

VEDTEKTER for

Bjerke Panorama Sameie

Organisasjonsnummer 998 410 177

Vedtatt på årsmøte 16. januar 2012, med senere endringer og sist på ordinært årsmøte 24. april 2025

Innholdsfortegnelse

1 Navn og opprettelse	3
2 Eiendommen	3
3 Rettslig rådighet over seksjonen	3
3.1 Seksjonseiers rådighet	3
3.2 Erverv av flere boligseksjoner	3
3.3 Overdragelser og leieforhold	3
4 Parkering.....	3
4.1 Generelt	3
4.2 Salg av parkeringsplass	3
4.3 Salg av tilleggsdel 2.....	3
4.4 Utleie	4
4.5 Ladbare motorvogner.....	4
5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer	4
5.1 Generelt	4
5.2 Husordensregler.....	4
5.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene.....	5
5.4 Skilting	5
6 Vedlikehold og påkostninger	5
6.1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar	5
6.2 Egenandelsdekning ved forsikringsskader	5
6.3 Vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg	5
6.4 Vedlikeholdsfond	5
7 Fordeling av felleskostnader	6
7.1 Generelt	6
7.2 Definisjoner	6
7.3 Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader.....	6

7.4	Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader	6
7.5	Kostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne	7
7.6	Kostnader som fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk.....	7
7.7	Kostnader som fordeles likt mellom eiere av garasjeplasser i parkeringskjeller	7
7.8	Lading av elektriske mobilitetshjelpemidler	7
7.9	Kostnader parkeringsplass uteområde.....	7
7.10	Forbruk av vann og strøm	8
7.11	Spesielle omstendigheter.....	8
8	Seksjonseiers heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser	8
9	Lovbestemt panterett	8
10	Årsmøtet.....	8
10.1	Generelt	8
10.2	Berammelse og innkalling	8
10.3	Deltakere.....	9
10.4	Ledelse og protokoll.....	9
10.5	Stemmeberegning og flertallskrav.....	9
10.6	Inhabilitet	10
10.7	Saker som behandles på ordinært årsmøte	10
11	Styret.....	10
11.1	Styrets oppgaver og myndighet	10
11.2	Valg av styre.....	10
11.3	Styremøter.....	11
11.4.	Inhabilitet ved beslutninger i styret	11
11.5	Representasjon	11
12	Mindretallsvern	11
13	Forretningsfører og funksjonærer	11
14	Regnskap og revisjon	12
15	Mislighold	12
15.1	Pålegg om salg.....	12
15.2	Krav om fravikelse (utkastelse)	12
17	Valgkomite	12
17.1	Etablering.....	12
17.2	Funksjoner og ansvar	12
17.3	Retningslinjer.....	13
17.4	Årsmøte	13
18	Endringer	13

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjerke Panorama Sameie. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.01.2012.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten, gnr 84, bnr 222 i Oslo kommune, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 151 seksjoner, hvorav 4 er næringsseksjoner og de øvrige boligseksjoner. Den ene næringsseksjonen (seksjonsnummer 1) er en ren garasjeseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

3.1 Seksjonseiers rådighet

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

3.2 Erverv av flere boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23, 1. ledd

3.3 Overdragelser og leieforhold

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte, skifte av leietakere eller skifte mellom eier og leietakere skal det betales et gebyr til forretningsfører for sameiet. Det henvises til husordensreglene punkt 9.

4 Parkering

4.1 Generelt

Parkeringsplassene er seksjonert som tinglyst tilleggsdel til den enkelte seksjon.

4.2 Salg av parkeringsplass

Parkeringsplasser som er seksjonert som tinglyst tilleggsdel kan kun selges sammen med hoveddel.

4.3 Salg av tilleggsdel 2

Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel 2 (p-plass nr. 2), kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er da forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4.4 Utleie

Parkeringsplasser kan kun leies ut til beboere i sameiet. Styret skal akseptere utleie med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

4.5 Ladbare motorvogner

Lading av ladbare motorvogner i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonseier disponerer, skal foregå via sameiets felles ladeinfrastruktur. Ladestasjon bestilles, bekostes og eies av den enkelte seksjonseier. Ladestasjonene som monteres skal være kompatible med sameiets felles ladeinfrastruktur. Dokumentasjon fra autorisert installasjonsfirma på utført arbeid skal sendes til styret før ladeboksen tas i bruk. I tilfeller hvor retningslinjer ikke overholdes vil styret kunne demontere ladestasjon for eiers regning og risiko.

4.5.1 Eldre ladeinstallasjoner

Eldre ladestasjoner for ladbare motorvogner som var installert før felles ladeinfrastruktur ble satt i drift, tillates brukt videre. Ved behov for utskiftning av ladestasjonen, skal bestemmelsene i punkt 4.5 følges.

5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

5.1 Generelt

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og ellers til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utendørsarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, skal på forhånd godkjennes av styret.

5.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes punkt 5.1, for eksempel ved begrensnings av alminnelig åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser m.m. så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

I samsvar med eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, fastsettes det at eiere av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i fellesskap og/eller allmennheten. En plantegning som viser hvilke arealer bolig- og næringsseksjonene disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap er tinglyst sammen med seksjoneringsbegjæringen.

5.4 Skilting

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke fatter beslutning innen åtte uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

6 Vedlikehold og påkostninger

6.1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Det påligger seksjonseier en vedlikeholdsplikt jf. eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Dersom vedlikeholdsplikten etter § 32 ikke er oppfylt, vil seksjonseier ha erstatningsansvar jf. eierseksjonsloven § 34.

6.2 Egenandelsdekning ved forsikringsskader

Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, skal seksjonseiers forsikring brukes så langt den rekker. Benyttes sameiets forsikring i slike tilfeller, skal seksjonseier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand, personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt seksjonen sin til.

6.3 Vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg, som ikke eksklusivt brukes av næringsseksjonen eller boligseksjonene, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i samsvar med punkt 5.3, vedlikeholdes av de seksjonseiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6.4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta ekstraordinær avsetning til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7 Fordeling av felleskostnader

7.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto-beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i underpunktene nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter sameiebrøk.

7.2 Definisjoner

«Næringsenhet» er definert slik: En næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

«Næringsdelen» er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

«Boligdelen» er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

7.3 Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

- 1) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- 2) Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsdelen.
- 3) Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- 4) Vaktmestertjenester tilhørende næringsdelen.
- 5) Håndtering av avfall fra næringsdelen.
- 6) Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- 7) Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til den enkelte næringsenhet betales fullt ut av den enkelte seksjonseier. Kostnader som gjelder flere næringsenheter fordeles på de aktuelle seksjoner i henhold til sameiebrøk.

7.4 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- 1) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligdelen.
- 2) Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligdelen.
- 3) Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- 4) Vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører i boligdelen.
- 5) Håndtering av avfall fra boligdelen.
- 6) Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

- 7) Utearealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet, samt felles takterrasser.

Mellom boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene med unntak av de kostnader som kommer frem i punkt. 7.5.

7.5 Kostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne

- 1) Kostnader til felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- 2) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- 3) Eiendomsforsikring
- 4) Godtgjørelse til tillitsvalgte i sameiet
- 5) Abonnement til evt. vaktelskap og alarmtjenester

7.6 Kostnader som fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk

Alle andre felleskostnader ikke dekket av andre underpunkter fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk, dog slik at seksjon 1 kun belastes med 1 % av øvrige kostnader.

Som eksempel på kostnader som fordeles etter sameiebrøk nevnes:

- 1) Byggforsikring
- 2) Kommunale avgifter
- 3) Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under punkt 7.3 og 7.4.
- 4) Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 7.3 og 7.4, jf. punkt 5.3.
- 5) Kostnader til vinterdrift og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er dekket under punkt 7.3 og 7.4, jf. punkt. 5.3
- 6) Kostnader til drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg

7.7 Kostnader som fordeles likt mellom eiere av garasjeplasser i parkeringskjeller

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg fordeles internt mellom seksjonseierne med lik del på hver garasjeplass.

7.8 Lading av elektriske mobilitetshjelpemidler

Kontakter til lading av elektriske rullestoler og andre mobilitetshjelpemidler i parkeringskjeller skal bekostes av den enkelte seksjonseier og kobles til bruksenhetens strømmåler. Dersom kontakten skal monteres i fellesarealene, skal installasjon godkjennes av styret.

7.9 Kostnader parkeringsplass uteområde

Kostnader forbundet med utendørs parkeringsplasser fordeles med en nevner på 40, der boligdelen i sameiet felles står for 4/40 og det resterende fordeles forholdsmessig mellom eierne av seksjonerte parkeringsplasser.

7.10 Forbruk av vann og strøm

For forbruk av vann og strøm hvor det er etablert målere for den enkelte bruksenhet, betaler seksjonseieren for eget forbruk.

7.11 Spesielle omstendigheter

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen ellers skulle tilsi. Slike endringer kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

8 Seksjonseiers heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

9 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10 Årsmøtet

10.1 Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal gjøres tilgjengelig for alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte 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.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle. Det kan ikke behandles saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den

fastsatte frist. 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.

10.3 Deltakere

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 boligseksjon eller leietaker av en næringsseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon 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. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et vanlig flertall på årsmøtet tillater det.

10.4 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet gir hver seksjon en stemme. Dette gjelder alle seksjonerte seksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Ved avstemning i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett, og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemning i saker som bare angår næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett, og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemning av årsmøtet ved alminnelig flertall, hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om saker jf. eierseksjonsloven § 49 2. ledd.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

10.6 *Inhabilitet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om

- 1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- 2) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- 3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 4) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

10.7 *Saker som behandles på ordinært årsmøte*

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) Behandle styrets eventuelle årsberetning
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- 3) Ta budsjettet til orientering
- 4) Velge styreleder når lederen er på valg
- 5) Velge styremedlemmer som er på valg
- 6) Velge varamedlemmer til styret som er på valg
- 7) Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
- 8) Fastsette vederlag til styret
- 9) Behandle forslag fra styret
- 10) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se punkt. 11.2.

11 Styret

11.1 *Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som 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. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

11.2 *Valg av styre*

Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt fem medlemmer, og ett eller to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både boligseksjonseierne og eierne av næringsseksjonene kan være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

11.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal registrere de styremedlemmene som var til stede.

11.4. Inhabilitet ved beslutninger i styret

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. Dette gjelder også forretningsfører.

11.5 Representasjon

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

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

12 Mindretallsvern

Årsmøtet eller styret kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 40.

13 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret har ansvar og myndighet til å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

14 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for det forrige kalenderåret skal legges frem på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15 Mislighold

15.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. 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.

15.2 Krav om fravikelse (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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier. (leier eller annen bruker)

17 Valgkomite

Valgkomiteen:

17.1 Etablering

- 1) Velges av ordinært årsmøte.
- 2) Skal ha tre medlemmer samt et varamedlem
- 3) Skal ha en leder. Leder utnevnes av valgkomiteen selv og rapporteres styret.
- 4) Funksjonstiden for valgkomiteen er normalt ett år. Medlemmene i komiteen kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
- 5) Styret kan fungere som valgkomité dersom årsmøtet godkjenner dette.

17.2 Funksjoner og ansvar

- 1) Skal finne fram til personer som er egnede og villige til å stille til valg til styret i sameiet.
- 2) Skal finne fram til personer som er egnede og villige til å stille til valg til valgkomiteen i sameiet.

- 3) Skal utarbeide en innstilling til medlemmer av styre og valgkomité. Innstillingen skal legges frem for ordinært årsmøte.
- 4) Styret varsler valgkomiteen om at arbeidet skal starte

17.3 Retningslinjer

- 1) For å ivareta kontinuitet i styrearbeidet skal det etterstrebes at to av styrerepresentantene ikke er på valg samtidig med de andre.
- 2) Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dette uavhengig av om valgkomiteen ønsker å innstille disse eller ikke.
- 3) En ferdig innstilling bør være styret i hende 6 uker før ordinært årsmøte. Dette for at innstillingen skal komme med i innkallingen til ordinært årsmøte. Valgkomiteen bør derfor starte sitt arbeid minst 10 uker før dato for ordinært årsmøte.

17.4 Årsmøte

- 1) Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.
- 2) Årsmøtets valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
- 3) Årsmøtet og det sittende styret kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.

18 Endringer

Endringer i vedtektene må fremmes for og godkjennes av årsmøtet.