



SAMEIET

○ SCARSGATE 6/8

Husordensregler

Sameiet OSCARSGATE 6 / 8

Oscarsgt. 6 eller 8 er din egen bolig. Husordensreglene har til hensikt å skape hyggelig forhold mellom naboer samt verne om eiendommen og felles utstyr.

Skal en oppnå trivelig bomiljø, er det nødvendig at beboerne respekterer gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.

Da alle fellesutgifter ved gården, så som reparasjoner og vedlikehold, renovasjon etc. er utlignet på den enkelte seksjonseier, plikter alle å medvirke til at utgiftene kan holdes nede.

Alle beboerne plikter å overholde reglene.

1 Støy og ulyd

Den enkelte beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Mellom kl. 16.00 og kl. 18.00 må generende støy unngås, og mellom kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være natтеро i leiligheten.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Vannkraner eller WC som lekker eller forårsaker støy må snarest mulig bringes i orden.

Arbeider i leiligheten, hamring, drillboring o.l. må ikke forekomme senere enn kl. 21.00 på hverdager, kl. 16.00 på lørdager og overhodet ikke på søn- og helligdager.

Ta ellers alminnelig hensyn til naboer ved å unngå smelling med dører og unødig støy i oppgangene.

2 Omgivelser

Trappeoppganger, kjeller og loft skal ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner, sportsutstyr møbler o.l.

Fottøy må ikke settes utenfor entredørene.

Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag i oppgangene eller på eiendommen forevrig.

Reklametrykksaker o.l. skal ikke ligge igjen ved postkassene, ta det med og kast det selv.

Av hensyn til naboer under, er det ikke tillatt å riste tepper og sengetøy fra vinduer eller balkonger.

3 Vaskeriene

Vaskeriene benyttes i tidsrommet kl. 07.00 til kl. 20.00.

Lørdag er vasketiden satt til kl. 14.00.

Vaskeriene må ikke brukes på søn- og helligdager.

Maskinen skal rengjøres etter bruk, likeledes vaskekummer og gulv.

Brukes tørkeplassen ute, bør tøyet tas inn før natten.

På søn- og helligdager kan tørkeplassen ikke benyttes.

I tørkerommet må ikke henges tøy som drypper.

4 Trappevask

Rengjøring av trapper i oppgangene utføres av beboerne etter turnusordning for hver etasje. Trappene skal vaskes minst en gang i uken.

5 Avfall og renovasjon

Beholdere for husholdningsavfall står i portrommet.

Med husholdningsavfall menes avfall fra vanlig husholdning, og ikke større emballasje som esker og skrot som blir tilovers ved inn/utflytting eller ved kjøp av innbo.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn, fortrinnsvis i plastposer, slik at innholdet ikke faller ut og forårsaker lukt.

Større mengder avfall (kartonger, møbler etc.) må ikke bli stående i oppgangene, kjeller, loft, portrom eller på gårdsplassen. Beboerne må selv sørge for bortkjøring.

Påse at lokket på beholderen alltid er lukket (og utilgjengelig for rotter).

6 Toaletter

Toalettene skal ikke benyttes til avfall og søppel.

Det er strengt forbudt å kaste kluter, bleier og sanitetsbind i toalettet. Dette kan forårsake tilstopping med derpå følgende store utgifter. Slike ting skal pakkes behørig inn i likhet med øvrig husholdningsavfall og legges i søppeldunkene.

7 Lufting og kjeller/loft

All nødvendig lufting må skje med forsiktighet, og bare noen minutter når temperaturen viser kuldegrader.

Slukk lyset i kjeller og på loft når disse forlates.

Bruk av fyrstikker, bart lys og røyking er forbudt i kjeller og på loft.

8 Inngangsdører

Inngangsdørene skal bl.a. på grunn av innbruddsfare, være låst hele døgnet.

9 Dyr

Dyrehold i leilighetene er ikke tillatt.

Mating av dyr og fugler rundt om på eiendommen er forbudt.

10 Balkonger/Verandaer

Balkonger og verandaer må av den enkelte beboer holdes ren for sne, is og søppel. Det er viktig for å unngå vannsig til lavereliggende leiligheter.

Det er forbudt å plassere gjenstander på brannbalkongene.

11 Skader

Den enkelte eier kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller mangel på tilberlig aktsomhet. Eieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av evt. fremleietager.

12 Parkering

Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt.

Den enkelte eier plikter i alle henseende å medvirke til å holde eiendommen i god stand, og å skape et godt bomiljø.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET OSCARSGT. 6/8

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte
den 16. 05. 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Oscarsgt. 6/8 og består at to sameier, oppdelt i eierseksjoner; ett sameie for gnr 214 bnr 212, Oscarsgt. 6, i Oslo, og et sameie for gnr 214 bnr 215, Oscarsgt. 8, i Oslo. De to sameiene forvaltes og drives i fellesskap som ett sameie, Eierseksjonssameiet Oscarsgt. 6/8. Denne ordningen ble vedtatt ifm stiftelsen og oppdelingen av eiendommene i eierseksjoner i den 25.04.1983.

Sameiet Oscarsgt. 6, gnr 214 bnr 212, er oppdelt i 34 eierseksjoner (bolig) med 940 som nevner i sameiebrøken. De enkelte seksjoner har en av følgende tellere i sameiebrøken; 18, 20, 25, 26, 28, 29, 30 og 32.

Sameiet Oscarsgt. 8, gnr 214 bnr 215, er oppdelt i 36 eierseksjoner (bolig) med 1171 som nevner i sameiebrøken. De enkelte seksjoner har en av følgende tellere i sameiebrøken; 12, 15, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 32, 34, 37, 38, 45, 47 og 52.

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Seksjonseierne eier i fellesskap følgende arealer / anlegg:

- Utomhusarealene (fellesarealet utenfor de to bygningene) på begge eiendommer,
- Fyringsanlegget i Oscarsgt. 8
- Vaktmesterleiligheten i Oscarsgr 6c,
- Redskaps- og sykkelrom i Oscarsgt. 6,
- Seks garasjer på fellesarealet.

Bare seksjonseiere som bor i gården har rett til å disponere garasje plass, og kun til eget bruk. Styret fører liste over hvilke seksjonseiere som ønsker garasje. Den som står øverst på listen får tilbud så snart en garasje plass er disponibel. Seksjonseiere på ventelisten som ikke bor i gården en periode på mer enn 6 måneder mister sin plass på ventelisten.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. 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. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsbrøk;

Enhetsnr.	Snr.	Fordelingsnøkkel	Prosent
601	1	18	0,85 %
602	2	20	0,95 %
603	3	25	1,18 %
604	4	20	0,95 %
605	5	28	1,33 %
606	6	26	1,23 %
607	7	28	1,33 %
608	8	28	1,33 %
609	9	28	1,33 %
610	10	28	1,33 %
611	11	28	1,33 %
612	12	26	1,23 %
613	13	28	1,33 %
614	14	28	1,33 %
615	15	28	1,33 %
616	16	28	1,33 %
617	17	28	1,33 %
618	18	26	1,23 %
619	19	29	1,37 %
620	20	29	1,37 %
621	21	29	1,37 %
622	22	29	1,37 %
623	23	30	1,42 %
624	24	28	1,33 %
625	25	29	1,37 %
626	26	29	1,37 %
627	27	29	1,37 %
628	28	29	1,37 %
629	29	32	1,52 %
630	30	30	1,42 %
631	31	32	1,52 %
632	32	30	1,42 %
633	33	32	1,52 %
634	34	25	1,18 %

801	1	32	1,52 %
802	2	12	0,57 %
803	3	30	1,42 %
804	4	30	1,42 %
805	5	25	1,18 %
806	6	37	1,75 %
807	7	23	1,09 %
808	8	45	2,13 %
809	9	32	1,52 %
810	10	27	1,28 %
811	11	37	1,75 %
812	12	23	1,09 %
813	13	45	2,13 %
814	14	32	1,52 %
815	15	27	1,28 %
816	16	37	1,75 %
817	17	23	1,09 %
818	18	45	2,13 %
819	19	32	1,52 %
820	20	27	1,28 %
821	21	38	1,80 %
822	22	24	1,14 %
823	23	47	2,23 %
824	24	34	1,61 %
825	25	28	1,33 %
826	26	38	1,80 %
827	27	24	1,14 %
828	28	47	2,23 %
829	29	32	1,52 %
830	30	30	1,42 %
831	31	38	1,80 %
832	32	24	1,14 %
833	33	47	2,23 %
834	34	32	1,52 %
835	35	15	0,71 %
836	36	52	2,46 %
		2 111	100 %

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter utad for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

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

Seksjonseierne hefter etter sin fordelingsbrøk overfor sameiet for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. 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 seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskap.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer og ytterdører, dog slik at utskiftning av vinduer og ytterdører ligger på sameiet.

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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere. Dog gjelder det unntak fra § 32 at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utskiftning av sluk i egen seksjon.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 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 forevises styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 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. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

6.2 Ordinært årsmøte

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.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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.

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett
- d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet på årsmøtet

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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 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.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet

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.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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.

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.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører er berettiget til å innkreve et eierskiftegebyr fra både kjøper og selger i forbindelse med et eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid i forbindelse med avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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