
UTKAST TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET «Jasmin og Magnolia» KJELLELIA

Fastsatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner 22. juni 2018 nr 65

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet «xxxxxxx ("**Sameiet**")". Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 51, bruksnummer xxx i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").
- 1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [DATO].

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Eiendommen er seksjonert, og eies i sameie av seksjonseierne. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- 2.2 Sameiet består av 12 boligseksjoner. Det kan være aktuelt å slå sammen dette sameiet med sameiet «Syrin» som kun består av fire enheter. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hver hoveddel består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter privat hage, samt boder og parkeringsplasser for alle boligseksjonene.
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.4 De deler av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.
- 2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.
- 2.6 Sameiet har, sammen med øvrige eierseksjonssameier og borettslag i Kjellelia, rett til å benytte det areal som står igjen av gbnr. 51/19 i Tønsberg, etter at grunn til eierseksjonssameier, borettslag og offentlige arealer er fradelt. Det samme gjelder alle innretninger på denne grunn og teknisk infrastruktur i bakken. Fellesskapet av disse rettighetshavere disponerer også seksjon 22 i Sameiet. Sameiet har plikt til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader ved drift og vedlikehold av alle disse felles eiendeler og arealer. Sameiet plikter å delta i realsameie og/eller annen enhet (driftsforening) som har ansvaret for administrasjon, drift og vedlikehold av disse eiendeler og arealer. Sameiet skal rette seg etter vedtektene for realsameiet/driftsforeningen.

3 BRUKEN AV SEKSJONER 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 Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 3.4 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.
- 3.5 Det er fastsatt særskilte ordensregler for bruksutøvelse av 51/568, seksjon 22,(flerbrukshuset), jf. vedlegg 1 til disse vedtektene, som anses som en del av vedtektene. Disse skal også være en del av eierens egne ordensregler for seksjon 22. Ved fastsettelse av disse reglene om bruksutøvelse er det lagt til grunn at det må tas særskilt hesyn til hvordan bruksutøvelsen kan påvirke seksjonene 1-3 i Lindekrona. Det må derfor legges til grunn at disse seksjonene skal ha et særskilt vern mot endringer i ordensreglene som kan ha negative konsekvenser som kan ramme seksjon 1-3 spesielt, jf. reglene om mindretallvern i eierseksjonsloven § 40 og punkt 18 under. Øvrige bestemmelser i eierens ordensregler for flerbrukerhuset kan endres med alminnelig flertall på årsmøtet for realsameiet nevnt i punkt 2.6.
- 3.6 For seksjonseierens bruk av arealer som skal være felles for flere eierseksjonssameier og/eller borettslag i området, jf. punkt 2.6, gjelder punkt 3.1-3.3 tilsvarende.

4 PARKERING OG BODER

- 4.1 I hver av Boligseksjonene inngår som tilleggsdeler henholdsvis én parkeringsplass i garasje og én bod i tilknytning til garasjen eller ved inngang. I tillegg har enkelte leiligheter i Jasmin en biloppstillingsplass foran egen garasjeport.
- 4.2 Hvis ikke annet fremgår av vedtektene, kan parkeringsplasser og boder bare overdras sammen med den boenhet de er tilknyttet. Garasjeplasser og boder som er tilleggsdeler kan kun leies ut til andre seksjonseiere i Sameiet eller andre beboere innenfor Kjellelia, dvs. innenfor planområdet for reguleringsplanen "Kjelle boliger".
- 4.3 Seksjonene 23-25 og 41-46 ("**Veksthusene**") i Lindekrona (51/568) er forutsatt eiet av beboere innenfor Kjellelia, dvs. innenfor planområdet for reguleringsplanen "Kjelle boliger". Nevnte seksjoner kan bare overdras eller leies ut til beboere innenfor nevnte planområde.
- 4.4 Gjesteparkeringsplasser på areal som er felles for flere eierseksjonssameier og/eller borettslag, jf. punkt 2.6, disponeres som fastsatt av styret, innenfor rammen av de vedtekter som gjelder for det realsameie eller annen sammenslutning som forvalter dette fellesarealet.

5 VEDLIKEHOLD AV SEKSJONENE OG FELLESAREAL

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmen, samt innvendig

inngangsdør. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, med mindre annet fremgår av vedtektene. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter også bod.

- 5.2 Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for både innvendig og utvendig vask av vinduer til egen bruksenhet. Dette gjelder imidlertid kun for vinduer som er vendbare. Utvendig renhold av ikke vendbare vinduer er Sameiets ansvar.
- 5.3 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre seksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- 5.4 Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i seksjonen.
- 5.5 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter dessuten innsiden av balkonger og terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over fuktsperre på støpt flate, samt vasking av rekkverk. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet.
- 5.6 Hver enkelt eier av seksjonene 23-25 og 41-46 i Lindekrona (51/568) plikter å vedlikeholde egen inngangsdør, egne vinduer og egen fasade. Seksjonseieren har også ansvaret for eventuell utskifting av vinduer og inngangsdører. Kostnader nevnt i dette punkt 5.6 inngår ikke i felleskostnadene for Sameiet.
- 5.7 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre seksjoner, eller ulempe for andre sameiere.
- 5.8 Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne balkonger og terrasser.
- 5.9 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- 5.10 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som er underlagt én eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.
- 5.11 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med fuktsperre over støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger mm. Vedlikehold av ytre del av vinduer, samt utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene er Sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.12 Alle parkeringsplasser i og på Eiendommen vedlikeholdes av Sameiet. Kostnadene fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.
- 5.13 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
- 5.14 Sameieren skal gi adgang til boligen slik at Sameiet kan utføre sin

vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

- 5.15 Forvaltning, drift og vedlikehold av areal og eiendom som er felles for flere eierseksjonssameier og/eller borettslag i området, jf. punkt 2.6, besørgeres av styret for realsameiet eller annen enhet som forvalter slik eiendom. All beplantning og skjøtsel av parkanleggene, parsellhager og øvrige fellesarealer skal settes bort til kompetente anleggsgartnere. Kostnadene ved forvaltning, drift og vedlikehold fordeles som angitt i vedtektene for denne enheten. Den andel av kostnadene som faller på Sameiet «Rose og Fiol», skal fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.

6 FELLESKOSTNADER

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjons- kostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.
- 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 seksjonseiernes felles forpliktelser.
- 6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp til boligsameie fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.4 Felleskostnader skal fordeles forholdsmessig mellom seksjonene etter areal.
- 6.5 For seksjonene 23-25 og 41-47 i Lindekrona er ansvaret for felleskostnader begrenset til kr 1 000 per år. Beløpet skal indeksreguleres årlig, med indeks per april 2018 som basisindeks.
- 6.6 Seksjon 22 i Lindekrona skal kun dekke en andel av felleskostnadene tilsvarende en forholdsmessig andel av kostnadene ved forsikring av bygget. Denne andelen skal utgjøre 1/22 av forsikringskostnadene.
- 6.7 Til hver av seksjonene 26-40 i Lindekrona er plikten til å dekke andel av felleskostnader begrenset til en forholdsmessig andel av kostnadene forbundet med vedlikehold av den del av fellesarealene som må tas i bruk for å disponere de aktuelle bodene. Denne andelen er fastsatt til kr 1 000 per år. Beløpet skal indeksreguleres årlig, med indeks per april 2018 som basisindeks.
- 6.8 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.9 For seksjonseiernes ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

7 LOVBESTEMT PANTERETT

- 7.1 De andre seksjonene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon 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 minst to seksjonseiere 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 årsmøtet, 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 av Boligseksjonene, styremedlemmer og leiere av bruksenhet, 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 førstkommande 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.

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 tre dager.
- 9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.3 Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Sakene nevnt i punkt 10.1 (a)-(d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. 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.
- 9.4 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.
- 9.5 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte 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 ÅRSMØTET, 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 antall seksjoner, slik at hver av seksjonene 1-4 gis én stemme.
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg regnes den som får flest stemmer som valgt. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen 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, fra boligformål til annet formål,
 - f) reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
 - g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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
- 11.5 Vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 51 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Dette gjelder bl.a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, og vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter.
- 11.6 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 kan ha et styre bestående av styreleder og 2-4 andre medlemmer. Sameiet skal ha 2 varamedlemmer til styret.
- 12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sinemedlemmer.
- 12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 12.4 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.
- 12.5 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.
- 12.6 Sameiet har rett til å være representert på årsmøtet i realsameiet eller annen juridisk enhet som forvalter eiendom som er felles for sameier og borettslag i

området, jf. punkt 2.6. Sameiets styre skal utnevne en eller flere personer til til å representere Sameiet på ovennevnte årsmøte. I den utstrekning Sameiet skal være representert i styret for nevnte juridiske enhet, skal Sameiets styre også utpeke medlemskandidat, med eventuelt vara, til dette styret. Samme person kan være både styremedlem og representant i årsmøtet for den juridiske enhet som forvalter fellesområdet utenfor Eiendommen.

- 12.7 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.
- 12.8 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.
- 12.9 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.10 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.
- 12.11 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 ÅRSMØTET OG STYRET

- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning 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/annen solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.
- 14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene 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 byggesøknad/melding kan sendes.
- 14.3 Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at Sameiet eller andre ikke sameiere påføres skade.

15 SEKSJONSEIERS ANSVAR

- 15.1 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres bruksenheter

som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.

- 15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren 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 bruksenhet til, jf. også punkt 15.1.
- 15.3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

18 MINDRETALLSVERN

- 18.1 Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Denne regel gjelder også for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene.

19 FORRETNINGSFØRER

- 19.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførerens instruksog godkjenner forretningsførerens vederlag.

20 REVISJON OG REGNSKAP

- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med eierseksjonsloven § 64.

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. Der hvor vedtektene forutsetter større tilslutning enn 2/3 av årsmøtet for en bestemt beslutning, kreves tilsvarende tilslutning for endring av vedtektene.

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

- 22.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.