
VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FOYNTAKET

Vedtatt i årsmøte 10. april 2018 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Foyntaket ("**Sameiet**"). Sameiet består av eiendommen gårdsnummer 1002, bruksnummer 266 i Tønsberg kommune, med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").
- 1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8. mars 2018.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Eiendommen er seksjonert, og eies i sameie av seksjonseierne. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- 2.2 Sameiet består av én boligdel («**Boligdelen**») og én næringsdel («**Næringsdelen**»). Boligdelen består av 52 boligseksjoner (snr. 2-53) og Næringsdelen av én næringsseksjon (snr. 1).
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes areal (BRA), eksklusive tilleggsdeler og terrasser/balkonger, hvor arealet til snr. 1 er vektet med 50 %, og arealet til boligseksjonene er vektet med 100 %.
- 2.4 Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter oppdelingen ikke omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.
- 2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Kravet om varsling av leieforhold til styret gjelder ikke for utleie av lokaler i Næringsdelen.

3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

- 3.1 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 for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 3.2 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.

- 3.3 Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 3.4 Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.
- 3.5 Seksjon nr. 22, 23, 24, 29 og 30 skal ha eksklusiv bruksrett til uteområdet i forlengelsen av sine respektive bruksenheter, 2 meter ut fra egen yttervegg. Denne enerett gjelder i 30 år.
- 3.6 Boligdelen skal uten tidsbegrensning ha enerett til bruk av Sameiets fellesarealer på tak, med adkomstrett for Næringsseksjonen til egne og felles tekniske rom, anlegg og installasjoner.
- 3.7 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av Eiendommen. Husordensreglene kan ikke begrense seksjonseierens lovlige bruk av bruksenhetene som er i samsvar med disse vedtekter, f.eks. ved begrensning av åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser o.l., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene.

4 PARKERING

- 4.1 Til enkelte seksjoner er det knyttet en rett til å disponere parkering utenfor Eiendommen. Forvaltning av disse parkeringsplassene er ikke en del av Sameiets ansvar, ut over det som fremgår av punkt 4.2. Kostnader relatert til parkeringsplasser dekkes av de seksjonseiere som har parkeringsrett, med oppgjør direkte til eier av parkeringsanlegget.
- 4.2 Det fremgår av rammetillatelsen for etablering av boliger på Eiendommen, at minst én parkeringsplass skal være opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Eier av den seksjonen som får rett til å disponere denne parkeringsplassen, plikter å etterkomme styrets eventuelle pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en seksjonseier som har behov for slik tilrettelagt parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseier som selv kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering.

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

- 5.1 Så langt ikke annet fremgår av vedtektene, skal den enkelte seksjonseier besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten i samsvar med eierseksjonsloven § 32, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
- 5.2 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

- 5.3 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også utgangsdør til balkonger/terrasser og innsiden av balkonger og terrasser, herunder sluk og gulvbelegg, samt andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
- 5.4 Seksjonseierne skal selv sørge for vedlikehold av sine boder. Drift, vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger knyttet til de rommene som bodene befinner seg i, herunder tekniske fellesfunksjoner, er Sameiets ansvar.
- 5.5 Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- 5.6 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 5.7 Styret har ansvar for brannsikring av fellesareal. Styret skal påse at den enkelte seksjonseier overholder de krav som stilles til brannsikring av bruksenheten jf. punkt 5.5, og har rett til og plikt til å foreta nødvendige forebyggende tiltak dersom seksjonseieren ikke har overholdt sine forpliktelser. Styret skal gis årlig tilgang til besiktigelse og tilsyn av alt påkrevd brannsikringsutstyr i seksjonene. Styret kan også kreve umiddelbar adgang til besiktigelse av en seksjon dersom dette er nødvendig av hensyn til brannsikring, vedlikehold og sameiets anliggende eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge øvrige forhold som er i strid med vedtektene.
- 5.8 I samsvar med eierseksjonsloven § 33 skal Sameiet holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, er Sameiets ansvar. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt én eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører til seksjonene er Sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert punkt 6.
- 5.9 Sameiet besørger vask av alle vinduer i fellesarealer. I forbindelse med utførelse av utvendig vask av slike vinduer, besørger Sameiet også utvendig vask av de av bruksenhetenes vinduer som helt eller delvis ikke kan åpnes og vaskes fra innsiden. Kostnader ved vindusvask som nevnt foran, er felleskostnader. Vasking av vinduer til bruksenhetene ut over det som er nevnt i andre setning foran, er den enkelte seksjonseierens ansvar.

6 FELLESKOSTNADER

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen, som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.
- 6.2 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.
- 6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

- 6.4 Felleskostnader som gjelder både Boligdelen og Næringsdelen skal dekkes av alle seksjonene. Felleskostnader som kun gjelder Næringsdelen skal dekkes av næringsseksjonen, og felleskostnader som kun gjelder Boligdelen skal dekkes av boligseksjonene, med følgende presiseringer vedrørende enkelte utgifter:
- 6.4.1 Utgifter som kun skal dekkes av Boligdelen:
- (a) Reparasjon, drift og vedlikehold, herunder utskifting av:
 - Boligidelens fasadevegger, inklusive vinduer, unntatt bærende konstruksjoner
 - Fellesarealer på tak, ned til takets tettesjikt
 - Utemøbler, lekeapparater m.m.
 - Bodrom i Storgaten 32, jf. punkt 5.4
 - Tekniske rom, installasjoner og anlegg som kun betjener Boligdelen
 - (b) Snømåking og strøing av gangveier og oppholdsområder på fellesarealer på tak
 - (c) Vask av vinduer i Boligdelen
 - (d) 90 % av utgifter til forretningsførsel for Sameiet
 - (e) Vaktmestertjenester som kun gjelder Boligdelen
- 6.4.2 Utgifter som skal dekkes av Næringsdelen
- (a) Reparasjon og vedlikehold, herunder utskiftninger av Næringsdelens fasade, inklusive vinduer, unntatt bærende konstruksjoner
 - (b) Vask av vinduer i næringsdelen
 - (c) 10 % av utgifter til forretningsførsel for Sameiet
 - (d) Vaktmestertjenester som kun gjelder Næringsdelen
- 6.4.3 Kostnader relatert til bodrom i Rådhusgt. 1, jf. punkt 5.4, fordeles forholdsmessig mellom Boligdelen og Næringsdelen etter det areal som de respektive bodene utgjør.
- 6.5 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet er bestemt. Felleskostnader som påløper med samme kostnad per seksjon (fra leverandør) skal fordeles likt mellom seksjonene.
- 6.6 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.7 Bygget er utstyrt med isvannsmaskin som forsyner Boligdelen og Næringsdelen med isvann til kjøling. Kostnader til drift og vedlikehold, herunder strøm og normale servicekostnader knyttet til isvannsmaskin med tilhørende utstyr samt røropplegg/pumper som forsyner både Boligdelen og Næringsdelen, skal fordeles mellom Næringsdelen og Boligdelen etter målt forbruk. Kostnader knyttet til pumper/røropplegg som kun forsyner Næringsdelen med kjøling, dekkes av Næringsdelen, og tilsvarende skal kostnader som kun gjelder Boligdelen dekkes av Boligdelen. Boligidelens andel av kostnadene skal deretter fordeles mellom boligseksjoner som har kjøling, etter forbruk i henhold til undermålere. Kostnader knyttet til avlesning av undermålere fordeles likt mellom boligseksjoner med kjøling.
- 6.8 Kostnader ved større reparasjonsarbeider, oppgradering og bytte av isvannsmaskin med tilhørende utstyr samt røropplegg/pumper som forsyner både Boligdelen og Næringsdelen, skal fordeles med 50 % på Næringsdelen og 50 % på Boligdelen. Boligidelens andel av slike kostnader skal fordeles likt mellom boligseksjoner som har kjøling.

- 6.9 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.10 For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

7 LOVBESTEMT PANTERETT

- 7.1 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 det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 ÅRSMØTET

- 8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseier(e) som (til sammen) har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
- 8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
- 8.4 Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
- 8.5 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

- 9.1 Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
- 9.2 Innkalling sendes normalt som e-post. Seksjonseiere som ønsker innkalling sendt i papirformat må registrere dette hos regnskapsfører.
- 9.3 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.4 Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

- 9.5 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
- 9.6 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- (a) Konstituering.
- (b) Styrets årsberetning.
- (c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- (d) Valg av styre og styreleder.
- (e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11 LEDELSE AV ÅRSMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

- 11.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter seksjonenes sameierbrøk.
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Næringsseksjonen har ikke stemmerett i saker som kun gjelder og kun skal bekostes av Boligdelen. Slike saker skal kun stemmes over av boligseksjonene. I disse sakene har hver boligseksjon én stemme hver, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- 11.5 Boligdelen har ikke stemmerett i saker som kun gjelder og kun skal bekostes av Næringsseksjonen. Slike saker skal avgjøres av næringsseksjonen.
- 11.6 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
 - (b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - (c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 - (e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
 - (f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis nevnte tiltak 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.

- 11.7 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet 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 seksjonseierne.
- 11.8 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12 STYRET

- 12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av fra tre til fem medlemmer og minst to varamedlemmer. Minst ett av styremedlemmene og ett varamedlem skal velges blant kandidater fremmet av næringsseksjonen. Styrets medlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
- 12.2 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget.
- 12.3 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.
- 12.4 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.
- 12.5 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 12.6 I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
- 12.7 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.8 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 12.9 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

- 13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- 14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, for boligenhetene skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
- 14.2 Ved montering av solskjerming i form av screens skal kasse/skinner leveres i farge RAL7021 og duk i farge T71818 eller tilsvarende. Markiser tillates kun montert over egen terrasse (eventuelt terrasse med eksklusiv bruksrett). Kasse/armer leveres i farge RAL7021 med duk i farge T71818 eller tilsvarende.
- 14.3 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene eller 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.

15 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

- 15.1 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.
- 15.2 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

16 MISLIGHOLD

- 16.1 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
- 16.2 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter punkt 17.

17 FRAVIKELSE

- 17.1 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

18 MINDRETALLSVERN

18.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

19 FORRETNINGSFØRER

19.1 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.

20 REVISJON OG REGNSKAP

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

21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

