

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 20. mai 2015. Endret 21.04.16, 29.03.17, 21.03.2018, 28.08.18, 27.03.19, 28.03.2023 og sist endret i ordinært årsmøte 26.03.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Landsnes Hage, og har gnr 3 bnr 115 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 8. mai 2015. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen. Sameiets adresse er Gamle Drammensvei 269 A – H.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 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 sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA (eksklusive balkonger og parkering).

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

Sameiet består av 45 boligseksjoner (heretter «Boligseksjonene») og 73 næringsseksjoner (heretter «Næringsseksjonene»). 60 av næringsseksjonene er garasjeplasser, hvorav 5 er dobbeltplasser. 6 av garasjeplassene er tilrettelagt for HC – parkering, de øvrige 13 næringsseksjonene er boder.

I fellesarealet i parkeringskjeller er det 2 garasjeplasser til gjesteparkering som også er tilrettelagt for HC-parkering.

På fellesarealet utendørs er det 7 gjesteparkeringsplasser hvorav 1 HC-plass.

Hver av Boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal organisert som tilleggsdel
- Bod som tilleggsdel i underetasje/garasje
- Garasjeplasser som tilleggsdeler (12 stk. totalt)

Næringsseksjonene består av:

- Garasjeplasser som egne seksjoner
- Boder som egne seksjoner

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Utleie av seksjon eller garasje plass skal varsles styret og forretningsfører.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

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

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.

2.3.2 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.3 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Styret skal varsles om husdyrhold.

2.3.4 Lading av el-bil og ladbare hybrider

Inntil felles infrastruktur for lading av elektriske/ldbare kjøretøy er installert gjelder vedtektenes paragraf 2.3.4 med endringsdato 28.03.2023.

Når felles lade infrastruktur er installert erstattes para 2.3.4 med endringsdato 28.3.2023, med:

Parkeringsplasser i garasjen er tilrettelagte som lade plasser for elbil og hybridbil. Lading tillates bare via felles ladeanlegg og det tillates ikke å lade på andre strømkurser i fellesanlegget eller midlertidige/ikke godkjente løsninger fra egen seksjon.

Seksjonseier som ønsker å bli tilknyttet, melder sin interesse til styret og gjennomføres med å signere egen kontrakt for lading. Seksjonseier bekoster deretter selv innkjøp og installasjon av ladeboks – iht. sameiets/styrets spesifikasjoner - og tilkobling opp til felles ladeanlegg. Installasjon skal kun utføres av godkjent elektrobedrift som sameiet/styret har avtale med, og kopi av fdv/samsvarserklæring skal sendes styret. Ladebokser skal kun brukes til å lade seksjonseiers/husstandens kjøretøy og lading er ikke tillatt utlånt, fremleid eller solgt. Ladebokser er faste elektroinstallasjoner i sameiets fellesanlegg og skal ikke fjernes, men medfølge leilighet ved salg.

Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader ved feilretting på sin egen ladeboks. Alle øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader av ladeanlegget håndteres av sameiet. Seksjonseier blir fakturert for forbruk per kWh etter gjeldende priser fastsatt av styret. Prisen er satt sammen av energi- og nettleie, samt alle avgifter til staten og påslag for administrasjonsgebyr. Det grunnleggende prinsippet er at alle kostnader dekkes av de som benytter ladeanlegget, men at de verken skal belaste eller bidra til sameiets driftsmidler.

Flere boenheter har i dag egne ladepunkter (hjemmelader, Garoboks, stikkontakt) med strømtilførsel fra kursen til egen boenhet. For disse gjelder vedlagte overgangsregler.

Overgangsregler for eksisterende ladepunkter:

Flere seksjoner har i dag egne ladepunkter (hjemmelader, Garoboks, stikkontakt) med strømtilførsel fra kursen til egen boenhet. For disse gjelder:

- Allerede oppsatte opplegg vil fortsatt - som en overgangsordning - kunne være i bruk. Innen utgangen av 2026 må imidlertid alle som ønsker lademulighet, koble seg til sameiets ladestruktur. Kostnaden for dette følger seksjonen.
- Overgangsordningen gjelder ikke for nye seksjonseiere som kommer inn ved eierskifte. Disse må utvikle eksisterende ladepunkt og tilkoble seg sameiets infrastruktur. Likeledes aktiveres kravet om tilkobling til sameiets infrastruktur ved utskifting av et eksisterende ladepunkt (f.eks. ved defekt lader).

For ladepunkter av typen «hjemmelader» kan årsmøtet årlig bestemme å forlenge overgangsordningen for ett år av gangen. Merk, dette gjelder kun hjemmeladere og ikke ladepunkter via eksisterende Garo-bokser og via stikkontakter.

2.3.5 Utearealer

I saker knyttet til følgende må hageeier sende søknad til styret. Styret skal behandle søknaden og eventuelt godkjenne den.

- Etablering av faste installasjoner, som terrasser og andre bygningsmessige konstruksjoner
- Endringer av hekker. Eventuelle døde hekkplanter tillates erstattet, men nye planter skal være av samme art som opprinnelig hekkplante.
- Terrengarbeider som endrer terrenghøyder utover +/-20 cm

For øvrig skal følgende gjelde:

- Høyde på hekk mellom to boenheter besluttet av tilstøtende seksjoner i fellesskap.
Høyde skal uansett ikke overskrive 2 meter. Om partene ikke blir enige skal høyden være 1,8 meter
- Hekk mellom privat hage og fellesareal vedlikeholdes av sameiet og sameiet beslutter høyde.
- Trær og busker i private hager skal ikke ha en høyde som overskrider 2,50 meter.
- Det tillates ikke lagring i private hager. Unntaket er vinteropplag av terrasse møbler og liknende.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Det må ikke bygges innretninger på balkonger eller legges balkonggulv som hindrer inspeksjon og opprensing av sluk og vannrenner.

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 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 hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabolantenne eller lignende.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Alle solgte næringsseksjoner som er beregnet for HC-parkering, har tinglyst klausul om at denne kan tildeles person med behov for HC-plass som har egen parkeringsplass. Dette løses ved at man bytter plass så lenge HC-behovet er til stede.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av sluk, vinduer, balkongdører og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Det er tilrettelagt for 7 utendørs gjesteparkeringsplasser, hvorav en HC-plass.

I garasjekjeller er det 2 HC-plasser i fellesareal.

4. FELLESKOSTNADER/FELLESUTGIFTER

4.1 Generelt

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

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 seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-kontobeløp fastsatt av styret (fellesutgifter). Endring av à-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene for boligseksjonene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for boligseksjonene. Eierbrøken er basert på den enkelte boligseksjons bruksareal (BRA).

4.2 Spesielle kostnader

Avgift for kabel/tv/fiber skal betales pr enhet med den prisen som innkreves av leverandøren.

Fellesutgifter for garasjeplasser betales med likt beløp pr plass. Seksjoner med dobbelt parkeringsplass (seksjonssummer 101-105) betaler dobbelt beløp.

Oppvarming av eiendommen og varmt tappevann skjer ved felles jordvarmeanlegg. Det er egen måler for hver boligseksjon. Til dekning av kostnadene, skal seksjonseierne betale et à-konto-beløp månedlig sammen med fellesutgiftene. Avregning av forbruk skjer én gang i året.

Forbruk av gass avleses og avregnes en gang pr år. Det er egen måler for hver boligseksjon.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp

seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med de månedlige fellesutgiftene.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk for boligseksjon.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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 folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført

6. ÅRSMØTET

6. 1 Øverste myndighet - årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av boligseksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere av boligseksjonene har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer, eiere av næringsseksjon som ikke eier boligseksjon og leietakere av boligseksjonene, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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.

6. 2 Innkalling til årsmøte

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. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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.

Sammen med innkallingen til ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport for foregående kalenderår
- Styrets regnskapsoversikt og revisors beretning for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Budsjettforslag for neste periode og fastsettelse av fellesutgifter.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av styre og styreleder og eventuelt revisor
- Valg av valgkomité bestående av 3 medlemmer for ett år

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Næringsseksjonene (garasjeplasser og boder) har ikke stemmerett. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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 seksjonseierne 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.

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

Det 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.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre (3) eller fem (5) medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige personer. Styremedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

Styret bør ikke bestå av flere enn ett styremedlem/varamedlem fra hver husstand.

Når det er stemmelikhet, har styreleder dobbeltstemme, ellers ikke.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 årsmøtet. Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Seksjonseierne må for egen del forsikre sine interesser.

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

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Varamedlemmene har møterett til styremøter. Ved forfall blant styremedlemmene utpeker styreleder møtende varamedlem.

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.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. KOMMUNIKASJON MELLOM SAMEIET OG SEKSJONSEIERE

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- 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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og utvendige persienner, utvendig belysning, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan, jfr. 3.1 ovenfor. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne eller lignende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 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.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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.

Dersom skaden oppstår i seksjonseierens enhet medfører bruk av sameiets forsikring skal seksjonseieren dekke sameiets egenandel begrenset oppad til

sameiets minimumsegenandel. Størrelsen på denne defineres av sameiets forsikringsavtale.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

12. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (bruksenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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.

13. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

14. MINDRETALLSVERN

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.

15. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Styret fører også tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Forretningsfører har rett til å innkreve et gebyr fra seksjonseieren i forbindelse med arbeid knyttet til eierskifte.

16. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor (registrert eller statsautorisert revisor) velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Fastsettelse og endringer i sameiets vedtekter besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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