

Sameiet Blakstad Hageby

VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 25. april 1979

Vedtektenes § 3 endret på generalforsamling 14. februar 1995

Vedtektenes §6 endret på generalforsamling 29. februar 2011

Vedtektens §6 endret på årsmøte 27. mars 2012

Vedtektens §7 endret på ekstraordinær gen. forsaml. 19. Juni 2014

Vedtektens §11 (ved en inkurie stemt på som paragraf 9) lagt etter årsmøtet 02. mai 2016.

Revisjon av alle vedtekter i henhold til endringer i eierseksjonsloven av 1.1.2018, 14. Mars 2018.

§ 1 GENERELT

Eiendommen Blakstad Hageby – benevnt gnr 61 bnr 102 – er et boligsameie mellom eiere av ideelle andeler som igjen knytter seg til bruksrett til bestemte boligseksjon i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøker av til sammen 116 eierandeler av eiendommen. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Sameiet hefter innbyrdes proratarisk etter andelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til øvrige sameiere.

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art.

§ 3 FORBUD MOT DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

§ 4 STYRET

Sameiet skal ledes av et styre bestående av 1 styreformann og 2-4 styremedlemmer, samt en varamann som velges av sameierne for to år av gangen. Styrets leder velges av årsmøte. formann. Ved konstituering av styret velges 2 av styrets medlemmer kun for ett år. Styret kan meddele fullmakt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer, dvs at juridiske selskap ikke kan stille til valg.

§ 5 INNKALLINGS- OG BEHANDLINGSREGLER FOR STYRET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 6 STYRETS ANSVAR

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av sameiermøter.

Styret representerer sameierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøte eller styre, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i den enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer.

Etter at årsmøtet har samtykket til at en seksjonseier kan endre den bygningsmessige konstruksjon, herunder utvide sin seksjon skal styret med grunnlag i nabovarsel, nødvendig offentligrettslig samtykke og tegninger; godkjenne endringene.

Sameiet kan ansette forretningsfører for sameiet, såfremt dette ansees nødvendig.

Styret ansetter, sier opp og avsetter funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

§ 7 TAUSHETSPLIKT

Styret, forretningsfører og eventuelle ansatte har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i og for sameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 8 INNSYNSRETT

En sameier har bare rett til innsyn i sak som er eller har vært gjenstand for behandling av styret eller forretningsfører som gjelder sameieren selv eller sameierens nærstående.

§ 9 RÅDIGHETSRETT

Sameierne har den fulle rådighetsrett over hver sin eierandel som kan omsettes og pantsattes. Utleie kan skje med samtykke fra styret. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Ved salg eller utleie skal dette meldes sameiets styre, eller dets forretningsfører for registrering. For bruken av leiligheten er den enkelte sameier eller bruker av leiligheten forpliktet til å følge de ordensregler som er vedtatt for Sameiet Blakstad Hageby, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner. Dette gjelder likevel ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon:

- a) Staten
- b) Fylkeskommuner
- c) Kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(Ref. Eierseksjonsloven §23 og 24)

§ 10 ADGANG TIL Å GI NOEN MIDLERTIDIG BRUKSRETT TIL FELLESAREAL

Det kan fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

(Ref. Eierseksjonsloven §25)

§ 11 ANSVAR

Sameieren i hver husstand er ansvarlig for skade som forvoldes sameiets eiendom av sameieren

eller andre personer som sameieren gir tilgang til sameiet, slik som medlemmer i husstanden, herunder barn, leietaker og gjester.

§ 12 VEDLIKEHOLD

1. Det påhviler sameierne full indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, og ytre rom som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere. Ved forandringer av leiligheten som medfører økt forsikringsverdi må sameieren selv sørge for full tilleggs assurance. Utvendig arrangement på bygning, herunder også dører og vinduer, er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret. Bygningsmassen bør allikevel fremstå enhetlig. Dersom enighet ikke oppnås, avgjøres spørsmålet med bindende virkning av styret. For øvrig henvises til Vedtektene §26 og Eierseksjonsloven § 32.
2. Vedlikehold og utbedring av tak- og nedløpsrenner, samt fellesanlegg og dertil utstyr, bekostes og utbedres på sameiets bekostning, og av den /de styret setter arbeidet ut til.
3. Rekkefølgen på maling av hus, vinduer og dører bestemmes av styret og utføres av hver enkelt sameier innen den av styret fastlagte tidsfrist. Maling av kledning på rekkene, men ikke mur, frittstående boder/garasjer, koster og redskap, bekostes av sameiet.
4. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av alle avløpsrør.
5. Drenering rundt eiendommene er den enkelte sameiers ansvar og bekostes deretter.
6. Vedlikehold av trappeganger og hovedinngangsdører i nr 21 og 23 bekostes av sameiet.
7. Alt vedlikehold av fellesanlegg – også eventuelt hageanlegg - skal til enhver tid utføres så ofte som etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Årsmøtet bestemmer i hvilke grad vedlikeholdet blir satt bort og/eller utføres på dugnad.
8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
9. Etter et eierskifte har den nye sameieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere sameieren.
10. Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 13 VEDLIKEHOLD AV VÅTROM OG INNSTALLASJONER SOM BENYTTET VANN

Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

§ 14 KRAV TIL BRANNSLUKKINGSAPPARATER OG RØYKVARSLERE

Den enkelte sameier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsapparat i leiligheten. Sameier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsapparat forefinnes i leiligheten.

§ 15 BRUK AV LEILIGHET / REKKEHUS OG FELLESAREAL

Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. I særlige tilfeller kan styret gi samtykke til annen bruk. Samtykke skal innhentes før bruken påbegynnes.

Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt.

Røyking er ikke tillatt på innendørs fellesareal. Røyking er bare tillatt på utendørs bruksareal dersom røyking ikke kan være til sjenanse og ulempe for andre brukere.

§ 16 SÆRSKILT OM BILOPPSTILLINGSPLASSE

Biloppstillingsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal alltid være tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte biloppstillingsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en biloppstillingsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 17 LADBARE KJØRETØY

En sameier 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.

§ 18 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt dersom brukeren av seksjonen har gode grunner for å holde dyre og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 19 ETTERSYN

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, vedlikehold, utskifting, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige brukerne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 20 UTBEDRINGSANSVAR, FORIKRING OG ERSTATNING

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameier misligholder sine plikter.

Sameier har plikt til å tegne innboforsikring for innbo i seksjonen. Sameier har plikt til å benytte denne forsikringen i den utstrekning en skade dekkes av både den forsikringen og sameiets forsikring.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, noen av sameierens husstand eller den sameieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av sameieren.

§ 21 MELDEPLIKT

Sameier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på bruksenhet, fellesareal eller fellesanlegg plikter sameieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar sameieren være å gi pliktig melding, taper sameieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Sameier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er sameier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 22 FELLESGIFTER

Fellesgiftene dekkes av sameierne med 1/116-del. Til dekning av fellesgiftene skal det betales månedlige a konto beløp til sameiet.

Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

En sameier er ansvarlig for betaling av fellesutgifter til ny sameier er godkjent. En sameier er ansvarlig for tidligere sameiers forpliktelse til å betale fellesutgifter overfor sameiet.

§ 23 PANTERETT

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett til hver seksjon stor kr 10.000,-. Panteretten er prioritert etter 90 % av verditakst, og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritert til etter 90 % av senere verditakster. De overnevnte verditakster skal være avholdt av takstmann godkjent av forsikringsrådet. Sameiet vedtar forpliktelser til hvert 10. år 1. gang 1.1 1989, å medvirke til oppskrivning og tinglysning til den foran nevnte panterett i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Utgangspunktet for beregning av det beløp obligasjon skal oppskrives med, er indeksen per 1.1 1979.

I tillegg til den vedtektsfestede panteretten har sameiet og hver sameier lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom deknningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne bestemmelsen kan gjøres gjeldende av styret og sameiere som har dekket mer enn sin del.

§ 24 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves tvangsfravikelse (utkastelse) etter § 39.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

Hvis sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er sameier.

§ 25 FREMTIDIGE UTBYGGINGER

En seksjonseier som skal endre sin seksjon på en måte som også innebærer endringer av fellesareal skal fremme søknad om dette til styret. Styret skal avklare på hvilke vilkår utbygging kan skje i avtale med seksjonseier.

Seksjonseier skal gi sin tilslutning til bestemmelse i sameiets vedtekter hvor eier av seksjon påtar seg ansvaret for vedlikehold av fellesareal som blir endret.

Seksjonseier er ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra Asker kommune der det er nødvendig.

Styret avgjør om tiltaket krever samtykke fra årsmøtet. Ingen tiltak kan gjennomføres før idet er inngått avtale med styret og det foreligger samtykke fra årsmøtet og Asker kommune der det er nødvendig.

§ 26 HUSORDENSREGLER

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiermøte.

§ 27 AKSEPT AV SAMEIETS REGLER

Ved erverv av seksjon skal erververen ha gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg. Sameier har rett til å overdra seksjonen på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av årsmøtet.

§ 28 ÅRSMØTET

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

1. Innkalling

Årsmøte skal innkalles skriftlig av styret. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkalling skal skje med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

2. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært møte avholdes dersom styret eller minst 10 sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

3. Saksliste

Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Styrets årsberetning og revidert regnskap.
- Styrets forslag til budsjett neste år.
- Valg av styre, revisor samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

4. Representasjon, fullmakt og vedtak

På årsmøtet representerer hver eierseksjon med en stemme. En sameier kan være representert ved en fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. En sameier kan være representert ved fullmektig, som har skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum

5. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 første ledd 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.

6. 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.

7. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Likt antall stemmer skal anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på nytt årsmøte.

§ 29 INHABILITET PÅ ÅRSMØTER

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om

- søksmål mot sameieren selv eller sameierens nærstående,
- om sameierens eller seksjonseierens ansvar overfor sameiet,
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, samt
- pålegg om salg eller krav begrunnet i påstand om mislighold som er rettet mot sameieren eller sameierens nærstående.

§ 30 PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 31 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 32 VEDTEKSENDRINGER

Endringer av disse vedtekter krever minst 2/3 av avgitte stemmer. Vedtektene vedtas av den enkelte sameier som bindende for seg og sine rettsetterfølgere.