

## VEDTEKTER FOR VIKERSUND NÆRSENER SAMEIE

*Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet. Utkastet skal oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av søknad om seksjonering mv. Det tas forbehold om oppdeling i antall eierseksjoner (næring/bolig, borettslag) og organisering av parkerings- og bodarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er inntatt i prospekt og annet salgsmateriell. Vedtektene fastsetter av utbygger.*

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Vikersund NærseNER sameie (heretter sameiet).

Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie som består av eiendommen gnr 91 bnr 15 i kommune.

Sameiet består av:

- én næringsseksjon, snr 1, med forretningslokaler (heretter 'næringsseksjonen')
- 27 boligseksjoner, snr 2-28 (heretter 'boligseksjon(ene)', og
- én næringsseksjon, snr 29, bestående av garasje for boligparkering med tilhørende rampe (heretter parkeringsseksjonen).

Hoveddel, tilleggsdel(er) og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsøknaden med vedlegg, tinglyst \_\_\_\_\_ (vedlegg 1).

Fastsettelse av sameiebrøk er basert på bruksarealet i seksjonene, med unntak av balkonger.

### 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

### 3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Utleie av næringsseksjonen krever likevel ikke underretning til styret.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

#### **4. Seksjonseierens bruksrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Styret kan, innenfor rammen av disse vedtekter, gi nærmere bestemmelser hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboere i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert.

Boligseksjonene har uten tidsbegrensning enerett til bruk av følgende fellesarealer:

- Areal under rampe til garasje (oppstillingsplass for beholdere for husholdningsavfall fra beboere i sameiet og håndtering av dette)
- Takterrasse på plan 2; eier av næringsseksjonen har likevel rett til atkomst over takterrassen til næringsseksjonens tilleggsdeler på plan 2.
- Inngangsparti, atkomstarealer, og trappeløp som utelukkende betjener boligseksjonene.

(Oversikt over arealer med enerett til bruk for boligseksjonene er vist i vedlegg 2.)

Ved behov for transport av tunge komponenter, utstyr eller annet i forbindelse med drift og vedlikehold av tekniske rom i næringsdelens tilleggsdel i 2. etg, skal eier av næringsseksjonen gis atkomst gjennom garasje tilhørende parkeringsseksjonen.

Eierne av boligseksjonene skal ha rett til atkomst fra næringsseksjonens inngang på sørøstsiden av bygget og fram til fellesareal i byggets plan 1 i senterets åpningstid.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **5. Vedlikehold**

##### **5.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater i balkong tilknyttet bolig (boligseksjon).

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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter også installasjoner som kun betjener egen bruksenhet, men som er trukket gjennom fellesareal eller annen bruksenhet, med unntak av rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Seksjonseiere har plikt til å gi andre seksjonseiere adgang til bruksenheten for at de skal kunne oppfylle sin vedlikeholdsplikt etter dette avsnitt. Kontroll og arbeid i andres bruksenhet skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for eieren eller andre brukere av bruksenheten.

## **5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **6. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad sendes bygningsmyndighetene.

Innvendige arbeider i næringsseksjonen krever likevel ikke styrets samtykke. Videre har eier av næringsseksjonen rett til, uten samtykke fra styret, å skilte virksomheten i næringsseksjonen på utvendig fasade tilhørende næringsseksjonen i 1. etasje i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Søknadspårligtiltaks skal i alle tilfelle varsles til styret før søknad sendes kommunen.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

## **7. Parkering**

### **7.1 Parkering på utearealet**

Næringsseksjon har parkering på utearealer som er tilleggsdel til seksjonen.

### **7.2 Parkering i garasje på plan 2**

Garasjen på plan 2 utgjør en egen parkeringsseksjon. Denne parkeringsseksjonen inngår i et tingsrettslig sameie (heretter parkeringssameiet) mellom eiere av ideelle andeler i parkeringsseksjonen. For parkeringssameiet gjelder egne vedtekter. Styret i Vikersund Nærcenter Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonen, med mindre parkeringssameiet velger sitt eget styre for å ivareta dette.

### **7.3 Ladepunkt**

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **7.4 Parkering for personer med nedsatt funksjonsevne**

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Så lenge parkeringsplass opparbeidet for personer med nedsatt funksjonsevne på uteareal tilhørende næringsseksjonen tilbys allmennheten, anses næringsseksjonen å ha behov for slik parkeringsplass.

Dette punkt 7.4 kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

## **8. Andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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.

## **9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

### **9.1 Generelt**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (med tilleggsdeler). Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med de unntak som følger av punkt 9.2 – 9.5 nedenfor.

Eksempler på felleskostnader for sameiet som fordeles etter brøk vil blant annet være:

- Drift og vedlikehold av fellesarealer, unntatt arealer boligseksjonene har enerett til og dekker kostnader ved etter punkt 9.3.
- Reparasjon, vedlikehold eller utskifting av bjelkelag og bærende vegg- og tak konstruksjoner
- Reparasjon, vedlikehold og utskifting av felles rør, nedløpsrør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler (på bad i boliger)
- Vedlikehold av tak på bygningene. Tak over varelevering omfattes ikke.
- Kostnader til forretningsfører, regnskapsfører og revisor for sameiet

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

### **9.2 Kostnader som bare skal dekkes av næringsseksjonen**

Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonen.
- Vedlikehold av utearealer, derunder utvendige adkomstarealer og p-plasser, som bare betjener næringsseksjonen.
- Utgifter til håndtering av avfall fra næringsseksjonen.
- Vedlikehold av utvendig fasade på næringsseksjonen, herunder vedlikehold og utskifting av dører og vinduer.

- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Næringsseksjonen.
- Vedlikehold av vareleveringen på vestsiden av bygningen, herunder tak over denne.
- Drift og vedlikehold av skilt satt opp av næringsseksjonen.
- Internett/TV-abonnement som kun betjener Næringsseksjonen.

### **9.3 Kostnader som bare skal dekkes av boligseksjonene**

Eiere av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, oppgradering og drift av fellesarealer som boligseksjonene er gitt enerett til å bruke etter punkt 4 fjerde avsnitt, inkludert korridorer i 2. og 3. etasje og trapperom som bare betjener boligene, herunder kostnader til oppvarming, vask og belysning av disse arealene. For takterrassen gjelder dette vedlikehold ned til, men ikke inkludert, membran over etasjeskille.
- Utgifter til håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Vedlikehold av utvendig fasade på boligseksjonene, vedlikehold og utskifting av vinduer, dører og balkonger som bare betjener boligseksjonene.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener boligseksjonene.
- Internett-/TV-abonnement som kun betjener boligseksjonene.

Kostnader som boligseksjonene skal dekke etter dette punkt og punkt 9.5 andre avsnitt, fordeles forholdsmessig mellom eierne av boligseksjonene etter sameiebrøk.

### **9.4 Kostnader som bare dekkes av parkeringsseksjonen**

Eierne av parkeringsseksjonen skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold av utvendig fasade på parkeringsseksjonen, herunder vedlikehold og utskifting av dører og vinduer.

### **9.5 Diverse**

Næringsseksjonen skal ha egen måler for henholdsvis vann og strøm. Forbruk som gjelder næringsseksjonen skal bekostes fullt ut av næringsseksjonen etter målestand. Forbruk som gjelder boligseksjonene samt parkeringsseksjonen skal bekostes fullt ut av disse etter målestand.

Utgifter til drift, vedlikehold og utskifting av heis dekkes med 1/3 av næringsseksjonen og 2/3 av boligseksjonene.

## **10. Seksjonseierens ansvar utad**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk.

## **11. Årsmøtet**

### **11.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Næringsseksjonen (snr. 1) har 28 stemmer og hver av de øvrige seksjonene (snr. 2-29) har én stemme hver i årsmøtet. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Dersom en av de opprinnelige seksjonene deles i flere seksjoner ved reseksjonering, skal stemmeantallet justeres slik at stemmeantallet for seksjoner som utgår av opprinnelig næringsdel og stemmeantallet som utgår av opprinnelig boligdel, er likt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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, 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **11.3 Årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **11.4 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### **11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker 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 regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.



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 i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### **11.6 Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **12. Styret**

### **12.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det skal tilstrebes at både nærings- og boligseksjonene er representert i styret. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styre- eller varamedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### **12.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **12.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **12.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **13. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **15. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## **16. Mindretallsvern**

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

## **17. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

## **18. Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

## **19. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## **20. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **21. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOooo