

HUSORDENSREGLER

FOR

HELSET BOLIGSAMEIE

Vedtatt og korrigert i ekstraordinært sameiermøte 23. april 2001 og 2.mars 2004,

16. mars 2017, 15.05.2025.

Sist endret på årsmøtet 14.mai 2025.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne i form av rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

- 1.1 Inngangspartiet og oppgangen er ikke oppbevaringsplass for sykler, ski, sparkstøttinger, akebrett, snow-racer og lignende. Det er ikke tillatt å sette gjenstander eller montere knagger for opphenging av klær i oppgangene. Barnevogner som er i daglig bruk, kan plasseres i inngangspartiet under trappen dersom det ikke er til hinder for adkomsten.
- 1.2 Ytterdørene skal være låst hele døgnet. Dører til garasjer og søppelrom skal alltid holdes låst. Trappegangene skal ikke være lekeplass.
- 1.3 Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og legges i søppelcontainer, ikke ved siden av. Alt annet avfall, møbler, bygningsrester, kartonger o.l. må beboerne selv besørge fjernet. Papiravfall skal legges i egen container.
- 1.4 Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasse, må fortrinnsvis henge under rekkverks høyde, og må foregå på en slik måte at naboene ikke sjeneres.
- 1.5 Rengjøring av vannrenner og drenerør på terrassen må besørges av huseier. Dette er viktig for å unngå skader på bygget og naboens markiser. **Plasser ikke lagrede objekter i terrassebodens vannrenne, da dette demmer opp avløpsvann. Hold rennen åpen.**

Alle som ferdes på området må benytte boligsameiets eiendeler på en ansvarlig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning, og at lekeapparatene ikke benyttes av barn som er for store for dem. Hold orden i og rundt sandkasser, lekeplasser og fellesanlegg. De opparbeidede gangveier skal brukes. Det må ikke lages snarveier. Snarveier virker skjemmende for beboere i nærheten.

Dugnaden arrangeres en gang pr år – den skal være gjennomført før 17 mai. Den arrangeres fortrinnsvis første mandag i mai så lenge denne ikke er en hellig- eller fridag.

Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

- 1.6 Hekker som hindrer fri sikt mot gangveiene skal ikke være høyere enn 50 cm. Det er beboers ansvar å holde hekker og annen beplantning som del av egen plen/platting i overensstemmelse til dette.

2. BRUK AV BOLIGEN

- 2.1 Boligen må ikke brukes slik at den sjenerer andre.
Bruk av musikkanlegg og instrumenter må ikke skje etter kl. 23.00 eller på en slik måte at naboene forstyrres. Boring, hamring etc. må ikke skje etter kl. 20.00. Boring, hamring etc. må ikke skje før kl. 10.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager eller offentlige fridager.
- 2.2 Alt annet enn elektrisk og gassfyrte grill på terrassen er forbudt.
- 2.3 Alle rom må holdes oppvarmet i den kalde årstid av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran stenges straks.
- 2.4 Sameieren er selv ansvarlig for skader som påføres boligen ved uforsiktighet.
- 2.5 Seksjonseiere som ønsker å montere gasspeis i sin seksjon må søke styret om godkjenning før installasjon. Ved godkjenning fra styret, skal installasjon utføres av fagfolk i henhold til brannvern og gjeldende forskrifter. Seksjonseier har ansvaret for forskriftsmessig vedlikehold.
- 2.6 Montering av varmepumper på sameiets fasader er ikke tillatt.

3. PARKERING OG KJØRING

- 3.1 Kjøring på veiene foran husene er forbudt. Unntak fra denne regelen er nødvendig varetransport, syketransport og transport av funksjonshemmede.
- Drosjer har anledning til å kjøre på sameiets område for å hente passasjerer mot at normal hensyntagen gjøres.
- Kjøring og parkering i inntil 30 minutter forbindelse med synlig av- og pålessing er tillatt på sameiets område. Ved oppussing og/eller flytting hvor det er behov for å stå parkert lenger enn 30 minutter må bileier plassere et synlig lapp i frontruten slik at kontrollavgift unngås.
- 3.2 Parkering er forbudt på veier foran husene. Parkering utenfor anviste plasser i garasje er også forbudt. Beboerne må informere besøkende om å bruke gjesteparkeringsplass.
- 3.3 Garasjene er **ikke** lekeplass for barna. Barn oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. Beboere som har bil skal primært benytte anvist(e) plass(er) i garasje til parkering. På fellesområdes parkeringsplasser skal besøkende alltid ha prioritet. Den enkelte beboer har ansvar for at egen bil ikke er til hinder for at besøkende kan parkere.
- Bileieren skal holde garasjeplassen ren. Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke på egen garasjeplass. Styret fjerner vraket for beboerens/eierens regning.
- 3.4 I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takstativ/skistativ/skiboks, dekk hjul og annet ikke brannfarlig rekvisita. Valgt utstyr må plasseres slik at det ikke er til hinder for fremkommelighet i garasjen. Det er ikke tillatt å sette opp skap/kasser og lignende. Lagrede gjenstander er på beboers eget ansvar og dekkes ikke av boligsameiets forsikringer.

4. HUSDYRHOLD

4.1 Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseierne forplikter seg til å følge regler om hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund. Følgende regler gjelder:

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere, ergo seksjonseier forplikter seg til å forhindre at katter går til naboens terrasse etc.
- Ved lufting skal dyret føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Husdyret må ikke være alene i leiligheten hvis det bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.
- Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve husdyret fjernet.
- Hund skal holdes i bånd.

5. KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på husordensregler sendes styret skriftlig.

6. ENDRING AV REGLENE

Årsmøte kan vedta endring av husordensreglene. Endringer av husordensregler krever simpelt flertall. Oppdaterte husordensregler publiseres på sameiets beboerportal.

VEDTEKTER
FOR
HELSET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 22. april 1998.

Sist endret på årsmøte 16. mars 2009, 18. mars 2014, 22.mars 2018, 13.05.2024 og 14.05.2025.

1. INNLEDNING

Eiendommen gnr. 116, bnr. 42, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 28. september 1984 delt opp i 282 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppføringskontrakten, skjøte fra Løvenskiold Vækerø AS, oppdelingsbegjæringen, sameie-vedtektene og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Det vises til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr. 116, bnr. 42 i Bærum.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel i sin seksjon med rett til bruk av den leilighet, bod og garasjeplass som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følge av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det er ikke tillatt å montere parabol og antenner på tak og fasader på byggene eller lignende. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret og godkjennes av styret før endring igangsettes.

Ledninger, rør og liknende nødvendige 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.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. Seksjonseieren må ved etablering av ladepunkt følge den inngåtte kollektive ladeavtale som sameiet har inngått.

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 saklig grunn.

Styret kan kommunisere elektronisk med alle eiere og leietakerne som ikke har reservert seg mot dette. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har korrekt elektronisk adresse. For de som har reservert seg eller ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

3. FELLESUTGIFTER OG PANT

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Til dekning av fellesutgiftene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag.

Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.

50 % fordeles etter seksjonseierbrøken.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til **2G** (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

4. SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås:

- all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling og beis.
- vedlikeholdet omfatter også den del av terrassen og balkong (indre del) som ikke er nevnt under pkt. 5 b).
- tapet, gulv, tak og innvendige vegger.
- dører og vinduer, låser og nøkler.
- elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks
- vannkraner og annet sanitærutstyr.
- apparater med tilbehør.
- istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås og fram til felles avløpsrør.
- seksjonseiere som har bruksrett til plen, har også ansvar for vedlikehold av denne samt gjerde som grenser inntil plenen.
- ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.
- Vedlikeholdet omfatter også den del av terrasse og balkong som ikke er nevnt i pkt. 5.
- rengjøring og maling av rekkverk, bodvegg og søyle. Utvendig og innvendig, samt underside av rekkverk. Utvendig vedlikehold gjelder kun for boenheter på bakkeplan.
- Arbeidet og utføres av seksjonseier etter oppfordring fra styret.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Det er krav om godkjent byggesøknad fra kommunen i de tilfeller hvor det byttes sluk i våtrom i sameiets seksjoner. Dette fordi at det vil bli brudd i brannskillet mellom seksjonene når sluket blir byttet. Det bør også stemples under der hvor det er tilgjengelige tak under. Det stilles også krav til at de som utfører dette arbeidet har nødvendige godkjenninger for denne type arbeid.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

«Undertegnede seksjonseiere og senere erververe av Gnr. 116, Bnr, 42/43, Snr. 187/189/191/193/195/222/220/218 i Bærum kommune forplikter seg herved overfor Helset Boligsameie til å stå økonomisk ansvarlig for skader, feil og mangler som måtte oppstå ved

oppføring, bruk og vedlikehold av pipeløp med tilhørende ildsted i ovennevnte leiligheter, samt driftsutgifter så som feieravgift og strøm til vifte på pipe.

Helset boligsameie gis adgang til å besørge utbedring/reparasjon for eiers regning og risiko dersom mislighold av ovennevnte forpliktelser inntreffer».

Boligsameiets forsikring dekker skader som måtte oppstå på pipeløpene, men egenandel vil tilfalle eiere av leiligheter på aktuelle pipeløp.

Denne erklæringen er ugjenkallelig og gjelder for meg/oss og våre rettsetterfølgere og blir tinglyst på min/vår seksjon.

5. BOLIGSAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKTER

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen, herunder oppganger og inngangspartier, grøntanlegg, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder:
 - Terrasseside: utvendig del av betongblomsterkasse, utvendig del av betongbod, etasjeskillere og vertikale seksjonskillere.
 - Balkongside: etasjeskillere og vertikale seksjonskillere.
 - Utvendig vegg på endeseksjonene.
- c) Vedlikeholde og forvalte garasjeanleggene.

6. Utleie

Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasje plass, før leietakeren har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter samt vedtak fattet av seksjonseierårsmøte og styre. Ved utleie plikter seksjonseier skriftlig å oppgi ny adresse til styret og registrere kontaktdetaljer i sameiets portal.

7. Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og fire styremedlemmer og opptil to varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg med varaleder, sekretær og to styremedlemmer. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer medlemmet ut av styret. Ved et styremedlems frafall kan vararepresentanten tre inn i dennes sted. Styret står for forvaltningen av seksjonseierne felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseierårsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Styret forplikter disse ved underskrift av styreleder og et styremedlem, i styreleders fravær av to styremedlemmer.

8. Forretningsførsel og drift

Styret er ansvarlig for sameiets forretningsførsel og daglige drift.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9. OM STYREMØTET

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, dersom seksjonseier har oppgitt elektronisk adresse og ikke har reservert seg mot slik kommunikasjon. Seksjonseier som ikke reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierne felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Informasjon fra styret
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

12. MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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 bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) tiltak som går ut over seksjonseierne 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 seksjonseierne.
- b) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- c) endring i fordeling av felleskostnader,
- d) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

13. OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande seksjonseiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne ved at den tilgjengeliggjøres på boligsameiets portal.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

16. FORSIKRING

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene punkt 3..

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

17. TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rett verneting.

18. VEDTEKTSENDRINGER

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttet av seksjonseierårsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Så lenge det er lån fra Husbanken på en eller flere av seksjonene, kan boligsameiet ikke oppløses og vedtektene ikke endres uten husbankens samtykke.