

VEDTEKTER
FOR
KONOWSGATE 83 BOLIGSAMEIE

Fastsatt ved seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997
Endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 24.03.2014
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 22.03.2017

1. SAMEIET / EIENDOMMEN / SEKSJONENE

Konows gate 83 Boligsameie ("Sameiet") er et eierseksjonssameie i eiendommen Konows gate 83, gnr 236 bar 70 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg ("Eiendommen").

Eiendommen er på seksjoneringstidspunktet oppdelt i de. eierseksjoner (samlet benevnt "Seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsvedtak med vedlegg (inntatt som bilag 1), som omfatter 67 boligseksjoner (i fellesskap "**Boligseksjonene**") med hoveddel (boenhet) og tilleggsdeler (balkong/terrasse eller uteareal på grunn, sportsboder og (for de seksjoner det gjelder) biloppstillingsplasser i garasjeanlegget ("**Garasjeanlegget**") i Eiendommens kjelleretasje, samt én næringsseksjon ("**Garasjeseksjonen**") bestående av et nærmere antall av biloppstillingsplassene i Garasjeanlegget. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrok som bygges på seksjonenes arealer (BRA hoveddel).

Alle deler av Eiendommen som etter oppdelingen ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte seksjonene og elektrisitet frem til seksjonenes sikringsapparat, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Tilsvarende gjelder for Eiendommens utearealer utover de deler av utearealet som er tilleggsareal til en seksjon.

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som følger av pakt I ovenfor og av seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt rata ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.2 Fellesarealene

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.3 Garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene kan kun nyttes til formålet (oppstillingsplass for en bil).

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmalte biloppstillingsplasser. Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin biloppstillingsplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av biloppstillingsplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert garasjeanlegget.

3. VEDLIKEHOLD MV.

3.1 Seksjonen

Den enkelte sameier skal holde sin. Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den innvendige vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med seksjonens sikringsboks, inngangsdør med karm og dørlås, innvendige flater på balkong, balkongdører med karm, samt vinduer innvendig.

Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) omfatter bl.a. snøbrøyting/strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre arealer, anlegg og installasjoner som tilhører seksjonen.

3.2 Felles areal

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med unntak av det som fremgår av pakt 3.3 nedenfor, er seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av eiendommens fellesareal.

Med begrepet "vedlikehold" menes, i tillegg til løpende drift og vedlikehold, også nødvendig utskiftning, reparasjon og modernisering av de aktuelle fellesarealer, anlegg mv.

Sameiernes felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til, følgende deler av eiendommen:

- (i) Innvendig fellesareal knyttet til Seksjonenes hoveddel og tilleggsdeler, herunder inngangspartier, ganger og trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv.;
 - (ii) Fasader, utvendige tak, vinduer og balkonger/terrasser (som er fellesareal) samt øvrige utvendige konstruksjoner, installasjoner mv. for samtlige bygg i Sameiet; og
-

- (iii) Utvendig fellesareal, herunder alle arealer, konstruksjoner og installasjoner, som f eks gang-/adkomstveier og avkjørsler, grøntareal, sykkeloppstillingsplasser, avfallsboder, lekearealer/-utstyr, trappe-/heishus, tekniske anlegg mv.

Sameierne har rett og plikt til å overlate sine vedlikeholdsplikter etter dette pkt. 3.2 til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av sameiermøtet.

3.3 Garasjeanlegget

Den enkelte sameier skal holde sin(e) biloppstillingsplass(er) i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret skal serge for at biloppstillingsplassene og fellesarealene i garasjeanlegget holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gi sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og liknende fra biloppstillingsplassen. Likeledes kan styret kreve at eier fjerner bil og for øvrig ryddiggjør plassen i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

Sameienes felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til:

- (i) samtlige biloppstillingsplasser i garasjeanlegget;
- (ii) Alt innvendig fellesareal knyttet til garasjeanlegget, herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv., og
- (iii) Øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til garasjeanlegget.

Vedlikeholdspliktene etter dette pkt. 3.3 plikter kun de S0111 er dere av biloppstillingsplass Garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som sameier i garasjeseksjonen).

Garasjeseksjonen har ingen andre vedlikeholdsplikter i sameiet enn som følger av dette pkt. 3.3.

4. RETTSLIG RADIGHET

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, kan ingen erverve mer enn to boligseksjoner.

Ved overdragelse av Seksjon eller del av denne plikter sameieren å varsle styret skriftlig. Sameieren skal opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier overtar seksjonen. Sameieren plikter å dekke sin andel av forpliktelsene overfor sameiet frem til overdragelsestidspunktet. Eieren av den enkelte Seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felleskostnader til sameiet, samt eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser. Videre plikter sameieren å fremlegge sameiets vedtekter for kjøper og innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

4.2 Garasjeanlegget

Den enkelte eier av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/ eller som sameier i garasjeseksjonen) rår som en eier over sin plass.

I den utstrekning sameiet som følge av offentligrettslige krav og/eller pålegg har behov for ytterligere biloppstillingsplasser, har sameiet fortrinnsrett til leie av biloppstillingsplasser i garasjeanlegget som eies eller på annen måte disponeres av andre enn sameiere i sameiet. Fortrinnsretten skjer på de til enhver tid gjeldende markedsvilkår, dog slik at leien ikke kan overstige normal markedisleie for biloppstillingsplasser i området. Sameiets fortrinnsrett til leie skal tinglyses som en heftelse på eiendommens grunnboksblad.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall biloppstillingsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i sameiet med funksjonshemming. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming, og de eiere de gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen biloppstillingsplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

4.3 Disposisjonsrett

Andeler i garasjesameiet kan kun overdras til eiere av boligseksjon i Sameiet. Andelshaver i garasjesameiet må være eier av seksjon i ovennevnte sameie.

Dersom en andelshaver selger sin eierseksjon, må garasjeandelen inkluderes i salget eller selges til en annen sameier. For å sikre at en overdragelse skjer i henhold til tinglyst fordeling skal styret samtykke til overdragelsen. Andelshaver kan ikke leie ut sin parkeringsplass til andre som ikke bor i sameiet. Leietakere som bor i sameiet kan på lik linje med seksjonseiere disponere garasjeplassene.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som disponerer parkeringsplass og hvem som har portåpner.»

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

Med unntak av det som fremgår av dette pkt 5.1 og av pkt 5.2 nedenfor, skal kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader), fordeles mellom seksjonene i henhold til sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter, men er ikke begrenset til:

- (1) kostnadene til vedlikehold og drift av eiendommens fellesarealer, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, og solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader;
- (ii) kostnadene til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av sameiet/eiendommen, samt evt. styrehonorar;
- (iii) kostnader til forsikring av eiendommen og ansvars-/skadeforsikring, eiendomsskatt, levering av energi til eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv., samt andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. som gjelder eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter seksjonens størrelse.

Felleskostnader i henhold til dette pkt 5.1 skal likevel bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes eiendommen/sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

Fordeling etter sameiebrøken gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art kan komme de(n) aktuelle sameier(ene) til gode, og dessuten vil virke klart urimelig at sameierne dekker kostnadene i henhold til sameiebrøken, samt for kostnader til levering av fellesytelser (f.eks. strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte seksjon eller en bestemt andel av seksjonene kan måles. Slike kostnader fordeles mellom sameierne etter nytte og/eller forbruk,

5.2 Eksklusivt ansvar for kostnader knyttet til garasjelegget

Det påhviler sameierne i fellesskap å dekke felleskostnadene knyttet til garasjelegget. Alle felleskostnadene fordeles med en lik del pr. biloppstillingsplass.

Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjelegget, herunder:

- (i) kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjelegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer
- (ii) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- (iii) drift og vedlikehold mv av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- (iv) renhold og oppmerking av fellesarealer
- (v) andre kostnader som kun er knyttet til garasjelegget og bruken av denne.

Ansvar for felleskostnader etter dette pkt 5.2 påhviler kun eiere av biloppstillingsplass i garasjelegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som sameier i garasjeseksjonen).

Garasjeseksjonen plikter ikke å dekke andre felleskostnader i sameiet enn det som følger av dette pkt 5.2.

5.3 Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntre ved den enkelte sameiers overtakelse av sin seksjon. I forbindelse med etableringen av sameiet innbetaler den enkelte erverver av seksjonen i tillegg et nærmere fastsatt beløp tilsvarende til sameiet som likviditetstilskudd.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til sameierne eller overføres i ny regning, besluttet av forretningsfører for den enkelte periode. En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt 5.1 og pkt 5.2 over, har krav på å få dekket det overskytende.

5.4 Fellesinntekter

Inntekter fra eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken.

5.5 Vedlikeholdsfond

Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Alle rentene som tilfaller fondet forblir i fondet. Vedlikeholdsfondet skal brukes til å finansiere et konkret og fremtidig vedlikeholdstiltak som styret avgjør. Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Kapitalet kan kreves inn månedlig gjennom et fastsatt akontobeløp som styret fastsetter. Akontobeløpet kan kreves inn fra seksjonseierne etter sameierbrøken.

For hvert årsmøte kan det også fremlegges forslag om at deler av årsresultatet overføres til vedlikeholdsfondet med 2/3 flertall.

Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon.

Sameiermøtet skal med 2/3 flertall avgjøre om vedlikeholdsfondet skal avsluttes.

6. HEFTELSESFORM

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

7. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt 5 ovenfor.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter pkt 9 nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4- 18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 8 ovenfor om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

10. BESLUTNINGSMVNDIGHET

10.1 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt 11.5 nedenfor, det kreves minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmer i sameiermøtet i samsvar med pkt 11.5 nedenfor for vedtak

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold;
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- (iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i sameiernes rettslige rådighet over sin seksjon, jf pkt
- (iv) andre rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning;
- (v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- (vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 (2) annet punktum; og
- (vii) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10.2 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt 10.1 ovenfor eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.3 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt nedenfor representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. SAMEIERMØTE

11.1 Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt 11.5 under. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Møteretten gjelder også for den enkelte sameier (dvs. eier av ideell andel) i garasje-seksjonen, selv om denne ikke eier seksjon i sameiet.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte 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 sameier kan møte ved

fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt 11.5 nedenfor, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2 Innkalling til sameiermøte

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. 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 sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 11.1 fjerde ledd ovenfor.

11.3 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet

behandle følgende saker:

- (i) konstituering av sameiermøtet;
- (ii) styrets årsberetning;
- (iii) fastsettelse/godkjennelse av resultatregnskap og balanse for sameiet for foregående kalenderår, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- (iv) driftsbudsjett
- (v) honorar til tillitsvalgte og revisor
- (vi) valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med punkt 11.1 fjerde ledd ovenfor. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.4 Møteledelse

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

Protokoll

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

11.5 Sameiermøtets vedtak — stemmerett og beregning

Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme på sameiermøtet. Garasjeseksjonen har likevel ikke stemmerett i saker som kun angår boligseksjonene.

Saker som kun angår garasjelegget, avgjøres av eierne av biloppstillingsplass i garasjelegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som sameier i garasjeseksjonen) alene. Flertallet regnes etter antall biloppstillingsplasser i garasjelegget, slik at hver plass gir én stemme på sameiermøtet.

Saker som angår seksjoner som ikke er ferdigstilt og/eller tatt i bruk, herunder ethvert spørsmål angående utvikling, drift osv av disse, avgjøres av eierne av de nevnte seksjonene alene. Sameierne får øvrig ikke motsette seg utviklingen av uferdige seksjoner eller treffe vedtak el. som innebærer noen begrensninger eller ulemper i utviklingen av slike seksjoner.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt 8 og 9 ovenfor.

12. STYRE OG FORRETNINGSFORER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

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

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

12.2 Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksfort når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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.

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

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt 10.2 ovenfor å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år

12.5 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap (signatur).

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir fort regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven,

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for eiendommen.

Ved skade på seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på eiendommen, dekker sameiet egenandelen.

15. KAMERAOVERVÅKING

Eiendommens ytre innganger og adkomst til garasjeanlegget kan kameraovervåkes.

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst, jf eierseksjonsloven § 11, 3. ledd.

17. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.