
VEDTEKTER FOR SAMEIET SLOTSSENGEN

Vedtatt i stiftelsesmøte 28. mai 2018 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Sist endret på ordinært årsmøte 13.05.2023

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Slotsengen ("Sameiet"). Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 1001, bruksnummer 77 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("Eiendommen").
- 1,2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 6. april 2018.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Eiendommen er seksjonert, og eies i sameie av seksjonseierne. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- 2.2 Sameiet består av 88 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hver enkelt hoveddel består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Bruksenhetenes tilleggsdeler omfatter boder og parkeringsplasser. Seksjon nr. 92 har dessuten toalettrom som tilleggsdel.
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på areal (BRA) for bruksenhetenes hoveddeler, eksklusive terrasser og balkonger. For seksjon 92 er areal (BRA) av toalettrom (tilleggsdel) hensyntatt ved fastsettelse av sameiebrøken. Sameiebrøkene for hver seksjon fremgår av vedlegg 1 til vedtektene.
- 2.4 De 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 rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.
- 2.6 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.
- 2.7 Eiendommene gbnr. 1012/82 og 1012/93 hadde ved opprettelse av Sameiet en tinglyst rett til å disponere 90 parkeringsplasser på Eiendommen. Denne retten forutsettes ved seksjonering av Eiendommen konvertert til eiendomsrett til det samme antall parkeringsplasser. Rettighetshaverens kostnadsansvar er forutsatt å være begrenset til å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene ved drift og direkte vedlikehold av disse 90 parkeringsplasser. På denne bakgrunn består seksjon nr. 91 av 90 parkeringsplasser i Sameiets parkeringsanlegg, som etter Sameiets etablering overføres fra stifteren til eieren av gbnr. 1012/82 og 1012/93, til avløsning av ovennevnte realservitutt. Videre er det i vedtektene angitt enkelte særregler om hvilke rettigheter snr. 91 skal ha, og om hvilket kostnadsansvar som skal knyttes til parkeringsplassene. Eier av snr. 91 skal ikke dekke andel av felleskostnader eller ha annet kostnadsansvar ut over det som fremgår av punkt 6.7.

3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

- 3.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 3.2 Seksjon nr. 91 kan kun benyttes til parkering.
- 3.3 Næringsvirksomhet i seksjonene 92 og 93, herunder levering av varer, er tillatt så lenge dette utøves innenfor rammene av relevante offentligrettslige regler og vedtak.
- 3.4 Kun seksjonene 3-90 og 92-93 har rett til bruk av takterrassene i Sameiet. For seksjonene 92 og 93 gjelder bruksretten eier eller leier av seksjonene samt eiers eller leiers ansatte, men ikke for deres kunder.
- 3.5 Seksjon 91 kan kun benytte fellesareal som er nødvendig for adkomst til egen bruksenhet.
- 3.6 Toalettrom som er tilleggsdel til snr. 92 har rett til å være tilkoblet ventilasjonsanlegg beliggende i underetasjen, som for øvrig ventilerer fellesarealer. Dette ventilasjonsanlegget besørger avtrekk fra nevnte toalettrom. Kostnader ved drift av ventilasjonsanlegget anses som felleskostnader.
- 3.7 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, Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
- 3.8 Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 3.9 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av Eiendommen. Husordensreglene kan ikke begrense seksjonseierens lovlige bruk av bruksenhetene som er i samsvar med disse vedtekter, f.eks. ved begrensnings av åpningstider, forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser o.l., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene.

4 PARKERING OG BODER

- 4.1 I hver bruksenhet inngår en sportsbod som tilleggsdel,
- 4.2 For de bruksenhetene knyttet til seksjonene 3-90 og 92-93 hvor det inngår parkering, er parkeringsplassene tilleggsdeler. Seksjon nr. 91 består i sin helhet av 90 parkeringsplasser, hvorav 18 inngår i bruksenhetens hoveddel, og 72 inngår i tilleggsdeler.
- 4.3 Parkeringsplassene som er tilleggsdeler til bruksenhetene under seksjon 3, 5, 6, 76 og 89 er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Eierne av disse seksjonene plikter å etterkomme styrets eventuelle pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en seksjonseier som har behov for slik parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseier som kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering.

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

- 5.1 Så langt ikke annet fremgår av vedtektene, skal den enkelte seksjonseier besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten i samsvar med eierseksjonsloven § 32, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
- 5.2 Seksjonseierne skal selv sørge for vedlikehold av sine boder.
- 5.3 Det presiseres at seksjonseierens vedlikeholdsplikt også omfatter innsiden av terrasser og balkonger, herunder alle sluk, avløp, eventuelt gulv over støpt flate, og vasking av rekkverk. For bruksenheter som inkluderer terrasser med betongheller, har seksjonseieren ansvaret for vedlikehold av betonghellene. Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne terrasser og balkonger. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen bruksenhet.
- 5.4 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- 5.5 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- 5.6 Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne, i samsvar med eierseksjonsloven § 33. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også fellesarealer som er eksklusive for boligseksjonene, jf. punkt 3.4. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.7 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger, parkeringsareal. Vedlikehold av ytre del av vinduer, samt utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene er Sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsansvar gjelder til og med støpt flate på balkonggulv og til underkant av betongheller på terrassegulv. Sameiets ansvar omfatter imidlertid ikke renhold av innvendige overflater på terrasser og balkonger.
- 5.8 Sameiet besørger vask av alle vinduer i fellesarealer. I forbindelse med utførelse av utvendig vask av slike vinduer, besørger Sameiet også utvendig vask av rømningsvinduer med sidehengsler i bruksenhetene som inngår i seksjonene 45, 46, 49, 50, 66, 67, 70, 71, 87 og 88. Kostnader ved vindusvask som nevnt foran, er felleskostnader. Vasking av vinduer til bruksenhetene, ut over det som er nevnt i andre setning foran, er den enkelte seksjonseierens ansvar.
- 5.9 Sameiet vedlikeholder parkeringsanlegget, herunder alle parkeringsplassene. Kostnadene fordeles iht. punkt 6.
- 5.10 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
- 5.11 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader 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 en måneds varsel.

- 6.4 Med unntak av seksjon nr, 91, som kun har ansvar for å dekke sin forholdsmessige andel (basert på totalt antall parkeringsplasser i Sameiet) av kostnadene relatert til de forhold som er nevnt i punkt 6.7, skal felleskostnader fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet er bestemt i vedtektene. Hvis særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- 6.5 Annen fordeling av felleskostnadene enn det som fremgår av punkt 6.4 forutsetter tilslutning fra seksjonseierne som berøres, jf. eierseksjonsloven § 29 annet avsnitt.
- 6.6 Felleskostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom seksjon 3-90, Det er lagt til grunn at eier eller leier av seksjonene 92 0 93 inngår egne avtaler om kabel-TV og bredbånd, slik at disse kostnadene ikke inngår i felleskostnadene, Det forutsettes at kommunen fakturerer hver enkelt seksjonseier for kommunale avgifter, herunder for forbruk av vann.
- 6.7 Kostnader som er direkte relatert til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, herunder reparasjoner og fornyelse, fordeles likt per parkeringsplass blant de seksjoner som har parkeringsplasser inkludert. Slike kostnader omfatter, men er ikke begrenset til:
- a) Fjernvarme til oppvarming av parkeringsanlegget etter målt forbruk
 - b) Strømkostnader til parkeringsanlegget samt til adkomst og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsanlegget. Dersom det ikke finnes egne målere for slikt forbruk, fastsettes det aktuelle forbruket til 20 % av samlet forbruk målt for parkeringsanlegget og Eiendommens fellesarealer
 - c) Ventilasjon i garasjeanlegg, etter målt forbruk
 - d) Alle kostnader ved vedlikehold, reparasjoner, utskiftning, forbruksavlesing etc. av tekniske innretninger tilknyttet parkeringsanlegget
 - e) Rengjøring, vedlikehold, reparasjon og fornyelse av overflater i parkeringsanlegget
 - f) Service på garasjeporter
 - g) Snørydding, strøing, feiing og annen drift og vedlikehold av utvendig adkomst til parkeringsanlegget
- 6.8 Kostnader ved målt forbruk av fjernvarme til seksjonene 92 og 93 fordeles mellom disse to seksjoner etter målt forbruk. Kostnader ved Sameiets resterende forbruk av fjernvarme fordeles blant seksjonene 3-90 i henhold til sameiebrøken.
- 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 For seksjonseierne ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

7 LOVBESTEMT PANTERETT

- 7.1 De andre seksjonene 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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 ÅRSMØTET

- 8.1 Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.
- 8.2 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. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
- 8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende 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.

9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

- 9.1 Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.
- 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 angi de saker som skal behandles. Sakene nevnt i punkt 10.1 (a)-(d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. 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.
- 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 årsmøte som skal holdes etter loven eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier et styremedlem eller forretningsfører 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 saker behandles:

- (a) Konstituering.
- (b) Styrets årsberetning.
- (c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- (d) Valg av styreleder, styremedlemmer og ev. varamedlemmer, samt valgkomite.
- (e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11 LEDELSE AV ÅRSMØTE, STEMMERETT, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

- 11.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter antall stemmer. Hver av seksjonene 3-91 har en stemme. Seksjon 92 har to stemmer og seksjon 93 har tre stemmer.
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg regnes den 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 bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
 - (b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - (c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 - (e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - (f) reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
 - (g) 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. Hvis slike tiltak 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.
- 11.5 Hvis tiltak etter punkt 11.4 (g) 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.

- 11.6 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b. oppløsning av sameiet
 - c. tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.
- 11.7 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 en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12 STYRET

- 12.1 Sameiet kan ha et styre bestående av styreleder og 2-4 andre medlemmer. Sameiet kan ha inntil samme antall varamedlemmer til styret som styremedlemmer.
- 12.2 Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 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 anliggender 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 besluttet av årsmøtet.
- 12.6 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 12.7 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter d ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.8 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 12.9 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

13 VALGKOMITEEN

- 13.1 Sameiet skal ha en valgkomite` med inntil tre medlemmer.
- 13.2 Valgkomiteén velges av årsmøtet for ett år om gangen, men kan gjenvelges.
- 13.3 Valgkomiteén skal arbeide selvstendig på vegne av sameierne. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteén.
- 13.4 Valgkomiteén konstituerer seg selv og melder fra til styret hvem som er leder.
- 13.5 Leder av valgkomiteen kan delta på styremøter som observatør og har rett til innsyn i protokoller fra styremøtene.
- 13.6 Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteén selv et nytt medlem som meldes til styret.
- 13.7 Valgkomiteén skal bistå årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre der det skal tas hensyn til kjønnsfordelingen. De som er på valg forespørres om de ønsker gjenvalg.
- 13.8 Valgkomiteén innstiller til årsmøtet. De som foreslås må være valgbare og ha sagt seg villig til å stille.

14 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

- 14.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.
- 14.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- 15.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadeledning, innglassing av balkonger eller terrasser, 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.
- 15.2 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.
- 15.3 Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at Sameiet eller andre seksjonseiere ikke påføres skade.

16 SEKSJONSEIERS ANSVAR

- 16.1 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres bruksenheter 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.
- 16.2 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 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 bruksenhet til, jf. også punkt 15.1.
- 16.3 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

17 MISLIGHOLD

- 17.1 Hvis en Seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
- 17.2 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.

18 FRAVIKELSE

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

19 MINDRETALLSVERN

- 19.1 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.

20 FORRETNINGSFØRER

- 20.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførerens instruks og godkjenner forretningsførerens vederlag. Ved opprettelsen av Sameiet er Sparebank1 Regnskapshuset BV engasjert som forretningsfører.

21 REVISJON OG REGNSKAP

- 21.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med eierseksjonsloven § 64. Sameiet skal ha revisor i samsvar med eierseksjonsloven § 65.

22 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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