

VEDTEKTER

for

Jesperud Boligsameie Org nr 971 285 923 Sist endret 16. april 2024

Endret i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, endret i årsmøtet 27. april 1999, årsmøtet 29. april 2004, årsmøtet 26. april 2007, årsmøtet 24. april 2008, årsmøtet 3. mars 2009, årsmøtet 13. april 2011, årsmøtet 19. april 2012, årsmøtet 29. april 2015, årsmøtet 26. april 2017, årsmøtet 17. april 2018, årsmøtet 30. juni 2020 og årsmøtet 27. april 2022.

§ 1 Eiendommen

Sameiets navn er Jesperud boligsameie. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.07.1986. Boligsameiet står på festetomt som leies av Oslo kommune. Festetomten er registrert med gnr 100, bnr 54.

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke er seksjoner er fellesareal.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 360 seksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som definerer sameieandelens størrelse basert på den enkelte seksjons bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder og parkeringsplasser.

Fellesarealene omfatter hele bygningskroppen med tak, bærende konstruksjoner, hovedinngangsdører, ganger, gangvinduer, trapperom, andre fellesrom og utearealet. Rør for vann og avløp fram til stoppekranene, ventilasjonskanaler og elektriske stigeledninger fram til seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme gjelder tekniske installasjoner for felles varmtvannsforsyning og andre installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

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

§ 3 Betaling og fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd.

Kostnader for spesielle prosjekter som kun vedrører garasjeanlegget fordeles på de sameierne som disponerer biloppstillingsplass.

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

§ 4 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, jf. §7. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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, jf. eierseksjonsloven § 35. Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

Styret skal påse at pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende sikkerhet og vedlikehold av eiendommen blir gjennomført.

§ 5 Rett til bruk

Seksjonene i Jesperud boligsameie kan kun benyttes til boligformål. (Se for øvrig begrensinger § 9).

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for i samsvar med det styret til enhver tid fastsetter. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, plikter sameieren å gi adgang til sin seksjon når dette er nødvendig av hensyn til sameiets vedlikeholdsarbeider og forebyggende sikkerhetskontroller. Det kan være behov for å kontrollere for eksempel

elektrisk anlegg, brannvernutstyr og rørinstallasjoner. Dette gjelder både leilighet, bod og garasjeplass.

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ubehag for andre sameiere.

Endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er ikke tillatt.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter og/eller andre installasjoner til sameiets felles ventilasjonsanlegg.

Seksjonseier kan ikke selv legge fliser eller engasjere firma til å legge fliser på eget balkong/terrassegulv. Slike arbeider skal utføres av det firma som styret godkjenner i garantitiden på 5 år, og for seksjonseiers egen regning.

Seksjonseier kan selv beplante balkongkasser, men beplantning skal ikke være høyere enn 60 cm. Det er ikke tillatt med høye busker/«trelignende» vekster da disse kan lage rotsystem som skader betongen/øker korrosjonsfare.

§6 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjoner som ikke har balkong men direkte adgang til grøntarealet fra balkongdør der skillevegger er montert mellom leilighetene, disponerer et område som er avgrenset av leilighetens 7 meter bredde og 1,85 meter dybde ut fra gjeldende skillevegger. Seksjonseier har rett til å etablere platting med rekkverk innenfor dette området.

Eneretten gjelder frem til 1.1.2048. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Utvidelse eller etablering av nye arealer med eneretts krever vedtektsendring på årsmøtet etter eierseksjonslovens §25. Endringer i alle etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

For enerettsarealet gjelder følgende i forhold til bruk og vedlikehold:

- Seksjonseier har rett til å etablere rekkverk rundt plattingene, men plikter å følge styrets retningslinjer i forhold til høyde og utforming.

- Seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde plattinger og rekkverk slik at dette ikke fremstår som slitt og har negativ innvirkning utseendemessig på sameiets fellesområder.

- Plattinger skal ikke benyttes til lagringsplass for søppel eller gjenstander som ikke naturlig hører til bruken av plattingene. Det er ikke tillatt med parabolantennar på plattingene som ikke skjules av rekkverk.

§ 7 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) vann- og avløpsrør innanfor stoppekran, ledningar, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, utvendig panel og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er også ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, herunder nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameieren skal utføre sitt vedlikehold forsvarlig. Det kreves derfor at man benytter autorisert fagpersonell der dette følger av offentlige forskrifter. Dette gjelder typisk for rørarbeid og elektriske installasjoner.

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren. Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboen med ekstra snø fra andre naboer.

Det er et krav at seksjonen har fungerende stoppekraner, som skal skiftes ut periodisk, for at sameiets forsikring skal gjelde ved vannskader. Stoppekranene skal være lett tilgjengelig. Sameiers vedlikeholdspunkt omfatter også ansvaret for at det finnes fungerende brannvernustyr forskriftsmessig plassert i boligen. Dette innebærer periodisk utskiftning av brannslukningsapparat og batteri/røykvarslere.

Seksjonseier må gi sameiets representanter adgang til seksjonene for nødvendig kartlegging/inspeksjon av brannvern, sikkerhet, rørinstallasjoner og elektrisk anlegg. Sameiet må varsle seksjonseierne i rimelig tid om slik befarings.

Sameier skal umiddelbart melde fra om vannskade og annen skade som kan medføre skade eller ulempe for andre beboere.

Alle beboere plikter å bidra til å holde fellesareal i orden.

Sameiets ventilasjonsanlegg er avhengig av tilluft og godt avtrekk for å fungere. Seksjonseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Seksjonseier skal jevnlig sørge for gjennomlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekksventilasjonen er dårlig. Det er ikke tillatt å koble til elektriske/mekaniske vifter til sameiets ventilasjonskanaler. Dersom brudd på bestemmelsene fører til behov for kontroll av leilighetene/anlegget og pålegg om retting, plikter seksjonseier å erstatte sameiets kostnader til befaringer og kontroll av ventilasjonen, jf. eierseksjonslovens §34.

(10) Ved arbeider i våtrom der man legger nytt gulv og/eller berører vegger og gulv der membran brytes plikter seksjonseier å sende skriftlig melding (herunder e-post) til styret før arbeidene igangsettes. Det skal i meldingen opplyses om hvilke arbeider som skal utføres og hvilket firma som benyttes.

Arbeider som berører felles røropplegg, skifte av sluk og annet som berører sameiets vedlikeholdsplikt skal godkjennes skriftlig av styret før arbeidene iverksettes.

§ 8 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over seksjonen, med unntak av begrensninger som følge av disse vedtektene og eierseksjonsloven. Rettslig rådighet innebærer rett til salg, utleie og pantsettelse. Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører ved eierskiftemelding fra selger eller megler så snart kjøpekontrakt er inngått. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til styret på fastsatt skjema. Dette gjelder også ved bytte av leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon, som garasje plass eller bod. Seksjonseier skal ved utleie forsikre seg om at leietaker har gjennomgått og forstått husordensregler og vedtekter før innflytting. Denne bestemmelsen gjelder også arbeidsgivere som overlater bruken av boligen til ansatte.

Der leietaker er fremmedspråklig har sameier et særskilt ansvar med å sørge for at husordensregler og vedtekter blir gjennomgått og forstått før innflytting. Brudd på meldeplikt ses på som mislighold, se § 12.

Tilleggsdelene kan kun leies ut til sameiets beboere.

Sameierne har ingen forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ingen oppløsningsrett.

§ 9 Lov- og vedtektsbestemt panterett

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.

§ 10 Begrensning i rådighet

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse. Dvs. at seksjonseierne ikke kan omgjøre leiligheten til forretningsformål. Dette inkluderer også ombygging med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Styret kan bare gripe inn i sameiers bruk av seksjonen dersom bruken er til skade og ulempe for andre sameiere eller sameiet som helhet. Herunder feil bruk eller manglende vedlikehold som medfører skader på bygningsmassen.

§ 11 Kameraovervåkning

Årsmøtet kan med alminnelig flertall i styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåkning av eiendommens fellesarealer.

§ 12 Ordensregler

Boligsameiet har i tillegg til disse vedtektene husordensregler som må følges av alle sameiere, leietagere og besøkende. Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen og såfremt ordensreglene for dyrehold følges.

Det er kun tillatt å benytte skilt fra leverandør av postkassene. Skilt skal bestilles via sameiets vaktmester. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene og det er ikke tillatt med klistrelapper på postkassene. Klistrelapper og skrift på postkassene vil fjernes uten varsel. Seksjonseier er ansvarlig for utgifter til reparasjon av postkasser og postkasselåser, herunder postkassedører som må skiftes grunnet skrift på disse

§ 13 Regler for garasjeanlegg

Garasjeanlegget er forbeholdt parkering av registrerte motoriserte kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til lagring eller parkere kjøretøy uten skilter på parkeringsplassene, med mindre styret samtykker. Garasjen skal ikke benyttes til lek, opphold eller annen aktivitet.

§ 14 Ladepunkt for el-bil o.l.

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. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

§15 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne

allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 16 Pålegg om salg og fravikelse - 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.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

Utleie av seksjonen reduserer ikke sameiers plikter i forhold til sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for all bruk av seksjonen, herunder mislighold av personer i egen husstand, leietaker og andre som gis adgang til seksjonen og sameiets fellesareal.

Enhver aktivitet i strid med norsk lovgivning kan føre til utkastelse og tvangssalg. Mistanke om ulovlig aktivitet vil medføre anmeldelse til politimyndighet.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent forsikrings selskap. Forsikringsdekning og ansvar er fordelt både på sameier og sameiet.

Styret er ansvarlig for at felles forsikring for sameiet tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Årsmøtet

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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.

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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 vedtektene.

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 dersom det er avgitt slik beretning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning, 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.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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.

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 og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 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.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 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, 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. Hvis tiltakene etter 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av dagens vedtekter

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.

§ 19 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styret har ansvar for vedlikehold og drift av eiendommen, og skal sørge for forvaltningen av sameiets anlegg. Styret skal lede sameiets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter, og etter de forskrifter og pålegg som er gitt av årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. 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.

Styret er vedtaksført når minst tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 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 stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 20 Forretningsfører og ansatte

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt driftsleder og vaktmester, avtale honorar, lønn og arbeidsinstruks og følge opp disse.

Hvis en ansatt ikke oppfylder sine plikter, kan vedkommende sies opp av styret.

Forretningsførsel utføres av forretningsfører i henhold til skriftlig kontrakt.

§ 21 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.