

VEDTEKTER

for

Yes Heim Boligsameie 3, org.nr. 923 014 497 Myrsletta 169 - 229, gårds- og bruksnummer 117/534

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 22.04.2021 og på årsmøte 28.04.2022.

- **1. Innledende bestemmelser**
- **1-1. Navn og opprettelse**
Sameiets navn er Yes Heim Boligsameie 3. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.03.2019; dok. nr. 358348.
- **1-2. Hva sameiet omfatter**
 - **(1)**
Sameiet består av 103 boligseksjoner på eiendommen gnr 117, bnr 534 i Ullensaker kommune.
 - **(2)**
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:
 - Bod
 - Parkeringsplass (i garasjekjeller)
 - Biloppstillingsplasser (ute)
 - **(3)**
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesarealer.
- **1-3. Sameiebrøk**
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
 - **(1)**
Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger / terrasser / uteareal / boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

- **2. Rettslig disposisjonsrett**
- **2-1. Rettslig disposisjonsrett**
 - **(1)**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
 - **(2)**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
 - **(3)**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-3. Det samme gjelder ny seksjoneiers / leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
 - **(4)**

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
- **2-2. Rettslig eierbegrensning**

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23.
- **2-3. Korttidsutleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- **3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**
- **3-1. Rett til bruk**
 - **(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.
 - **(2)**

En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstands-medlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

- **(3)**
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skader eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- **(4)**
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21 andre ledd.
- **(5)**
Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker / berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret / årsmøte.
Dette gjelder tiltak som:
 - Alle installasjoner, herunder
 - Oppsetting / montering av antenner
 - Varmepumper
 - Sol-/vindavskjerming
 - Skillevegger / gjerder
 - Plattinger / flislegging eller annet fast belegg på balkonger / terrasser
 - Innglassing
 - Boblebad / badestamp
 - Fastmontert belysning og lignende
 - Endring av utomhusplan som anleggelse / utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal godkjennes av styret / årsmøtet på forhånd. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
- **(6)**
Kostnader til de- og remontering av installasjoner / utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må, ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjonen installasjonen tilhører. Styret / årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- **(7)**
Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende byggingforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- **3-2. Ordensregler og dyrehold.**
 - **(1)**
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

- **(2)**
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke, på en urimelig eller unødig måte, er til skade eller ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

- **4. Sameiets parkeringsplasser**

- **4-1. Organisering**
Sameiet / seksjonseierne disponerer 84 parkeringsplasser (2 HC). Av disse ligger
 - 81 som tilleggsareal i garasjen, herav 1 HC
 - 3 som fellesareal ute, herav 1 HC (enden av F-blokka)

Yes Heim Boligsameie 3 disponerer totalt 11 gjesteparkeringsplasser, herav 1 HC og 1 MC.

- **4-2. Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsdeler**
 - **(1)**
Parkeringsplassene i garasjeanlegg og 3 utvendige p-plasser er seksjonert som tilleggsareal til enkelte seksjoner, slik det er angitt i tinglyst seksjoneringsvedtak.

 - **(2)**
Parkeringsplassene følger boligen ved salg, men kan selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

 - **(3)**
Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

- **4-3. Vedlikehold**
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

- **4-4. Felleskostnader**
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom seksjonseiere i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.
 - Dette gjelder for eksempel kostnader til:
 - Snørydding / feiing
 - Rengjøring av garasjekjeller
 - Reparasjon av garasjeport
 - Forsikring
 - Strøm
 - Kjøre- og adkomstarealer
 - Tekniske anlegg

- Andre kostnader knyttet til garasjekjelleren
- **4-5. Rettslig disposisjonsrett over utvendige p-plasser**
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruk og / eller utleie av utvendige p-plasser som er seksjonert som fellesareal.
- **4-6. Vedlikehold**
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene ute.
- **4-7. Kostnadsfordeling**
Seksjonseiere som har rett til utvendig parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.
 - Dette gjelder for eksempel kostnader til:
 - Snørydding / feiing
 - Strøm
 - Parkering, kjøre- og adkomstkostnader
 - Tekniske anlegg
 - Andre kostnader
- **4-8. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**
 - **(1)**
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
 - **(2)**
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- **4-9. Parkeringsplasser for personer ed nedsatt funksjonsevne**
 - **(1)**
Har seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder dersom den som krever bytte allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.
 - **(2)**
Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og

bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

- **(3)**
Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

- **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.**

- **5-1. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

- **(1)**
Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- **(2)**
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
 - Inventar
 - Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - Skap, benker, innvendige dører med karmen
 - Listeverk, skillevegger, tapet
 - Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - Vegg-, gulv-, himlingsplater
 - Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen
- **(3)**
Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- **(4)**
Vedlikehold omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (for eks. punkterte) dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- **(5)**
Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lign som ligger til bruksenheten.

- **(6)**
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
 - **(7)**
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
 - **(8)**
Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
 - **(9)**
Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
 - **(10)**
Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle være utført av tidligere seksjonseier.
 - **(11)**
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatt tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr eierseksjonsloven §34.
- **5-2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
- **(1)**
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jfr punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskiftning når det er nødvendig, samt utbedring av tilfeldige skader.
 - **(2)**
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg, inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig

vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

- **(3)**
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- **(4)**
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- **(5)**
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene jfr eierseksjonsloven §35.

▪ **6. Felleskostnader**

▪ **6-1. Felleskostnader**

- **(1)**
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelt bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, men mindre noe annet fremkommer av disse vedtektene. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom utbygger / sameiet installerer individuelle målere for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.
- **(2)**
Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- **(3)**
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr tilknyttet seksjon.
- **(4)**
Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

- **(5)**
Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.
- **6-2. Betaling av felleskostnader**
 - **(1)**
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akonto-beløp som fastsettes på årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
 - **(2)**
Akonto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på en egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.
- **6-3. Panterett for seksjonseierens forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet jfr eierseksjonsloven §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
- **6-4. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.
- **7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
 - **7-1. Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.
 - **7-2. Pålegg om salg av seksjonen**
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge sin boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.
 - **7-3. Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13,

jfr eierseksjonslovens §39.

- **8. Styret og dets vedtak**
- **8-1. Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
 - **(1)**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
 - **(2)**

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges.
 - **(3)**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt.
 - **(4)**

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
 - **(5)**

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om fratreden. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
 - **(6)**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- **8-2. Styremøter**
 - **(1)**

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
 - **(2)**

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
 - **(3)**

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte

stemmene. Står stemmene likt avgjør møteleders stemme utfallet. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

- **(4)**
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen kan signeres elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

- **8-3. Styrets oppgaver.**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningene av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

- **8-4. Styrets beslutningsmyndighet**

- **(1)**
Styret skal ta alle beslutninger som ikke, i loven eller vedtektene, er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtebeslutning i det enkelte tilfelle.
- **(2)**
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på annen måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

- **8-5. Inhabilitet**

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.

- **8-6. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

- **(1)**
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- **(2)**
Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

- **(3)**
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

- **9. Årsmøtet**

- **9-1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**
 - **(1)**
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

 - **(2)**
Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

- **9-2. Tidspunkt for årsmøtet**
 - **(1)**
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for å sende inn saker som ønskes behandlet av årsmøte.

 - **(2)**
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Det må samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

- **9-3. Innkalling til årsmøte**
 - **(1)**
Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

 - **(2)**
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

 - **(3)**
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet

kunne behandle et forslag som etter loven, eller etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

- **(4)**
Saker som seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2(1).

▪ **9-4. Saker årsmøtet skal behandle**

- **(1)**
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- **(2)**
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:
 - styrets årsrapport
 - godkjenne styrets regnskap fra foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - vederlag til styret
- **(3)**
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- **(4)**
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte kan årsmøte bare ta beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutninger i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som blir fremsatt i møtet.

▪ **9-5. Hvem kan delta i årsmøtet**

- **(1)**
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefeller, samboere eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og uttale seg.
- **(2)**
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og

forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

- **(3)**
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseiere 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.

▪ **9-6. Møteledelse og protokoll**

- **(1)**
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- **(2)**
Møteleder har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

▪ **9-7. Beregning av flertall og opptelling på årsmøtet**

- **(1)**
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- **(2)**
For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- **(3)**
Ved opptelling av stemmer ansees blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

▪ **9-8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

- **(1)**
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

○ **(2)**

Det kreves et flertall på minst 2/3 - to tredjedeler - av de avgitte stemmen på årsmøte for å ta beslutning om:

- A) Ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- B) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- C) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- D) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- E) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- F) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jfr. eierseksjonsloven §32 åttende ledd.
- G) Endring av vedtektene.

○ **(3)**

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere krever i tillegg 2/3 - to tredjedeler - av de avgitte stemmene, og også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven §33 tredje ledd.

▪ **9-9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

○ **(1)**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst 2/3 - to tredjedeler - av de avgitte stemmene på årsmøtet.

○ **(2)**

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på

det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

▪ **9-10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

○ **(1)**

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

- A) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- B) Oppløsning av sameiet.
- C) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
- D) Tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte seksjonseier.

▪ **9-11. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemming om:

- A) Et søksmål mot en selv eller ens forestående.
- B) Ens eget eller ens nærtståendes 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.

▪ **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

▪ **10-1. Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre

funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven §61.

▪ **10-2. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

▪ **10-3. Forsikring**

○ **(1)**

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

○ **(2)**

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

▪ **11. Diverse opplysninger**

▪ **11-1. Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 - to tredjedeler - av de avgitte stemmene om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

▪ **11-2. Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom annet ikke følger at disse vedtektene gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

▪ **11-3. Felles utomhus - driftsforening**

Det kan bli opprettet en driftsforening for ivaretagelse av drift og vedlikehold av rettigheter til felles infrastruktur, felles uteoppholdsarealer og felles adkomstarealer innenfor utbyggingsområdet. Det vil kunne bli tinglyst erklæring / avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av den driftsforening som blir opprettet.

▪ **11-4. Gystadmyr Grønt Sameie**

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Gystadmyr Grønt Sameie (GGS). GGS er et sameie for de enkelte borettslag og boligsameier på Gystadmyra, og har som formål å ivareta og fremme boligselskapenes felles interesser knyttet til fellesområdene på Gystadmyra, herunder forvalte og stå den daglige driften av fellesarealer / eiendom.

GGS´område er definert som fellesareal for de boligrelaterte områdene innen reguleringsområdet «Gystadmyra» vedtatt 03.05.2004. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Gystadmyr Grønt Sameie.