

VEDTEKTER for SAMEIET VENNERSBORG SANDVIKA VEST

Vedtatt på Årsmøte den 23. mai 2024 med virkning fra samme dag
i medhold av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Vennersborg Sandvika Vest (SVSV), og har gårdsnummer 52 og bruksnummer 135 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4.12.1996.

Sameiet består av 107 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til reseksjoneringsbegjæring tinglyst 22.12.1998.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Seksjoner

Bygningen består av en boligdel, en omsorgsdel, en kino og en næringsdel samt to parkeringsanlegg.

- Seksjon 1 (næringsseksjon) er parkeringsanlegget i U2
- Seksjon 2 (næringsseksjon) er parkeringsanlegget i U1
- Seksjon 3 (næringsseksjon) er Kinoen
- Seksjon 4 (næringsseksjon) er Næringsdelen som består av butikker, restauranter og kontorer samt område i 2. etg. for omsorgsvirksomhet
- Seksjonene 6 til og med 61 og 112 (boligseksjoner) er Boligdelen
- Seksjonene 62 til og med 111 (boligseksjoner) er Omsorgsdelen

Seksjon 3 er unntatt fra vanlig deltakelse i og beslutninger om felleskostnader og kostnader til fellesarealer, jfr. avtale av 19.11.1996 mellom daværende eiere av Kinoen og øvrige seksjoner.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Godkjenning av sameiere og leietakere

Erverv av seksjon i Boligdelen og Omsorgsdelen skal meldes skriftlig til Sameiets styre for godkjenning straks avtale er inngått og i god tid før innflytting. Styret kan nekte godkjenning under henvisning til saklig grunn.

Seksjoner i Boligdelen er seniorleiligheter, og er forbeholdt personer over 55 år. Styret kan nekte godkjenning om erverver eller leietaker i Boligdelen ikke akter å flytte inn selv og om ingen i vedkommende husstand er eldre enn 55 år.

Seksjonseier i Boligdelen skal være fysisk person.

Seksjoner i Omsorgsdelen er forbeholdt personer med omsorgsbehov. Styret kan nekte godkjenning av erverver eller leietaker i Omsorgsdelen dersom beboeren ikke har omsorgsbehov.

Erverv av seksjon utenom i Boligdelen og Omsorgsdelen skal meldes skriftlig til Sameiets styre for orientering.

2.4 Sameie og sameierbrøk

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

2.5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Som fellesareal regnes bl.a. egne, private balkonger og eksklusive fellesarealer som bl.a. svalganger med dør til én eller et fåtall leiligheter.

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.

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

Beboerne i Boligdelen har tinglyst rett til adkomst gjennom seksjon 4.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.6 Andeler i garasjeanlegget i U1

En andel i U1 kan utelukkende erverves av seksjonseier i sameiet.

Hver av de 57 seksjonene i Boligdelen eier en ideell andel (1/70) av seksjon 2, som er garasjeseksjonen U1. Det er to unntak; én seksjon eier ingen og én seksjon eier 2 andeler. De resterende 13 andelene eies av Næringsdelen.

En eierandel (1/70-del) av seksjon 2 gir rett til en parkeringsplass.

For øvrig gjelder følgende regler:

1. Ved kjøp av en andel, overtar kjøperen selgerens P-plass.
2. Dersom to eller flere andelseiere ønsker å foreta et permanent bytte av parkeringsplass, er dette fullt mulig. Dette forutsetter at avtalen om permanent bytte gjøres skriftlig og signeres av de andelseierne som er involvert i byttet. Original avtale om bytte skal sendes sameiets forretningsfører for registrering og arkivering.
3. Andelseierne kan inngå avtaler om lån eller leie av hverandres plasser. Dette ansees ikke som permanent bytte og opphører automatisk dersom en av andelseierne velger å selge sin andel.
4. Alle andelseiere får tilsendt blanketter for innbetaling av sin andel av seksjon 2's felleskostnader. På denne blanketten fremkommer det hvilken parkeringsplass andelen gir rett til å benytte. Dersom andelseieren benytter en annen plass ansees dette for å være et ikke permanent bytte.

3. BOLIGRÅDET

3.1 Organisering

Boligrådet består av samtlige sameiere i Boligdelen, som omfatter seksjonene 6 til og med 61 og 112.

Boligrådet skal behandle alle spørsmål som alene berører forhold av interesse for Boligdelen, herunder også spørsmål knyttet til U1.

Eventuelle utgifter, ansvar og forpliktelser som følger av Boligrådets vedtak skal utelukkende dekkes av Boligidelens sameiere. Disse er innforstått med at alle fellesutgifter som knytter seg til Boligdelen av Sameiet, skal fordeles på de enkelte sameiere i Boligdelen og ikke kan belastes andre sameiere.

Boligrådet kan ikke treffe beslutninger med bindende virkning i forhold som berører både Boligrådet og andre sameiere. Slike beslutninger må treffes av styret i Sameiet.

3.2 Boligdelens servicetilbud

Sameiet Vennersborg Sandvika Vest tilbyr omsorgstjenester til beboerne både i Omsorgsdelen og i Boligdelen.

Boligdelen er basert på den grunnleggende idé at sameierne, primært eldre og omsorgstrengende, skal ha anledning til å få oppfylt sine ønsker og behov for service, omsorg og trygghet i egen bolig, gjennom et tilbud om et komplett bo- og servicekonsept.

Tilbudet omfatter hjemmehjelp og hjemmesykepleie til beboere i Boligdelen etter behov, på samme måte som til Omsorgsdelen, dog mot vederlag etter gjeldende satser når det ikke foreligger kommunalt vedtak om omsorgstjenester.

Det påhviler Sameiet Vennersborg Sandvika Vest å legge til rette for Boligdelens servicetilbud.

Beboerne i Boligdelen har fri adkomst til alle nødvendige gangarealer i 2. etasje, samt deltagelse i etablerte sikkerhetssystemer og felles velferdstiltak som for eksempel kantine. Reelle merkostnader forbundet med dette fastsettes etter avtale og belastes Boligdelen i Sameiets regnskap.

3.3 Boligrådets styre

På Sameiets Årsmøte velger Boligrådet et styre som skal ivareta felles interesser og driftsfunksjoner omfattende selveierboligene og tilhørende garasjeandeler i U1.

Styret skal bestå av tre medlemmer med varamedlemmer som alle skal være deltakere i Boligrådet.

4. VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vaskeservanter
- c) apparater, som for eksempel brannslukningsapparat og brannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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

Sameiet har likevel vedlikeholdsplikt for det som ellers ville falt under seksjonseierens vedlikeholdsplikt dersom forholdet er en følge av bygningsmessige mangler fra den gangen bygget ble oppført.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av utvendig 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.

Ved manglende vedlikehold kan Sameiets styre etter 3 måneders skriftlig varsel, la dette utføre for sameierens regning.

Eventuelle større vedlikeholdsarbeider i bruksenheten, som vil føre til sjenanse for naboene, skal meldes til Styret og utføres så hensynsfullt som mulig. Den enkelte sameier har ikke rett til å gjennomføre bygningsmessige arbeider som endrer byggets konstruksjon eller tekniske anlegg, uten at arbeidsplanene på forhånd er fremlagt for og godkjent av Sameiets styre.

4.2 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 alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektenes punkt 4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for bruksenhet.

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 bruksenhetene 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 nevnt over. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også arealer der en eller flere sameiere har eksklusiv bruksrett, så som terrasser, balkonger og svalganger.

5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av Årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av Styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 9.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll 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. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektenes punkt 4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for egen bruksenhet, 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.

Se ellers eierseksjonslovens § 35 (Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold).

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 31 (Panterett for seksjonseierens forpliktelser) og vedtektenes punkt 8. LOVBESTEMT PANTERETT anvendes.

7. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

I hovedsak skal felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Følgende felleskostnader skal ikke fordeles på parkeringsanleggene U1 og U2:

- Fjernvarme og vedlikehold av fjernvarmeanlegget
- Renhold (med unntak av renhold i U1 og U2, som belastes seksjonene direkte)
- Kommunale avgifter og alle former for renovasjon og kostnader knyttet til renovasjon
- Vedlikehold av vann, varmt vann og elektrisk anlegg

Alle kostnader knyttet til investering, drift og vedlikehold av heisene skal fordeles i henhold til bruk. Styret vil i årsberetningen redegjøre for hvilken fordeling som er lagt til grunn for kostnadsfordelingen.

Alle kostnader knyttet til investering, drift og vedlikehold av sameiets telefonanlegg fordeles mellom Boligdelen og Omsorgsdelen etter sameierbrøken. Kostnader som knyttes til en bestemt sentral, belastes brukerne av denne sentralen.

Alle kostnader knyttet til investering, drift og vedlikehold av sameiets anlegg for TV, Internett og porttelefon fordeles mellom brukerne med en andel pr. bruker.

Boligdelen betaler 100% av kostnadene til renhold i fellesarealer i oppgang B, C og D, medlemskap i Sandvika Vel og eventuelle kostnader knyttet til adkomst gjennom næringsseksjonen.

Omsorgsdelen betaler 100% av kostnadene til renhold i fellesarealer i oppgang A.

Næringsdelen betaler 100% av kostnadene til investering, drift og vedlikehold av fjernkjølingsanlegget, fettutskiller, og spesialbygde ventilasjonsanlegg for restauranter, herunder eget ozonanlegg.

Kjøleanlegg i tilknytning til avfallsrom som kun benyttes av Boligdelen og Omsorgsdelen, fordeles etter aktuell bruk og sameierbrøken i Boligdelen og Omsorgsdelen.

U1 betaler 100% av kostnadene til investering, drift og vedlikehold av eget teknisk utstyr, herunder flåteanlegget og garasjeporten.

U2 betaler 100% av kostnadene til investering, drift og vedlikehold av eget teknisk utstyr, herunder garasjeporten.

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 sameiere for sameierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et å konto beløp fastsatt av Styret. Styret kan endre de beregnede forskuddsbeløp dersom de viser seg å være utilstrekkelige. Forskuddsbeløpene kan endres hvert halvår, per 1. januar og 1. juli.

For sameierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Hvis det er tvil om fordeling av fellesutgiftene, enten mellom Boligdelen og Næringsdelen eller mellom de enkelte seksjoner, avgjøres spørsmålet av Styret.

Det skal i tilstrekkelig utstrekning avsettes midler til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter.

8. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha 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 ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

9. ÅRSMØTET

9.1 Organisering

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet.

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

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

9.2 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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 til seksjonseiere som har valgt denne kommunikasjonsformen.

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 vedtektenes punkt 9.1 Organisering.

9.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære Årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskap og revisjonsberetning
- Orientering om godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor
- Orientering om inneværende års budsjett
- Valg av Boligrådets styre og nominasjon av Boligdelens representanter til styret i SVSV
- Valg av Sameiets styre og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Hver seksjon har like mange stemmer som telleren i sameierbrøken.

Ved stemmegiving i saker som ikke omfatter U1 og U2 teller sameierbrøken kun for de andre seksjonene.

Ved stemmegiving i saker som kun gjelder U1 gjelder én stemme per andel.
Ved stemmegiving i saker som kun gjelder Boligdelen gjelder én stemme per seksjon.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst tre fjerdedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, 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 eierseksjonslovens § 20 (Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall).

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.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av Årsmøtet, og distribueres til alle sameiere innen rimelig tid. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

9.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående (gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig)
- 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 av seksjonen) eller eierseksjonslovens § 39 (Fravikelse av bruksenheten - utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

10. STYRET

10.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder samt fire medlemmer med personlige varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig.

Styreleder bør være en nøytral part uten tilknytning til hverken Boligdelen, Omsorgsdelen eller Næringsdelen, og bør velges særskilt.

To av styremedlemmene skal representere Boligdelen og to av styremedlemmene skal representere Næringsdelen.

Årsmøtet nominerer representantene fra Boligdelen til styret i Sameiet.

Administrasjonen i Næringsdelen nominerer representantene fra Næringsdelen til styret i Sameiet.

Styrets medlemmer velges av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene i henhold til sameierbrøken.

10.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av Årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller Årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer Styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

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.

10.3 Styremøter

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal Styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen utsendes innen rimelig tid, og besluttes endelig på påfølgende styremøte.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38 (Pålegg om salg).

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven-

13. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av Styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Forretningsfører skal føre separate driftsregnskaper for Boligdelen, Omsorgsdelen og Næringsdelen samt for U1 og U2. Det skal i tillegg føres et samlet regnskap for Sameiet. Regnskapene avsluttes hvert kalenderår.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av Årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, Styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 60 (Styrets representasjonsadgang og ansvar) representerer Sameiet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, eller frata noen seksjonseiere eventuelle fordeler som tidligere er godkjent av Sameiet.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av ordinært eller ekstraordinært årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, overensstemmende med det som ble fastsatt ved seksjoneringen.

17. HUSORDENSREGLER

Det er vedtatt et sett med husordensregler og den enkelte sameier plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler.

Husordensreglene skal godkjennes på ordinært eller ekstraordinært Årsmøte.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.