

Husordensregler

Vedtatt i ordinært sameiermøte 4.mars 2014, revidert i ordinært sameiermøte 7.mars 2019

Innhold

Innhold

§ 1. Formål.....	2
§ 2. Virkeområde.....	2
§ 3. Generelt	2
§ 4. Renhold, orden og vedlikehold.....	2
§ 5. Dyrehold	5
§ 6. Støy	6
§ 7. Montering av utvendig levegg, persienner eller markiser	6
§ 8. Forsikring	7
§ 9. Skade, feil, mangler eller mislighold – uttrykning brann.....	7
§10.Dispensasjoner, ikrafttreden.....	7
Vedlegg: Legitimasjon ved bestilling av nøkler for seksjonseier	8
1. Legitimering av privatpersoner	8
2. Godkjente legitimasjonsdokumenter	8
3. Instanser som bekrefter legitimasjon	8
4. Legitimering av selskap.....	8
5. Bekreftet legitimasjon sendes til.....	8

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 43, 45, 47

§ 1. Formål

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte vedtekter av 4. Juni 2009, revidert 4. mars 2014, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinn- trykk.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle hus- standsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel.

Fellesbetegnelsen **beboere** benyttes i dette regelverket.

§ 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i vedtektene av 24.april 2011 og i gjeldende husordensreg- ler. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i disse regle- ne ved utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

Beboer(e) som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til enhver tid gjeldende norske lover og forskrifter.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektene å sørge for forsvarlig indre vedli- kehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdør(er).

Leilighetene skal holdes oppvarmet slik at vann og avløp i leiligheten ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

Nøkler og adressendring

Hvis beboer har behov for ny/flere nøkler eller endrer adresse må seksjonseier ta kontakt med sameiets forretningsfører.

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 43, 45, 47

- Obos Eiendomsforvaltning AS, ved forvaltningskonsulent Ali Sheikh Munir, T: 22991844/ M: 93420183 eller epost ajay.paul.singh@obos.no
- Alle henvendelser til forretningsfører må være skriftelige i tillegg til at seksjonseier må legitimere seg iht gjeldende krav (vedlegg; Legitimering Nøkler)
Henvendelsen merkes med sameiets navn, leilighetsnummer, LÅSPLAN DP 63002 for boligseksjoner eller Låsplan DPLF 013 for næringsseksjoner(utleie parkeringsplass).
- Seksjonseier mottar faktura for bestilte nøkler – husk og informer om fakturaadresse.

§ 4.2. **Balkonger, takterrasser, uteareal og /hageareal**

Det er ikke tillatt å henge opp eller sette fra seg gjenstander som kan falle ned eller være til sje- nanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket.

Seksjonseiere med takterrasser plikter å utvise aktsomhet i forbindelse med oppbevaring av alle gjenstander herunder hagemøbler på egen takterrasse. Seksjonseier plikter å påse at alle løse gjenstander er forsvarlig sikret til enhver tid, slik at disse ikke kan falle ned å påføre skade.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Det er ikke tillatt å montere utvendige parabolantennor eller andre frittstående antenner.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet ved slike aktiviteter. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt.

Kullgrill og utepeis og annen åpen flamme er ikke tillatt.

○ **Felles takterrasse, oppbevaring, grilling og bruk**

- Det er ikke tillatt å reservere takterassen eller oppbevare møbler/gjenstander over natten.
- Det er kun tillatt bruk av gassgrill ikke annen åpen flamme
- Bruk av engangsgrill ikke tillatt

§ 4.3. **Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer**

Innvendige fellesarealer skal normalt holdes fri for private gjenstander.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på porttelefon/dørtelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hæververk, etc.

Postkasseskilt

- Postkasseskilt skal ha standard utforming. Postkasseskilt bestilles fra leverandør utvalgt av styret og betales av den enkelte seksjonseier.

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 43, 45, 47

- **Leverandør av postkasseskilt:** trond@skiltservice.com

Husk å opplyse om utforming av skiltet etter mal fra Sameiet Fredensborgveien 43-47

Seksjonseier plikter å benytte riktig skilt. Styret ilegger et administrasjonsgebyr på kr 500,- dersom riktig skilt ikke er benyttet etter skriftlig varsel på 30 dager.

Navneskilt

- Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke.

Klistrelapper som postkasseskilt eller navneskilt godtas kun i en overgangsperiode på 3 uker fra innflytting.

Skilt i garasjeanlegg

- Det er ikke adgang til å sette opp egne skilt i direkte tilknytning til den garasjebeboer/seksjonseier eier. Sameiet har felles utforming av skilt.

§ 4.4. Renovasjon

Egenandel

- Gebyr for gjennsatt skrot og møbler faktureres seksjonseier med kr 2.000 uten varsel. Dokumentasjon vil bli forelagt sammen med fakturaen. Skilt i oppgangene og i garasjen.

Avfall skal legges direkte i containere utenfor Fredensborgveien 45. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knyttes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 4.5. Boder

Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 *Generelt*.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs.

Oppbevaring av sykler skal være på anvist plass for sykler eller i beboers egen bod.

§ 4.6. Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal bruke- ren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle mid- ler, skal styret varsles.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll eller nøkkel. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontroll- len må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor ikke fjernkontroll i bilen mens den står i gara- sjeanlegget.

All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere. Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 43, 45, 47

garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

Portåpner til garasje

Hvis portåpneren slutter å fungere foreslår leverandør Port Innlandet AS (T: 6252 0209) følgende:

1. Forsøk først med å bytte batteri, Lithium Cell 3V CR2032
2. Hvis problemet fortsatt er der så send

håndsenderen/portåpneren til: Port Innlandet AS
Postboks 4022
2306 Hamar
Merkes med navn, seksjonsnr. leilighets nr. returadresse osv.

3. Port Innlandet sjekker denne for feil. Må den byttes så sender vi en ny og koder den opp på følgen- de måte:

- Kontaktperson er Rune Haugom M: 90120209
- Avtal tid der du eller en annen person kan gå til garasjeporten for å følge hans instruksjoner for å manuelt styre garasjeporten.

Adgang til montering av ladestasjon

Det er adgang til å montere egen ladestasjon til eget privat bruk under forutsetning om at avtale er inngått med sameiet. Det er sameiet som bestemmer hvilken installatør som skal benyttes.

§ 4.7. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.8 Parkering.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

§ 4.9 Parkeringshåndheving privat grunn

Det er ikke adgang til å inngå egen avtale med eksternt selskap om kontroll og parkeringshånd- heving av den/de parkeringsplassene beboer/seksjonseier disponerer uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Sameiet har inngått avtale som kan benyttes for egen regning. Sameiet er ikke part i eventuelle tvister og det kan heller ikke kreves økonomisk dekning for utgifter fra sameiet.

Det er tillatt for seksjonseier med garasje plass å bestille borttauing på eget økonomisk ansvar. Kontakt P-Service AS t: 41255384 iht. utvendig skilt. Det er ikke tillatt å ilegge parkeringsbot for seksjonseier med garasje plass.

§ 5. Dyrehold

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 43, 45, 47

grunn. Bruk alltid pose ved lufting av husdyr på fellesarealene.

Det er båndtvang på sameiets grunn. Sameiet har vakthold med hund og eier er selv ansvarlig dersom hunden ikke er i bånd.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødige med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og i helgen og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

Sameiet har Vakthold med Hund regelmessig hvert døgn. Vaktholdet er forsterket i utsatte peri- oder til påske, sommer og jul. Det er avtalt at de kan tilkalles ved husbråk/uro etter kl 23,00. Utrykningskostnaden belastes seksjonseier som utrykningen gjelder med ca. kr 1.500.

VAKTTELEFON 02580 – NOKAS AS

§ 6.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) og høytalere må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg.

Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero og bør begrenses så langt som mulig etter klokka 19:00.

§ 6.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager, søndager og offentlige høytidsdager. Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 7. Montering av utvendig levegg, persienner eller markiser

Montering av utvendige persienner eller markiser krever styrets tillatelse. Styret vil basert på innkomne forespørsler innhente tilbud fra leverandører og undersøke om dette krever godkjenning fra kommunen som fasadeendring. Deretter vil sameiet gå inn for en farge og en design fra en utvalgt leverandør.

Solskjerming

- All solskjerming, både leegger, vinduspersienner og terrassemarkiser skal ha standard utforming, ensfarget duk og terrassemarkiser skal ha "nese" i front uten "tunger". All solskjerming bestilles fra leverandør utvalgt av styret og betales av den enkelte seksjonseier.

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 43, 45, 47

- **Leverandør av solskjerming:** www.celcius.no
kundeservice@celcius.no **Fargekode: M654 Grey**
 - Levegg type Siro med høyde 120cm eller 150 cm. Terrasser mot gårdsrom tillates med høyde 180 cm.
 - Vinduspersienner type Celius 85MM
 - Terrassemarkise type Altea Vipp m/aluminiumstak

Husk å opplyse om utforming av solskjerming etter mal fra ES Fredensborgveien 43, 45, 47

§ 8. Forsikring

Sameiets forsikring dekker ikke beboernes innbo. Sameiet anbefaler seksjonseierne å tegne egen innboforsikring. sameiets forsikring er i If Skadeforsikring, polisnr SP0001817027.1.4.

§ 8.1 Egenandel

Dersom sameiets forsikring benyttes i forbindelse med skade hos beboer/ seksjonseier vil sek- sjonseier bli fakturert 100% av sameiets egenandel.

§ 9. Skade, feil, mangler eller mislighold – uttrykning brann

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes sek- sjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 9.1 Egenandel brannutrykning

Ved utløsning av brannalarm med påfølgende utrykning til beboer/ seksjonseier vil seksjonseier bli fakturert 100% av sameiets fakturakrav fra Oslo kommune, Brann- og redningsetaten.

§10.Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft 7. mars 2019, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets Sameiermøte.

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 43, 45, 47

Vedlegg: Legitimasjon ved bestilling av nøkler for seksjonseier

1. Legitimering av privatpersoner

Eierseksjonssameiet Fredensborgveien 43, 45, 47 følger kravene i hvitvaskingsloven knyttet til legitimering av seksjonseiere ved bestilling av nye nøkler. Seksjonseier må derfor sende en klar og tydelig bekreftet kopi av sin legitimasjon til sameiets forretningsfører.

2. Godkjente legitimasjonsdokumenter

- Gyldig pass (herunder nødpass)
- Gyldig bankkort med bilde (norsk) m/utløpsdato fram i tid
- Førerkort - original og duplikat (førerkort utstedt etter 1998)
- Forsvarsdepartementets ID-kort (må inneholde fødselsnummer)
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området.

(Se for øvrig Rundskriv 8 /2009 fra Kredittilsynet, 2.5.2 vedr. asylsøkerbevis, reisebevis for utlendinger og utlendingspass).

Den endelige vurderingen av hvorvidt legitimasjonen identifiserer seksjonseier på en sikker måte vil alltid måtte foretas av den rapporteringspliktige som er sameiets forretningsfører.

3. Instanser som bekrefter legitimasjon

- Domstoler, politi, kommunale og statlige etater
- Enheter, virksomheter og personer med konsesjon, bevilling eller tillatelse og underlagt offentlig tilsyn.

Eksempler er banker og andre finansinstitusjoner, eiendomsmeglere, advokater mv.

Kopien av legitimasjonen **må** være helt tydelig og lesbar og inneholde følgende:

- "Rett kopi" stempel
- Stempel med navnet på instansen som bekreftet kopien
- Navnet til vedkommende i blokkbokstaver (dersom dette ikke står i firmastempelet).
- Signatur til vedkommende som bekreftet kopien
- Dato for bekreftelsen

Vi gjør oppmerksom på at ikke alle disse instansene har noen plikt til å utføre denne tjenesten for deg.

4. Legitimering av selskap

For selskap er godkjent legitimasjon original firmaattest som ikke er eldre enn tre måneder. I tillegg til firmaattest må det også sendes bekreftet kopi av legitimasjonen til den/de i selskapet som er berettiget til å binde selskapet (Se legitimering av privatpersoner).

5. Bekreftet legitimasjon sendes til

Forretningsfører:

POST: Obos Eiendomsforvaltning AS v/ Ajay Singh Forvaltningskonsulent Tlf:22 86 83 13 Hammersborg Torg 1 Pb.6668, St.Olavs plass, 0129 Oslo	SKANNET: Epost: ajay.paul.singh@obos.no Låsplan DP 63002 for boligseksjoner Låsplan DPLF 013 for næringseksjoner
---	---

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Fredenborgveien 43, 45, 47 org. nr. 994 210 440

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 05.03.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Fredenborgveien 43, 45, 47 ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.08.2014

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 85 boligseksjoner (benevnt med B i oppdelingsbegjæringen) og 8 næringsseksjoner (benevnt med N i oppdelingsbegjæringen) på eiendommen gnr. 208, bnr. 399 i Oslo kommune, senest tinglyst 27.08.2014.

(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
- Parkeringsplasser
- T28 (ekstra tilleggsdel)

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

1-3 Sameiebrøk.

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

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. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner

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

(3) 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 Kortidsutleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3. Seksjonseierens 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 husstandsmedlemmenes 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 skade 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 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

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 utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. 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 seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter 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 unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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 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 et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Ved installasjon av ladestasjon så forutsettes det at gjeldende seksjonseier inngår en forhåndspesifikk avtale med sameie via styret i forkant av installasjon. Avtalen vil regulere strømfordelingen slik at den er i samsvar med installasjonens krav og dersom det skulle være et behov for å utvide kapasiteten til anlegget. Styret må kontaktes for kontraktinngåelse, ettersom styret er ansvarlig for valg av installasjonsmontør.

Vedlikehold og utbedring av eventuelle feil eller skade på den individuelle måler og/eller strømtilførsel er den enkeltes ansvar.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet 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 (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, 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 eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren 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 vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.)

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og 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) Innvendig fellesareal i bygg A og B 2 skal være fellesareal bare for seksjonene i disse byggene, og vedlikeholdes bare av disse seksjonene. Innvendig fellesareal i bygg B 1 skal være fellesareal bare for seksjonene nr 28 – 55, og vedlikeholdes bare av disse seksjonene. Takplan i bygg B 1 er fellesareal for samtlige seksjoner og vedlikeholdes av alle seksjonene.

(6) Seksjonene nr 28 – 55 har og skal vedlikeholde sitt eget sikkerhetssystem med adgangskontroll og kortlesere, for sitt særskilte fellesareal i bygg B 1. Dette sikkerhetssystemet omfatter også trapperom og heis i kjelleren som ligger under bygg B 1, samt fellesarealet inn til bodene som er tilleggsareal til seksjonene nr 28 – 55.

(7) Seksjonene nr 28 – 55 skal alene sørge for rengjøring og annet vedlikehold av trappegang i bygg B 2 fra plan 1 U og ned til plan 2 U, inkludert det arealet som ligger utenfor tilleggsdel (T 28) i plan 2 U.

(8) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fellesutgiftene skal fordeles etter størrelsen på sameierbrøkene, men med de justeringene av sameierbrøkene som er tatt inn i disse vedtektenes Vedlegg 1 (fordeling på samtlige seksjoner) og Vedlegg 2 (fordeling bare på seksjoner i bygg A og bygg B 2). Begge vedleggene fastsettes som en del av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Alle fellesutgifter skal fordeles på samtlige seksjoner, unntatt de fellesutgiftene og fordelingene som er bestemt i avsnittene nedenfor

(6) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene med en lik andel pr. seksjon –

(7) Seksjon nr 28 har et større tilleggsareal (T 28), og fordelingsnøkkelen for fellesutgiftene er derfor øket med 40 kvm.

(8) Seksjonene nr 86, 87 og 88 (parkeringsplasser) betaler fellesutgifter for 50 % av arealet. For garasje plasser tilknyttet boligseksjonene betales tilsvarende pr plass som for garasjeplassene i næringsseksjonene.

(9) Fellesutgiftene for fellesarealene innvendig i bygg B 1, skal bæres bare av eier av seksjonene nr 28 – 55.

(10) Fellesutgifter for fellesarealer innvendig i bygg A og bygg B 2, skal bæres bare av seksjonene i disse byggene, med eierbrøker som angitt i disse vedtektenes Vedlegg 2.

(11) Fellesutgifter som knytter seg til gassdistribusjonsnett for leveranser til gasspeiser, skal fordeles etter eierbrøkene som i Vedlegg 1. Hver enkelt seksjon betaler imidlertid sine egne utgifter til gassforbruk direkte etter egen måler. Alle boligseksjonene har gasspeiser, unntatt seksjonene nr 28 – 55.

(12) Fellesutgifter i henhold til kontrakt for felles kabel-tv, bredbånd og ip-telefoni, skal seksjonene nr 28 – 55 stå fritt til å fristille seg fra, ved utløpet av den kontrakten som nå er inngått med leverandør. Dersom disse seksjonene ved dette utløpet velger å ha sin egen leverandør, og dette medfører særskilte utgifter til endringer i distribusjonsnettet for sameiet, skal disse seksjonene dekke disse utgiftene.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.
- (3) Så lenge snr. 28 – 55 er hjemlet Stortingets administrasjon, er disse unntatt fra avsetninger til vedlikeholdsfond, men hjemmelshaver plikter å gjøre opp sin andel av vedlikeholdskostnadene løpende etter krav fra styret.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 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 er 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 sameierbrøk.

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23 og vedtektenes 2-2

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4-5 medlemmer. Det skal velges 2 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. 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 et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen 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 årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en 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) 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 innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue 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 vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning 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 er 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. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede 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. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon gir en stemme. Det samme gjelder for 3 næringsseksjoner vedtatt på konstituerende sameiermøte 04.06.2009. Nye næringsseksjoner som omfatter 5 parkeringsplasser eller flere gir likeledes én stemme i sameiermøtet. Nye sameiere av næringsseksjoner med 4 eller færre parkeringsplasser får ikke stemmerett. Alle sameierne har rett til å møte på sameiermøtet og sameiere med stemmerett har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake

(2) Ved opptelling av stemmer anses 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 to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over 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 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 nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttes 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 to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, 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 beslutning 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre 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 regnskapsførsel.

Regnskapet skal 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 forsikringselskap. 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

(1) Adgang til overvåkning av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer.

Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåkning iverksettes og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

(2)

Parabolantenner mv kan ikke settes opp av den enkelte seksjonseier uten styrets skriftlige godkjenning, forutsatt at kommunens eventuelle samtykke er gitt, dersom dette er påkrevd

11-3 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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