

VEDTEKTER FOR SAMEIET Dyster Eldor III

Vedtatt i årsmøte
den 21.03.17, endret på årsmøtet
den 10.04.18, endret på
ekstraordinært årsmøte den
22.09.18, endret på årsmøte
03.05.23, endret på årsmøte
15.04.24
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Innholdsliste

Høring - Forslag til nye vedtekter for sameiet.....	1
1. NAVN, HVA SAMEIET OMFATTER OG DETS FORMÅL.....	4
1.1 Navn og opprettelse.....	4
1.2 Hva sameiet omfatter.....	4
1.3 Formålet med sameiet.....	4
1.4 Vedtektenes formål.....	4
2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT.....	4
2.1 Organisering.....	4
2.2 Rettslig rådighet over seksjonen.....	4
2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer.....	5
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer.....	5
2. 3. 2 Kjæledyrhold.....	5
2. 3. 3 Bruksrett til fellesareal.....	5
3. VEDLIKEHOLD.....	6
3. 1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	6
3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....	6
3.3 Garasjer.....	6
3.4 Parkering.....	7
3.5 Ladepunkt for el-bil o.l.....	7
4. FELLESKOSTNADER.....	7
4.1 Dugnad.....	8
5. LOVBESTEMT PANTERETT.....	8
6. ÅRSMØTET.....	8
6.1 Årsmøtet.....	8
6. 2 Innkalling til årsmøte.....	8
6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	9
6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll.....	9
7. STYRET.....	10
7.1 Styret	10
7.3 Styrets oppgaver og myndighet.....	10
7.4 Styremøter.....	10
8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE.....	11
9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.....	11
10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR.....	11
11. MISLIGHOLD.....	12
12. FRAVIKELSE.....	12
13. MINDRETALLSVERN.....	12
14. FORRETNINGSFØRER.....	12
15. REVISJON OG REGNSKAP.....	12
16. ENDRINGER I VEDTEKTENE.....	12
17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.....	12

1. NAVN, HVA SAMEIET OMFATTER OG DETS FORMÅL

1.1 *Navn og opprettelse*

Sameiets navn er Dyster Eldor III, og har gårdsnummer 55 og bruksnummer 444 i Ås kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst 29.10.92.

1.2 *Hva sameiet omfatter*

Sameiet består av 42 boligseksjoner med det som hører til av boder, loft, garasjer og tilknyttede rettigheter i henhold til oppdelingsbegjæringen som er tinglyst den 29.10.92.

Gneisveien 22,24,26,28,38,40,50,52,54 og 56 betegnes som små leiligheter med en felleskostnadsbrøk på 77/3650. De resterende leilighetene betegnes som store leiligheter med en felleskostnadsbrøk på 90/3650.

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

1.3 *Formålet med sameiet*

Å administrere eierseksjonene med fellesareal i sameiet som seksjonseierne har vanlig bruksrett til.

Å ivareta det interessefellesskap som består mellom eierne.

Å virke for områdets forskjønnelse og trivsel.

Å ta opp til behandling og avgjøre enhver sak som tjener disse formål.

Å samarbeide med andre seksjonseiere eller velforening innen Dyster-Eldor-området, andre foreninger eller Ås kommune i saker av felles interesse.

Å ta opp til behandling og avgjøre enhver sak som tjener disse formål.

1.4 *Vedtektenes formål*

Vedtektenes formål er å sikre at Dyster Eldor III til enhver tid drives til det beste for alle seksjonseierne på en slik måte at det fremmer trivsel blant seksjonseierne og ivaretar seksjonseiernes felles interesser.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 *Organisering*

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 *Rettslig rådighet over seksjonen*

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og våre vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Styret i sameiet skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, om mulig i god tid før de trer i kraft.

En person, selskap eller lignende kan ikke eie mer enn to boligseksjoner samtidig.

Ved eierskifte betaler kjøper et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører i henhold til forretningsførers til enhver tids gjeldende prisliste.

2.3 *Bruken av bruksenheter og fellesarealer*

2.3.1 *Bruksenhetene og fellesarealer*

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin boligseksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksendring av fellesarealet skal legges frem for vedtak ved årsmøtet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem med unntak av fellesareal omtalt i første ledd, punkt 2.3.3. Alle større og varige installasjoner på fellesarealene må godkjennes på forhånd av årsmøte. Mindre installasjoner kan godkjennes av styret på forhånd, herunder varmepumpe, sandkasser og veksthus. Her skal styret i sin vedtagelse særlig ta hensyn til bestemmelsen i første ledd. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 *Kjæledyrhold*

Kjæledyrhold er tillat så lenge det ikke er til urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

2.3.3 *Bruksrett til fellesareal*

Seksjonseiere i første etasje har enerett til bruk av den del av fellesarealene som ligger bak den enkelte eierseksjon frem til naturlig grense slik som gjerder, hekk, vei o.l. Seksjonseiere i andre etasje har enerett til bruk av verandaer og krypeloft knyttet til den enkelte eierseksjon. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over dette arealet.

I bygg med flere enn fire enheter skal det på bakkeplan være mulig for beboerne i midtenhetene å ta seg fram på hagesiden ved særlig behov. Det gjelder for eksempel ved plenklipping og rømning ved brann.

Fellesarealer framfor hvert hus, samt under og ved siden av trappene, skal kunne disponeres av alle seksjonseiere. Beplanting, utsettelse av potter, sykkeloppstilling o.l skal kun gjøres etter enighet mellom alle de seksjonseiere som naturlig hører til dette fellesarealet. Ved uenighet råder flertallet av disse eierseksjonene.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 *Seksjonseierens vedlikeholdsplikt*

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, innsiden av boden, verandadør samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de ikke er bygget inn i etasjeskillere, andre bærende konstruksjoner, eller betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for det elektriske anlegget til og med bruksenhetens sikringsskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at vannrør ikke fryser.

Den delen av innvendig ventilasjon som er synlig i eller lett tilgjengelig fra bruksenheten, omfattes av vedlikeholdsplikten. Den delen som er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner samt viftemotoren som eksempelvis er montert bak krydderhylle og på loft har sameiet vedlikeholdsansvar for.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseier med kum i hagen skal sørge for at kummen og stoppekranen i den skal være lett tilgjengelig. Der det er lagt terrasse over kummen skal denne ha en luke som lett kan åpnes.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Blomsterbed må anlegges i forsvarlig avstand til husvegg og bodvegg. Trær og busker på arealet som en seksjonseier har enerett til etter punkt 2.3.3 må plantes med minst 1 meters avstand fra hus og bodvegg samt holdes under 3 meter i høyden. Dersom det oppstår skade på bygningsmasse eller fellesareal på grunn av planter som nåværende eller tidligere seksjonseier har plantet, er eier av den aktuelle seksjonen økonomisk ansvarlig for å utbedre skaden.

3.2 *Sameiets vedlikeholdsplikt*

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. I vedlikeholdsplikten til sameiet inngår også skifting av vinduer, boddører, verandadører og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Sameiet refunderer kostnader ved bytte av varmtvannsbereder med tilsvarende varmtvannsbereder, dersom den gamle ikke lenger fungerer. Dette forutsetter at feilen ikke er dekket av garanti og at den heller ikke skyldes brukerfeil.

3.3 Garasjer

Kun seksjonseiere i Sameiet Dyster Eldor III har anledning til å eie en garasje per seksjon på sameiets grunn.

Søknad om å få sette opp tilbygg i eksisterende garasjerekke eller nytt frittstående garasjebygg skal forhånds godkjennes av årsmøtet.

Samtlige garasjer skal ha likt utseende med mindre seksjonseiere har spesielle behov. Utleie av garasje skal meddeles styret og seksjonseierne har førsteprioritet. Styret informerer om dette i møtereferrat. Seksjonseierne får 14 dager på å melde sin interesse.

Ved salg av leilighet følger garasjen med leiligheten, med mindre eier ønsker å selge denne separat til en annen seksjonseier som fra før ikke har garasje.

Vedlikehold av garasjene skjer i samarbeid mellom alle garasjeiere. Hver eier er økonomisk ansvarlig for vedlikehold av sin garasje og eventuell strøm.

Styret kan pålegge eier å utføre vedlikeholdsarbeid av garasjene. Styret skal sørge for at garasjebygningene er forsikret og at kostandene fordeles på de aktuelle seksjonseierne.

3.4 Parkering

Kjøretøy skal parkeres på oppmerkede plasser eller i garasje. Alle sameiere har krav på 1 oppmerket parkeringsplass eller garasje, resterende parkeringsplasser tilskrives gjesteparkering. Ved bruk av motorvarmere eller lading av Elbiler skal det foregå på parkeringsplasser eller garasje med godkjent ladeutstyr og egen strømmåler.

Utvendig vask av kjøretøy er ikke tillat på sameiets grunn.

3.5 Ladepunkt for el-bil o.l

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge lastbalanserende 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 seksjonseier. Sameiet er pliktig til å sørge for å tidssikre el-nettverket til dette.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved sameiets drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, styrehonorarer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier betale forskuddsvis hver måned et beløp fastsatt av styret. Endring i felleskostnader på grunn av økning i løpende driftsutgifter, kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Styret

skal allikevel bestrebe seg på å varsle om eventuelle endringer i felleskostnadene så raskt som mulig. Ekstraordinære utgifter på grunn av for eksempel uforutsette ting, som utbedring av lekkasje i et tak, må informere seksjonseierne om umiddelbart.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Utgifter kan, dersom det foreligger særlige grunner, likevel fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, og vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder. Lik fordeling av felleskostnader gjelder tv-tilkobling. Kostnader knyttet til forsikring av garasjen fordeles likt på seksjonseiere som disponerer garasje.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøken sin.

4.1 Dugnad

Seksjonseiere bør tilstrebe å delta på dugnad minst to ganger per år.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Husstandsmedlemmer til seksjonseiere, styremedlemmer, leiere av boligseksjon og forretningsfører har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet i

etterkant av møtet. Protokollen skal sendes ut og holdes tilgjengelig for samtlige seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Innkalling til årsmøte

Styret skal i løpet av februar måned varsle seksjonseierne om dato, tid og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Innkalling til årsmøte, med dato, sted og tidspunkt, skal sendes 8-20 dager før møtet avholdes. Innkalling skjer skriftlig. Innkalling til seksjonseiere som selv ikke bruker seksjonen, skal sendes per post til adresse registrert hos forretningsfører.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Innkallinger til årsmøte skal varsles forretningsfører innen de samme fristene. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen angitt i første avsnitt.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og forslag til budsjett sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som sameiet er pliktig til å holde, etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Rapport fra styret
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styreleder og styremedlemmer.
- Eventuell endring i styregodtgjørelse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med

alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Årsmøtet kan ved valg på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valg

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

7. STYRET

7.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og opp til 2 varamedlemmer hvor en har førsteprioritet. Styret fastsetter selv rammene for overgang fra varamedlem til styremedlem, men styret må til enhver tid ha minimum 3 styremedlemmer.

7.2 Deltagelse i styret

Styremedlemmer skal være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret konstituerer seg selv bortsett fra leder som velges ved særskilt valg på årsmøtet.

Styremedlemmer sitter i to år av gangen.

7.3 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, herunder sørge for at all boligmasse er forsikret.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang et hvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Det kreves minst to

styremedlemmer i fellesskap for og inngå avtaler samt godkjenne fakturaer.

7.4 Styremøter

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre møteprotokoll. Protokollen skal godkjennes av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet med $\frac{2}{3}$ flertall. Likevel kan utvendige endringer, som utføres av seksjonseierne selv utføres dersom styret har godkjent det. Styret kan kun godkjenne endringer som ikke bryter vesentlig med dagens utforming.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier

på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker. Det inkluderer mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og eventuelle 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 seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiet legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 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.

12. FRAVIKELSE

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler

av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.