

VEDTEKTER FOR ST.HANSHAGEN BOLIGSAMEIE

Org.nr. 917 601 003.

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 7. november 2018

Inkludert endringer vedtatt i årsmøte 28. april 2025

I medhold av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er St.Hanshagen boligsameie.

Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen med gnr.317, bnr. 251 i Ringerike kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret – Org.nr.: 917 601 003.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er seksjonseiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonsameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe seksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2.4.1 Innglassing av terrasser: Innglassing av balkonger og terrasser skal ha en enhetlig utforming tilsvarende løsningen implementert høsten 2018.

Ingen nye bestillinger må finne sted uten styrets godkjenning.

Eventuell innvendig solskjerming for de innglassede terrassene må også være ensartet og skal godkjennes av styret. Frostet glass og gardiner på terrassene er ikke tillatt.

2.4.2 Hver seksjon har bruksrett til **en** fast tildelt biloppstillingsplass. Den kan være i det innvendige garasjeanlegget, den utvendige garasjerekken eller de utvendige reserverte parkeringsplassene. Disse biloppstillingsplassene skal kun benyttes til kjøretøyoppstilling. Annet bruk må avtales med styret. Ved utleie av boenheten plikter utleier å stille garasjen til disposisjon for leietaker(e). Dersom beboeren(ne) i seksjonen ikke benytter den tildelte garasje, men seksjonseieren ønsker å leie den ut, skal de øvrige seksjonseierne i sameiet ha mulighet til å leie garasjen. Det åpnes ikke for utleie til eksterne leietakere.

Det vises for øvrig til gjeldene parkeringsregler for sameiet.

2.4.3 En seksjonseier kan med samtykke fra styret kun anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil til seksjonseiers fast tildelte biloppstillingsplass eller

annet sted som styret anviser. Ladekontakt må være av godkjent type og kontakten må bekostes av seksjonseier. Seksjonseier som ønsker å installere ladekontakt må underrette det sittende styret og installasjonen må ikke foretas før styret har gitt klarsignal. Arbeidet med oppsett av kontakten må utføres av autorisert installatør og produsentens anvisninger må følges slik at lading og bruk av elbilen ikke medfører fare. Ladeledning og kontakt må være uten korrosjon og bilen må være normalt godt vedlikeholdt.

Styret kan bare nekte å samtykke til dette dersom det foreligger en saklig grunn.

Lading av el-biler eller ladbare hybridbiler fra vanlig stikk-kontakt er strengt forbudt. Brudd på forbudet vil medføre varsel om mulig fravikelse.

2.4.4 Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.4.5 Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.4.6 Årsmøtet kan vedta å endre ordensregler for Sameiets med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensreglene.

3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles forholdsmessig i henhold til sameiebrøken. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier innbetale et månedlig beløp som årlig fastsettes av årsmøtet. Forfallsdato skal være 20. i hver måned.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med betalingen til dekning av felleskostnader.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere som seksjonseierens felles forpliktelser.

4. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

5. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

6. Vedlikehold

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, dusj, badekar og vasker
- Sluk skal renses og avløpsrør skal holdes åpne fram til fellesledningen
- Varmekabler, membran, skap, benker, skillevegger, tapet, listverk
- Innvendige dører og karmen, dør til terrassen og innsiden av terrassen
- Gulvbelegg, vegg- og himlingsplater
- Brannslukningsapparater (som må være i forskriftsmessig stand), elektriske ledninger til og fra bruksenhetens sikringssskap.
- Service av ventilasjonsanlegg og årlig bytte av ventilasjonsfilter
- Vinduer og ytterdører

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes også så langt de er synlige eller er lett tilgjengelig fra bruksenheten. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Rømningsveier for egen og andres bruksenheter skal til enhver tid holdes frie slik at rømning ikke vanskeliggjøres.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser. Utbedring av skader etter innbrudd, hærverk eller uvær omfattes også av vedlikeholdsplikten.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Ny seksjonseier plikter å utføre dette uavhengig av hva den tidligere seksjonseier har gjort av vedlikehold.

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealet m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheten slik som rør, ledninger og kanaler. Det omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig. Sameiet har også rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenheten hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som er nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6.3 Bygningmessige arbeider

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

Beising av yttervegg på balkong er den enkelte seksjonseiers ansvar med beis innkjøpt av Sameiet. Styret forbeholder seg retten til å kontrollere utført arbeid.

Boring, skruing eller annen form for innfesting i utvendige veggplater er ikke tillat

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.10 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 godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 6.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor tredjemannens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde eller utbedre etter 6.2, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

6.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 6.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor tredjemannens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Krav om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningsansvaret frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

6.6 Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 6.4 eller 6.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 6.4 og 6.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt det rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden som er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt seksjonen til.

I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseier har ansvaret for å utbedre (seksjonseiers vedlikeholdsplikt) jfr ovenfor særlig pkt. 6-1 dekker seksjonseier selv egenandelen.

6.7 Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 6.4 og 6.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 og 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtalepart.

7. Mislighold

7.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 39. 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 tid. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegg er mottatt.

7.2 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 tvangsfullbyrdslovens kap. 13, jfr. eierseksjonslovens § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonslovens §38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdslovens § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

8. Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet 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.

8.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

8.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent, krever det og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte dager 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. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 8.2.

8.5 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) Velge styremedlemmer

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

8.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 8.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 8.4 fjerde ledd. 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er nevnt i møtet.

8.7 Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en seksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Eventuelle eksterne styremedlemmer, forretningsfører og leier av seksjon 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.8 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

8.9 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 eierseksjonslovens §§ 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.

8.10 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 disse vedtekter. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i eierseksjonsloven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom 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 en 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) Endring av vedtektene

8.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg at samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere blir på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.12 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.

8.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet samt antall stemmeberettigede i årsmøte.

Protokollen underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Kopi av protokollen sendes ut til samtlige seksjonseiere senest to uker etter årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9. Styret

9.1 Plikt til å ha et styre – valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, 2-4 øvrige medlemmer og minst ett varamedlem. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

9.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmene. I praksis kan dette skje i påfølgende styremøte. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle medlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9.3 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.

9.4 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke etter 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.

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.

Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets signatur.

9.5 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.

9.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom det kan godtgjøres at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

10. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere denne, fastsette lønn/honorar samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder.

For øvrige forhold vedrørende forretningsfører gjelder eierseksjonslovens kap. VIII

11. Regnskap og revisjon

11.1 Plikt til å føre regnskap

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

11.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet er pliktig til å ha registrert eller statsautorisert revisor.

12. Endring av vedtektene

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

13. 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.