

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET JÅSUNDBAKKEN 2

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

Innhold

1 Navn	4
1-1 Navn og opprettelse	4
1-2 Hva sameiet omfatter	4
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	4
3 Rettslig råderett	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	5
4-1 Rett til bruk	5
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
4-3 Ordensregler	5
4-4 Enerett til bruk	5
5 Parkering	6
5-1 Sameiets parkeringsplasser	6
5-2 Rettslig disposisjonsrett	6
5-3 Vedlikehold og kostnader	6
5-4 Ladepunkt for el-bil o.l.	7
5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	7
6 Vedlikehold	7
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	7
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	8
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	9
7-1 Felleskostnader	9
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	9
7-3 Heftelsesform	9
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	10
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	10
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	10
9 Styret og dets vedtak	10
9-1 Styret - sammensetning	10
9-2 Styrets oppgaver	10
9-3 Representasjon og fullmakt	10
10 Årsmøtet	11

10-1 Myndighet	11
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	11
10-3 Årsmøtets form	11
10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	11
10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	11
10-6 Møteledelse og protokoll.....	11
10-7 Stemmerett og fullmakt	12
10-8 Beslutninger på årsmøtet.....	12
11 Elektronisk kommunikasjon	13
12 Ugildhet og mindretallsvern.....	13
12-1 Ugildhet.....	13
12-2 Mindretallsvern.....	13

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Jåsundbakken 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 21 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 1, bnr. 370, i Sola kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken, Dette medfører at 1256/2304 av grunneiendommen eies av boligseksjonen, mens 1048/2304 eies av næringsseksjonene. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverk av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven § 23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

(1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn per år er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) 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, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmpumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Særskilt for næringsseksjonen

(5) Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt i vesentlig grad sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.

(6) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

4-2 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.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

Følgende boligseksjoner har alene evigvarende enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

- Seksjon nr. 1: enerett til bruk av parkeringsplass like utenfor porten til garasjeanlegg
- Seksjon nr. 3: enerett til bruk av parkeringsplass på utendørs parkering, ved siden av gjesteparkeringsplasser
- Seksjon nr. 4: enerett til bruk av parkeringsplass like utenfor porten til garasjeanlegg

Den enkeltes seksjons enerett knytter seg til en fast og oppmerket parkeringsplass på sameiets utendørs parkeringsplass. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Næringsseksjonen har enerett til bruk av 26 av sameiets 32 utendørs parkeringsplasser.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet har totalt 18 parkeringsplasser inne i garasjeanlegget. Disse ligger som seksjonerte tilleggsdeler til 18 av boligseksjonene. Like utenfor porten til garasjeanlegget er det ytterligere to – 2 – parkeringsplasser som er fast tildelt som enerett til bruk for boligseksjonene nr. 1 og 4, jf. punkt 4-4.

(2) Sameiet har totalt 32 parkeringsplasser utendørs, se **kart** inntatt på siste side. Av disse er én – 1 – parkeringsplass avsatt og tildelt med enerett til bruk til boligseksjon nr. 3, jf. punkt 4-4. Denne parkeringsplassen er oppmålt og merket for denne boligseksjonen.

Av de resterende 31 utendørs parkeringsplassene, er fem – 5 – av disse til felles bruk mellom boligseksjonene og næringsseksjonen som gjesteparkeringsplasser.

De siste 26 utendørs parkeringsplassene er til eksklusiv bruk for næringsseksjonens gjester. Disse plassene kan ikke brukes av seksjonseiere eller seksjonseieres besøkende.

(3) Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes som varig parkering for seksjonseiere. Disse plassene er utelukket ment for kortvarig opphold av gjester. Med kortvarig opphold menes inntil ett døgn.

5-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre boligseksjonseiere internt i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering. Endringer i boligseksjoners enerett til bruk til parkeringsplasser kan kun gjøres som beskrevet i punkt 4-4.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan kun skje internt til andre boligseksjonseiere/beboere i sameiet.

5-3 Vedlikehold og kostnader

(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

(2) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom boligseksjonseierne på følgende måte: Seksjonseierne som har parkeringsplass inne i garasjeanlegget betaler en andel per parkeringsplass den enkelte seksjonseier har. Seksjonseierne betaler i tillegg 0,5 andel per bod i garasjeanlegget. De tre seksjonseierne med enerett til bruk til utvendig parkeringsplass betaler i tillegg 0,5 andel for sin p-plass.

(2) Sameiet har tilsvarende ansvar for vedlikehold for parkeringsplassene utendørs. Kostnadene med drift og vedlikehold knyttet til utendørs parkering fordeles etter antall plasser, slik at næringsseksjonen alene dekker 26/32, mens 1/32 dekkes av Boligdelen alene og resterende 5/32 fordeles mellom bolig og næring etter sameiebrøk.

5-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(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 og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Det er tilrettelagt for lademuligheter på de fem felles gjesteparkeringsplassene utendørs. Disse kan benyttes av både boligseksjonseierne og næringsseksjonens gjester. Styret har ansvar for å administrere dette og kan lage retningslinjer for bruken av disse laderne. Et eventuelt overskudd fra disse ladestasjonene tilfaller næringsseksjonen.

5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier 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. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(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. 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

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

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning 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 hærverk.

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

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(11) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

(12) Næringsseksjonen har fullt ut ansvar for nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftning på/av egen bygningsmasse/fasade, herunder ytterdører og vinduer for sin seksjon, samt skilt knyttet til egen drift/utleie. Ansvaret gjelder både gjennomføring av slikt vedlikehold mv., samt dekning av alle kostnader forbundet med dette.

Sameiet v/ styret har likevel et overordnet ansvar for at sameiets samlede bygningsmasse holdes forsvarlig vedlike, og kan derfor pålegge næringsseksjonen å gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak.

(13) Sameiet v/ Boligseksjonene har på samme måte ansvar for vedlikehold av og kostnader knyttet til den bygningsmassen/fasaden som knytter seg til sameiets boligdel, herunder overflatevedlikehold på takterrasser og fullt ut vedlikeholdsansvar for øvrig utendørs fellesareal markert i **vedlegg 1**. Styret har ansvar for at boligdelens vedlikehold gjennomføres.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Dette inkluderer uteareal rundt byggene.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annen fordeling er fastsatt i vedtektene.

(2) Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per boligseksjon. Fordeling av kostnader til garasjeanlegget fordeles med lik andel pr p-plass, jf. beskrivelsen i punkt 5-3.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

Se nærmere i punkt 6-1 (12) og (13) for beskrivelse av næringsseksjonen og boligseksjonens kostnadsansvar ifbm. vedlikehold av bygningsmassen.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for bygningsforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

(4) Administrative kostnader, som for eksempel kostnader til forretningsfører og styrehonorar dekkes etter sameiebrøk.

7-2 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf. tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter for både bolig og næring.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) 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.

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, 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 innen fristen.

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer når disse er på valg

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.

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøk.
- (2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.
- (3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

- (4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

- (5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

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

Vedlegg 1

Eksklusiv bruksrett p-plass

