

VEDTEKTER FOR SAMEIET GRINDLØKKEN

Vedtatt den 16.03.2026
i medhold av Lov om Eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

De følgende vedtekter er å betrakte som utdyping og tillegg til Lov om Eierseksjoner. Sameiet følger Eierseksjonsloven og skulle det være motsetninger mellom Sameiets Vedtekter og siste revisjon av Eierseksjonsloven har Eierseksjonsloven prioritet

1. SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Grindløkken («**Sameiet**»). Sameiets eiendom har gårdsnummer 1 og bruksnummer 771 i Færder kommune med påstående bygningsmasse («**Eiendommen**»).
- 1.2 Sameiet ble opprinnelig opprettet ved tinglysning av seksjoneringstillatelse **19.11.2021**. Sammenslåing av eierseksjonssameiene Grindløkken I (gbnr. 1/771) og Grindløkken II (gbnr. 1/775) ble tinglyst 06.10.2023. Sammenslåing av eierseksjonssameiene Grindløkken I (gbnr. 1/771) og Grindløkken III (gbnr. 1/762) ble tinglyst **29.08.2024**.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- 2.2 Sameiet består av 95 boligseksjoner og 16 næringsseksjoner, hvor næringsseksjonene består av parkeringsplasser i garasjeanlegg.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsgdeler. Hver hoveddel består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Tilleggsgdeler består av parkeringsplasser og boder.
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på bruksenhetens areal (BRA), eksklusivt terrasser, parkeringsplasser og boder utenfor bruksenhetenes hoveddeler mv.
- 2.4 Alle deler av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.

- 2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre og forretningsfører skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.
- 2.6 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- 2.7 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i Sameiet.

3.0 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

- 3.1 Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 3.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Det må ikke iverksettes tiltak på uteareal som utgjør del av garasjetak og som kan medføre skader ved brudd i for eksempel tettesjikt.

Tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

- 3.3 Årsmøtet kan vedta og endre trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende trivselsregler.
- 3.4 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonseiere som har terrasse på bakkeplan over garasjeanlegget må være spesielt oppmerksomme på at det ikke kan utføres tiltak som kan medføre skade på garasjeanlegget, membran mv.

- 3.5 Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

4.0 PARKERING OG BODER. GJESTEROM

- 4.1 I hver bruksenhet inngår som tilleggsdeler én parkeringsplass og én sportsbod i plan U. Parkeringsplasser kan også være organisert som selvstendige næringsseksjoner eiet av boligseksjonseiere i Sameiet.

- 4.2 Utleie eller salg av parkeringsplasser eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere i Sameiet.
- 4.3 En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer på Eiendommen. Styret kan bare nekte å gi samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Installasjon skal foretas av autorisert elektriker og styret skal informeres om dette i forkant av installasjon.
- 4.4 Tilrettelagte parkeringsplasser skal innenfor rammen av eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt gjøres tilgjengelige for beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. En sameier som pålegges å bytte bort en HC-plass, kan kreve at den parkeringsplassen det byttes med, har tilsvarende standard som HC-plassen, herunder eventuell lader til elbil. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å re-seksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.
- 4.5 Det er avsatt plasser til parkering av sykler på Eiendommens fellesareal. Styret kan vedta regler for beboernes bruk av sykkelparkering.
- 4.6 Seksjonseierne har selv ansvar for forsikring av biler og sykler som parkeres på Eiendommen. Det samme gjelder gjenstander som oppbevares i bodene.
- 4.7 Regler for bruken av gjesterom i fellesareal, herunder betaling av leie for bruk, fastsettes av styret i Sameiet.

5. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREAL

- 5.1. 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. Seksjonseieren skal utføre vedlikehold i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet fremgår av vedtektene.
- 5.2 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter elektriske installasjoner av enhver art som er en del av den enkelte bruksenhet. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- 5.3 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.

- 5.4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over støpt flate, samt vasking av rekkverk. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasser eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming (foils, screens og markiser etc.) tilknyttet egen leilighet.
- 5.5 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 5.6 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- 5.7 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne, jf. eierseksjonslovens § 33. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som måtte være underlagt én eller flere seksjonseieres bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.
- 5.8 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppene med tak, til og med støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger mm. Utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører er Sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.9 Sameiet holder ved like felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
- 5.10 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen, slik at Sameiet kan utføre vedlikehold, herunder ettersyn, reparasjon og utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- 5.11 Sameiet vedlikeholder parkeringsanlegget, herunder alle parkeringsplassene, med unntak av bodene. Sameiets kostnader til slikt vedlikehold anses som felleskostnader, som fordeles i henhold til punkt 6.6.
- 5.12 Sameiet besørger og bekoster drift og vedlikehold av felles infrastruktur for elbillading, og kostnadene ved dette fordeles som felleskostnader. Ansvaret for etablering, drift og vedlikehold av alt utstyr for den enkelte ladestasjon (lader, kabel mellom lader og kjøretøy, sikring/jordfeilvern) ligger hos den enkelte seksjonseier. Tilsvarende betaler hver seksjonseier for strømforbruket til egen lader.

6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer og administrasjonskostnader med mer. Felleskostnadene omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.

- 6.2 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.
- 6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.4 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet fremgår av vedtektene eller eierseksjonsloven.
- 6.5 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.6 Sameiets andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, jf. punkt 5.11, fordeles likt per parkeringsplass den enkelte seksjonseier disponerer. Det samme gjelder felleskostnader relatert til infrastruktur for lading av elbiler, jf. punkt 5.12.
- 6.7 Felleskostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom seksjonene.
- 6.8 Kommunale avgifter fordeles på hver enkelt seksjon i samsvar med beregningsgrunnlaget fra kommunen, så langt kommunen ikke fakturerer den enkelte seksjonseier direkte.
- 6.9 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.10 Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 LOVBESTEMT PANTERETT

- 7.1 De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 ÅRSMØTET

- 8.1 Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

- 8.2 Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, ektefelle, samboer, leiere av seksjon eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- 8.3 En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. 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.

9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

- 9.1 Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal sendes ut minst åtte og høyst tjue dager før årsmøtet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- 9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.3 Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Sakene som nevnt i punkt 10.1 (a) – (d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. 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.
- 9.4 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
- 9.5 Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

- 10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:
- (a) Konstituering.
 - (b) Styrets årsberetning.
 - (c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
 - (d) Valg av styre og styreleder samt valgkomite.
 - (e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11 LEDELSE AV ÅRSMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

- 11.1 Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon gis én stemme. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.
- 11.3 Med de unntakene som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg regnes den eller de som får flest stemmer som valgt. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold og omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - b) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - c) 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 medfører øking av det samlede stemmetall
 - f) 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
- 11.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak om oppløsning eller vedtak som på andre måter innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiets bo- eller bruksinteresser.
- 11.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12 STYRET

- 12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-5 andre medlemmer. Sameiet kan ha inntil samme antall varamedlemmer som ordinære styremedlemmer.

- 12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styret avgjør om det skal velges nestleder, og velger i så fall denne blant styrets medlemmer. Årsmøtet bør tilstrebe at valgte styremedlemmer er beboere i ulike bygninger på Eiendommen.
- 12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.
- 12.5 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert 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 årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 12.6 Dersom det besluttes at Sameiet og/eller seksjonseierne skal være medlem av en velforening for området, skal Sameiets styreleder, eller et annet styremedlem utpekt av styret, representere Sameiet overfor velforeningen, eventuelt som styremedlem i velforeningen.
- 12.7 Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.
- 12.8 Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.9 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 alle styremedlemmene.
- 12.10 Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning på årsmøtet i strid med eierseksjonsloven § 48.
- 13.2 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, jf. eierseksjonsloven § 59.

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- 14.1 Større bygningsmessige arbeider som inkluderer fasade-endringer, masse-utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.
- 14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene 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 byggesøknad/melding kan sendes.
- 14.3 Oppsetting av Screens og annen solskjerming på vinduer og balkonger/terrasser er tillatt, men Sameiets rammeavtale med godkjente leverandører av dette skal benyttes for å sikre felles design og fargekoder.
- 14.4 Innglassing av terrasser og balkonger regnes som fasade-endring og krever tillatelse av lokale myndigheter. Dersom slik tillatelse foreligger, skal Sameiets rammeavtaler med leverandører benyttes for å sikre felles design og fargekoder
- 14.5 Seksjonseierne er ansvarlige for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at Sameiet eller andre seksjonseiere ikke påføres skade. Skader på montert utstyr som screens og innglassing kan i enkelte tilfeller dekkes av sameiets forsikring, men den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å dekke sameiets egenandel.

15 SEKSJONSEIERS ANSVAR

- 15.1 Skade og eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.
- 15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren 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 fellesarealer eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt tilgang til Eiendommen eller overlatt sin bruksrett til, jf. også punkt 15.1.
- 15.3 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

16 MISLIGHOLD

- 16.1 Mangelfullt vedlikehold fra seksjonseiers eller Sameiets side, medfører erstatningsansvar i samsvar med henholdsvis § 34 og § 35 i eierseksjonsloven.
- 16.2 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
- 16.3 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter punkt 17.

17 FRAVIKELSE

- 17.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonslovens § 39.

18 MINDRETALLSVERN

- 18.1 Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

19 FORRETNINGSFØRER

- 19.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører, gi instruks for dem samt fastsette deres godtgjørelse.
- 19.2 Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

20 REVISJON OG REGNSKAP

- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, i samsvar med eierseksjonslovens §64. Sameiet skal ha revisor i samsvar med eierseksjonslovens § 65. Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

- 21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

- 22.1 Reglene i siste revisjon av Lov om Eierseksjoner har prioritet foran Sameiets Vedtekter