

SEKSJONSEIERVEDTEKTER FOR BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 26.02.1987.

Endret på årsmøte 01.03.1988, 19.03.1990, 19.03.1991, 25.03.1993, 06.04.1994, 13.02.1996, 17.04.1996, 12.06.1996, 27.11.1996, 17.04.1997, 23.04.1998, 25.04.2000, 24.09.2001, 23.04.2002, 29.10.2002, 06.03.2003, 28.04.2005, 19.04.2007 og 17.06.2014, 28.04.2016 18.04.18, 03.04.19 og 27.04.2022 Sist endret på ordinært årsmøte 13. april 2023

§ 1 Innledning

Eiendommen gnr. 55, bnr. 33 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 14. juni 1985, delt opp i 317 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtektene og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne.

Forøvrig gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon. Forøvrig har seksjonseierne felles bruksrett til bygninger, tomt og fellesinnretninger.

§3 Disposisjon over utenomhusarealer

Hver seksjon disponerer arealet foran inngangspartiet frem til vei i seksjons bredde. På baksiden disponeres inntil 0,5 m. fra midtlinjen mellom rekkene, dog ikke over 6 m. eller ytterkant av bod. Det skal være adkomstvei på minst 1 m. mellom alle rekker. Alt annet areal er fellesområde som seksjonseierne har felles bruksrett til.

Det er ikke tillatt å felle/beskjære trær før det er søkt skriftlig til naboer og til styret om det og tillatelse er gitt.

Seksjonseierene oppfordres til å delta i dugnadsarbeid, arrangert av styret

Styret plikter å utarbeide en plan for hele området. Denne forelegges sakkyndig person for vurdering og anbefalinger. Planen skal ligge til grunn for styrets vedtak mht. felling og beskjæring av trær.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 4 Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjonen kan bare finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet, påtegning kan gjøres elektronisk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger, skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har, foruten den begrensning som nevnt i § 11, full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Som ledd i sameiets HMS-plan, plikter alle seksjonseiere å stille enheten til disposisjon for kontroll av brannvarslingsanlegget inne i boenheten med seksjonseier tilstede. Likeledes skal det tillates inspeksjon av garasjer og under seksjonene, for avdekking av brannfeller og andre forhold som kan være til skade for fellesskapet.

§ 5 Disposisjon over garasjer (carport)

Med unntak av de 12 seksjonene som er beregnet for funksjonshemmede (seksjonene 55 - 61 og 274 - 278) har hver seksjon bruksrett til en garasjeplass i henhold til fastsatt garasjeplan. Overdragelse av bruksrett til garasjeplass kan bare finne sted i forbindelse med salg av den seksjon garasjeplassen er knyttet til.

Ved utleie av garasjeplass skal seksjonseierne ha fortrinnsrett. Ved utleie skal det tas forbehold om at leieforholdet skal falle bort dersom seksjonen som garasjen opprinnelig var knyttet til, skal overdras.

Det er ikke tillatt for seksjonseierne å parkere på gjesteplassene. Store kjøretøyer, f.eks. lastebiler, skal ikke parkeres på sameiets område uten at styret kan anviser plass.

Seksjonseiere som disponerer garasjen har ansvaret for vedlikehold mht. foretatte endringer fra opprinnelig utførelser.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

All hensetning av motorkjøretøy utenom opparbeidet parkeringsplass/garasje er forbudt; overtredelse kan medføre borttauing for eiers risiko og regning. All kjøring med moped og

motorsykler likestilles med bilkjøring på området i samsvar med skilting. Unntak gjelder kun nyttekjøring (post, avis o.l.), syketransport og transport av tyngre varer. Motorsykler og mopeder skal i likhet med biler, parkeres på anviste parkeringsplasser.

§ 6 Seksjonseienes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlig ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 7 Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning, den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikrings boks.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Årsmøtet kan i vedtektene bestemme at nærmere angitte vedlikeholds- oppgaver skal pålegges den enkelte seksjonseier, med tilslutning fra den det gjelder.

Samtlige seksjoner har gitt sin tilslutning til at de skal ha ansvar for alt utvendig vedlikehold knyttet til seksjonen. Sameiet skal likevel ha ansvar for alle tak med tilhørende vann- avrenningssystem og vindskier, unntatt tak i tilknytning til balkonger og terrasser.

Seksjonseierne har ansvar for feil/lekkasjer fra tak som skyldes endringer utført på seksjonen av nåværende eller tidligere eiere, herunder f.eks. piper, takvinduer, utvidelse av seksjonen mv.

Seksjonseier har ansvar for alle feil som oppstår i tilknytning til utbygging av terrasser, herunder lekkasjer fra terrasse ned eventuelle rom under terrassen.

I henhold til reglene i eierseksjonsloven har styret ansvar for at sameiets eiendom holdes forsvarlig ved like. Dersom en seksjonseier unnlater å utføre avtalt vedlikehold, skal styret søke å få arbeidene utført for seksjonseierens regning.

§ 8 Forandringer av seksjonen, påbygg m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Ved endringer som krever byggemelding skal søknad sendes kommunen. Styret skal gi en skriftlig uttalelse som skal følge søknaden til kommunen. Styrets behandling skal følge de retningslinjer som er vedtatt av årsmøtet.

Alle kostnader i forbindelse med byggearbeider skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Kostnad med endring av sentralen for fellesinstallasjoner for strøm og IT mv. som følge av tiltaket, dekkes av sameiet iden grad endringen omfatter installasjoner utenfor de som går til egen bolig.

Tiltakshaver er ansvarlig for at byggesøknaden følger krav fra det offentlige. Dette innebærer at prosjektering og/eller gjennomføring gjøres av firma med brannteknisk ansvar. Det inkluderer også at alle berørte naboer blir varslet og at tiltaket følger teknisk forskrift. Alt ansvar for arbeidene, eventuelle skader på sameiets grunn og eventuelle følgeskader på andre seksjonseiers enheter dekkes av seksjonseier som foretar utbyggingen.

Brannvarsler tilknyttet fellesanlegg skal ikke kobles ut eller dekkes til. Dersom det er behov for å deaktivere brannvarsleren skal den i styret som har ansvar for brannvern kontaktes.

Utbygging som berører eksisterende tak og/eller nytt tak, eksisterende og/eller nye nedløpsrør skal utføres av firma godkjent av styret.

Utbygger må sørge for tilstrekkelig drenering både fra overflate og nedløpsrør etter påbyggingen.

Seksjonseier er ansvarlig for at alle seksjonseiere som blir berørt av utbyggingen blir varslet. Innsigelser fra berørte seksjonseiere skal behandles av styret før godkjenning gis. Styrets behandling skal følge de retningslinjer som er vedtatt i årsmøtet. Seksjonseier har også ansvar for at byggesøknaden tilfredsstiller kommunens tekniske krav. Det skal følge en egen brannteknisk rapport utarbeidet til den enkelte utbygging for å sikre at utbyggingen skjer i henhold til enhver gjeldende branntekniske bestemmelser.

Alt ansvar for arbeidene, eventuelle skader på sameiets grunn og eventuelle følgeskader på andre seksjonseiers enheter dekkes av seksjonseier som foretar utbyggingen. Styret skal engasjere en offentlig godkjent konsulent for kontroll av byggearbeidene for å sikre at krav til utbygging og brannforebyggende tiltak er forsvarlig utført for utbyggers regning. Utbygging som berører eksisterende tak og/eller nytt tak, eksisterende og/eller nye nedløpsrør skal utføres av offentlig godkjent firma godkjent av styret. Utbygger må sørge for at det er tilstrekkelig drenering av vann, både fra overflate og fra nedløpsrør etter påbyggingen.

Sameiet tillater ikke utbygging av en full etasje i full høyde, eller heving av tak.

Utbygging av kjelleretasje tillates utført av godkjent entreprenør der terrenget tillater dette.

Enheter med flate tak:

Påbygging kan skje innenfor et rektangel som er største bredde og lengde av rekkehusets opprinnelige utførelse. Det er anledning til å bygge ut alle etasjer innenfor dette arealet. Utover dette kan det bygges på en frittstående veranda på 2,30 m.

Enheter med saltak:

Enheten kan bygges ut med inntil 2,30 m. fra byggeliv på rekkehusets opprinnelige utførelse. Det er anledning til å bygge ut alle etasjer innenfor dette arealet.

Alle enheter skal ha utebod.

Rekkverk på veranda/ terrasse kan være;

1. Glass (Kun front; Sider skal være i treværk med brannsikring Unntak: RM 12-22)
2. eller tre spiler malt i rekkens farge
3. eller glass øverst 1/3 og tre spiler under malt i rekkens farge.

Vinduer må tilstrebes enhetlig utforming innenfor den enkelte rekke.

Bytte fra vindu(er)/dør til skyvedør kan gjøres uten søknad til kommunen om fasadeendring, styret må underrettes og det kan kun utøves av en godkjent entreprenør slik at eventuelle byggetekniske tiltak blir sikret.

Det er ikke tillatt å bygge veranda på gavlvegg. Vinduer på gavlvegg kan tillates med godkjenning fra styret.

Reguleringsplan for Bleikeråsen Boligsameie overstyrer ved eventuelle konflikter med sameiets vedtekter.

Endring av husfarge som 2/3 av seksjonseierne i en rekke etter avstemming er enige om, skal godkjennes av styret før de iverksettes. Styret kan gi dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Det er ikke anledning til å montere varmepumpe i sameiet. Noen få sameiere har søkt og fått dette godkjent av styret før 2015 – disse kan beholde sine såfremt de ikke støyer mer enn 35dB.

§ 9 Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle utgifter til drift av sameiets bygninger og fellesarealer.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag som fastsettes likt for alle seksjoner. I tillegg betaler de seksjonseiere som ikke utfører ytre vedlikehold knyttet til egen seksjon, jfr. § 7, et beløp som tilsvarer sameiets forbruk til dette vedlikeholdet.

Ansvaret for tilstrekkelig forsikring av den enkelte bygning tilligger sameiet ved styret. Ved påbygg er det den enkelte seksjonseiers ansvar å melde til styret ved bruk av følgende prosedyre;

Seksjonseier som bygger ut får sammen med styrets godkjenning av utbyggingen et skjema om tilleggsforsikring. Seksjonseier fyller ut og leverer dette tilbake til styret. Styreleder registrerer at melding om tilleggsforsikring er utfylt og sender videre til forretningsfører som sørger for at dette meldes til forsikringsselskapet. Styreleder oppbevarer kopi av meldinger om tilleggs-forsikringer i arkiv sammen med byggesøknad sortert etter gatenavn.

Forsikringspremien deles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken som bygger på det opprinnelige innskudd for hver leilighet.

For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond.

Utgifter til garasjeanleggene deles likt mellom de 304 seksjonseierne som disponerer garasje.

Kostnadsbidrag, forsikringspremie og utgifter til garasjeanlegg betales forskuddsvis hvert kvartal. De som ikke betaler innen forfall vil bli belastet med inkassosgebyr og forsinkelses- rente.

Rammen for månedlige innbetalte fellesutgifter bestemmes av det ordinære årsmøte/ ekstraordinære årsmøte. Styret kan om nødvendig, for å holde utgiftene på det vedtatte nivå, foreta den nødvendige prioritering av sameiets innkjøp.

Styret skal søke å holde fellesutgiftene så lave som mulig. Dette innebærer innhenting av nødvendig tilbud i forbindelse med innkjøp av tjenester.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader

§ 10 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes hvert enkelt år.

§ 11 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 12 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleie- perioden, samt varigheten av denne.

§13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler, vedtak fattet av årsmøtet eller eierseksjonslovens bestemmelser.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiet vedtatte fellesutgifter.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Konferer denne bestemmelses første ledd og E eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 14 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, esl § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Seksjonseier-møtet skal holdes når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandle.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og valgkomité
7. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 15 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierene i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne,
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og seks styremedlemmer. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn.

Funksjonstiden er 2 år, og halvparten(3) av styremedlemmene velges hvert år. Trer et styremedlem ut av styret før funksjonstiden er over, skal nytt medlem velges for den resterende funksjonstiden. Styreleder velges for 2 år i særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Velgkomiteen innstiller kandidater til neste valgkomite. Den skal bestå av 3 medlemmer, der begge kjønn er representert. Funksjonstiden er 1 år, men medlemmene kan gjenvelges. Det betales en godtgjørelse til valgkomiteen satt av styret og inkludert i budsjett som egen post. Valgkomiteens medlemmer må være eier av en seksjon i sameiet.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Saker for styret skal være tilstrekkelig utredet og sendt ut i rimelig tid før møtet, slik at styret og hvert enkelt styremedlem kan forvalte sitt ansvar på en tilfredsstillende måte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møte- lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. § 58 andre ledd i eierseksjonsloven.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Eierseksjonsloven § 43.

§ 17 Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 18 Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 25.000,- i hver seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst. Panteretten er tinglyst som heftelse på hver seksjon.

§ 19 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens vernetting som rette vernetting.

§ 20 Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 21 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.