benytter felles takterrasse og besøkende. Forbudet gjelder hele året og er ufravikelig i den forstand at det ikke er mulig å søke styret om dispensasjon. Private takterrasser og balkonger er ikke omfattet av dette forbudet.

## **§8 Styret**

Sameiet skal ha et styre som består av minst 3 medlemmer og minst ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Så langt mulig skal styret bestå av representanter både for boligseksjonene og næringsseksjonen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret

om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Vulkan Infrastruktur AS.



## §9 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

### §9-1 Årsmøtet

Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning.
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### §9-2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

(2) For vedtak som utelukkende angår næringsdelen og ikke berører boligdelen, har bare næringsdelen beslutningsmyndighet. For vedtak som utelukkende angår boligdelen og ikke berører næringsdelen har bare boligdelen beslutningsmyndighet.

(3) For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak 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 resekjonering 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

(4) 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.

### **§9-3 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.

### **§9-4 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.

### **§9-5 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.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

### **§10 Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

### **§11 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

## **§12 Mislighold - Pålegg om salg - tvangsfravikelse**

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

## **§13 Definisjoner**

- 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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

## **§14 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.