

# **V E D T E K T E R**

**for**

## **Sandstranda boligsameie**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, sist endret på årsmøtet 11. mai 2021.

### **1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sandstranda boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsøknad tinglyst den 04.10.2016.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 79 boligseksjoner samt 15 næringsseksjoner på eiendommen gnr 30 bnr 222 i Nedre Eiker kommune. Adressen er Sandstranda 32, 34, 36 og 38. Seksjon 1 til og med seksjon 79 er boligseksjoner, seksjon 80 til 94 er næringsseksjoner (omtalt som garasjeeksjon/-er).

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsøknaden er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel.

Hver boligseksjon har bruksrett til én bod og én parkeringsplass i sameiets fellesarealer, se punkt 3-2.

#### **1-3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

### **2. Rettslig råderett**

#### **2-1 Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over sin seksjon 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.

Næringsseksjonene snr. 80-94 (parkeringsplasser) kan bare omsettes, eller på annen måte overdras, til en seksjonseier i Sandstranda boligsameie.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Ved utleie av leiligheten skal styret v/forretningsfører også ha skriftlig melding om hvem som til enhver tid benytter seg av seksjonen.

### **3. Bruken av boligen, næringslokalene og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Garasjeseksjonene, seksjon 80 til 94, kan kun brukes til parkering. 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(4) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

(5) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

#### **3-2 Parkering og boder**

Sameiet har 79 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Enkelte av parkeringsplassene har el-punkt for elbil som er bekostet av den enkelte seksjonseier. El-punktet er derfor til bruk for parkeringsplassen som ligger nærmest til dette punktet.

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesarealer: Alle boligseksjoner i sameiet. Den enkeltes enerett følger av bilag 1 som viser fordeling av parkeringsplasser og boder. Parkeringsplassene og bodene er fordelt med én plass til hver boligseksjon. Nummereringen på tegningen sammenholdt med oversikten angir hvilken parkeringsplass og bod som er fordelt til hvilken seksjon.

Eneretten gjelder frem til 31.12.2048.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Fem av parkeringsplassene er HC plasser. Seksjonseierne som disponerer HC plass må påregne bytte av plass dersom seksjonseier, eller én av seksjonseiers husstandsmedlemmer, dokumenterer behov for HC plass, jf. punkt 3-3 om dette, og det kreves ikke samtykke for slikt bytte.

Årsmøte kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

Plassene utendørs er forbeholdt besøkende.

#### **3-3 Parkeringsplasser for funksjonshemmede**

5 av parkeringsplassene i garasjen til sameiet er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne som dokumenterte behov for HC-plass, mens resterende HC-plasser er tildelt øvrige seksjonseiere.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Eieren av seksjonen med den HC-plass som er nærmest i avstand og som benyttes av seksjonseier uten behov for HC-plass skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass. 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.

Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Alle seksjonseiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere bytte av parkeringsplasser. Styret kan alene vedta bytte av parkeringsplass etter denne bestemmelse.

Dersom alle HC-plassene i eiendommen disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, fordeles disse etter eiertid i sameiet ved eventuell ledighet.

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.

### **3-4 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 av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Det er etablert ladeanlegg i regi av «LADEKLAR». Det vil ikke bli gitt nye tillatelser til å sette opp ladepunkt utenom dette system

### **3-5 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## **4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon**

### **4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal selv rense eventuelle sluk på terrasser/balkonger o.l. herunder holde dette fritt for is, snø, blader osv.

(4) Vedlikehold, reparasjoner og utskifting av innglassing av balkonger er den enkelte seksjonseiers ansvar. Kostnader forbundet med dette tilfaller den enkelte seksjonseier.

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

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(9) Ved eierskifte har ny eier av seksjonen plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

(10) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen 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 seksjonen.

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

#### **4-3 Ombygning og endring av egen seksjon**

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(3) Etablering av boblebad på tak, terrasse eller utendørs ellers tillates ikke.

(4) Innglassing av balkonger er tillatt etter søknad og godkjenning fra styret. Styret har myndighet til å innvilge søknader som er i tråd med rammeavtale inngått av sameiet ved oppstart av prosjektet i 2018. Dersom denne rammeavtale ikke lenger er gyldig for sameiet, har styret myndighet til å inngå ny tilsvarende avtale. Styret har deretter myndighet til å innvilge søknader i tråd med ny rammeavtale.

Kostnader forbundet med installasjon av innglassing av balkonger skal belastes av den enkelte seksjonseier.

Det er en forutsetning for tillatelse fra kommunen til innglassing av balkonger at det installeres nytt sprinkleanlegg. Før innglassing kan finne sted, må seksjonseier sørge for tilstrekkelig sprinkling. Dette skal dokumenteres skriftlig overfor styret. I tillegg må seksjonseier betale påkoblingsavgift til sameiet. Avgiften er satt til kr 25.000 ved oppstart og indeksreguleres i henhold til konsumprisindeks. Det påløper også kr 1000 pr påbegynt år fra og med år 2020.

Lån i forbindelse med sprinkleanlegget fordeles på samtlige seksjoner. Betjening av lån, samt drift av sprinkleanlegget, skal belastes de seksjoner som til enhver tid er tilkoblet sprinkleanlegget med lik andel pr seksjon. Tilkobling til sprinkleanlegget belastes den enkelte seksjonseier.

Ved behov for ny søknad til kommunen, dekkes kostnader forbundet med dette av den enkelte seksjonseier.

Dersom reparasjon/utskifting av innglassing dekkes av sameiets forsikring, skal egenandel belastes den enkelte seksjonseier

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne ved at 30 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av kostnadene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseier. Det løper ikke felleskostnader for seksjoner før det er gitt brukstillatelse for seksjonen.

Seksjoner som disponerer parkeringsplass i *en garasjeseksjon* betaler et tillegg på kr. 200 pr. måned pr slik disponibel garasjeplass. Beløpet justeres årlig ift. økningen i KPI. Fordelingen av kostnadene skal dermed ikke skje etter sameiebrøken for garasjeseksjonene (seksjon 80-94). Månedskostnadene skal blant annet dekke følgende kostnader for parkeringsplassene, som sameiet har ansvar for:

- vedlikehold og drift av tekniske anlegg,
- vedlikehold og utskiftning av port og dører til garasjekjelleren,
- vedlikehold av adkomstarealer som gjelder garasjekjelleren,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjekjelleren,
- årlig rengjøring av dekke i garasjekjelleren,
- kostnader ved oppvarming og belysning i garasjekjelleren, og
- andre vedlikeholds- og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren

Gulvvarme betales hver måned etter BRA for bruksenhetens hoveddel.

Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk fordeles kostnadene ikke etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal den 20. hver måned betale felleskostnader fastsatt av styret. Felleskostnadene kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5-3 Heftelsesform**

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

## **6. Mislighold m.m.**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

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.

### **6-3 Fravikelse**

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Ved konstituerende årsmøte, velges 1 styremedlem og 1 varamedlem kun for ett år, slik at ikke hele styret er på valg samtidig, derved oppnår man kontinuitet i styrearbeidet.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

## **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, herunder forvaltning av parkeringsplassene i garasjeseksjonen/-e, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

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

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

## **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

## **7-4 Representasjon og fullmakt**

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

# **8. Årsmøtet**

## **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

## **8-2 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.

## **8-3 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) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. 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 vedtas 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 etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

## **8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:



- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 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.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Næringsseksjonen 80-94 (garasjeseksjon) har ingen stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

### **8-7 Vedtak på årsmøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak 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) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon 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 endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum,
- h) endring av vedtektene.

(5) 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, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige 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.

(6) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

(7) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

(8) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.

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

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(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 på årsmøtet delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **9-2 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.

## **10. Forsikring**

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

## **11. Forholdet til eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017, nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.