



**SAMEIEVEDTEKTER  
FOR  
ALVIGSTRANDA BOLIGSAMEIE  
EIENDOMMEN GNR 119 BNR 4223 I TROMSØ KOMMUNE**

**§ 1 NAVN/FORMÅL**

Sameiets navn er Alvigstranda boligsameie.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Tromsø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2 EIENDOMMEN**

Sameiet omfatter eiendommen gnr 119 bnr 4223 i Tromsø kommune.

Sameiet består av 96 boligseksjoner i henhold til vedlagte seksjoneringsbegjæring.

Seksjonene består av hoveddel og tilleggsdel, slik disse er angitt på vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Til hver seksjon hører en ideell andel av eiendomsretten til grunneiendommen gnr 119 bnr 4223 i Tromsø kommune samt til fellesareal i bebyggelsen.

**§ 3 SAMEIEBRØKEN**

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetenes BRA. Bruksenhetenes BRA er vektet med 100 %. Tilleggsareal som eksempelvis sportsboder og parkeringsplasser, er vektet med 25 % av BRA. Det samme gjelder fellesareal som er tillagt seksjoner til eksklusiv bruk jfr. § 5 tredje til x ledd. Sekundærareal som balkonger/terrasser, er vektet med 10 % av BRA.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er på denne bakgrunn fastsatt som følger:

Seksjon nr. 01: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 02: boligseksjon	<b>67/7263</b>
Seksjon nr. 03: boligseksjon	<b>54/7263</b>
Seksjon nr. 04: boligseksjon	<b>54/7263</b>
Seksjon nr. 05: boligseksjon	<b>82/7263</b>
Seksjon nr. 06: boligseksjon	<b>85/7263</b>
Seksjon nr. 07: boligseksjon	<b>54/7263</b>
Seksjon nr. 08: boligseksjon	<b>108/7263</b>
Seksjon nr. 09: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 10: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 11: boligseksjon	<b>66/7263</b>
Seksjon nr. 12: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 13: boligseksjon	<b>53/7263</b>
Seksjon nr. 14: boligseksjon	<b>84/7263</b>

Seksjon nr. 15: boligseksjon	<b>81/7263</b>
Seksjon nr. 16: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 17: boligseksjon	<b>106/7263</b>
Seksjon nr. 18: boligseksjon	<b>58/7263</b>
Seksjon nr. 19: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 20: boligseksjon	<b>66/7263</b>
Seksjon nr. 21: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 22: boligseksjon	<b>53/7263</b>
Seksjon nr. 23: boligseksjon	<b>85/7263</b>
Seksjon nr. 24: boligseksjon	<b>84/7263</b>
Seksjon nr. 25: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 26: boligseksjon	<b>109/7263</b>
Seksjon nr. 27: boligseksjon	<b>55/7263</b>
Seksjon nr. 28: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 29: boligseksjon	<b>66/7263</b>
Seksjon nr. 30: boligseksjon	<b>53/7263</b>
Seksjon nr. 31: boligseksjon	<b>53/7263</b>
Seksjon nr. 32: boligseksjon	<b>85/7263</b>
Seksjon nr. 33: boligseksjon	<b>85/7263</b>
Seksjon nr. 34: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 35: boligseksjon	<b>105/7263</b>
Seksjon nr. 36: boligseksjon	<b>55/7263</b>
Seksjon nr. 37: boligseksjon	<b>59/7263</b>
Seksjon nr. 38: boligseksjon	<b>66/7263</b>
Seksjon nr. 39: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 40: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 41: boligseksjon	<b>84/7263</b>
Seksjon nr. 42: boligseksjon	<b>88/7263</b>
Seksjon nr. 43: boligseksjon	<b>53/7263</b>
Seksjon nr. 44: boligseksjon	<b>106/7263</b>
Seksjon nr. 45: boligseksjon	<b>58/7263</b>
Seksjon nr. 46: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 47: boligseksjon	<b>66/7263</b>
Seksjon nr. 48: boligseksjon	<b>53/7263</b>
Seksjon nr. 49: boligseksjon	<b>57/7263</b>
Seksjon nr. 50: boligseksjon	<b>85/7263</b>
Seksjon nr. 51: boligseksjon	<b>85/7263</b>
Seksjon nr. 52: boligseksjon	<b>57/7263</b>
Seksjon nr. 53: boligseksjon	<b>109/7263</b>
Seksjon nr. 54: boligseksjon	<b>58/7263</b>
Seksjon nr. 55: boligseksjon	<b>85/7263</b>
Seksjon nr. 56: boligseksjon	<b>58/7263</b>
Seksjon nr. 57: boligseksjon	<b>85/7263</b>
Seksjon nr. 58: boligseksjon	<b>85/7263</b>
Seksjon nr. 59: boligseksjon	<b>57/7263</b>
Seksjon nr. 60: boligseksjon	<b>138/7263</b>
Seksjon nr. 61: boligseksjon	<b>97/7263</b>
Seksjon nr. 62: boligseksjon	<b>84/7263</b>
Seksjon nr. 63: boligseksjon	<b>53/7263</b>
Seksjon nr. 64: boligseksjon	<b>84/7263</b>
Seksjon nr. 65: boligseksjon	<b>85/7263</b>
Seksjon nr. 66: boligseksjon	<b>56/7263</b>
Seksjon nr. 67: boligseksjon	<b>132/7263</b>
Seksjon nr. 68: boligseksjon	<b>95/7263</b>
Seksjon nr. 69: boligseksjon	<b>84/7263</b>
Seksjon nr. 70: boligseksjon	<b>53/7263</b>
Seksjon nr. 71: boligseksjon	<b>84/7263</b>

Seksjon nr. 72: boligseksjon	84/7263
Seksjon nr. 73: boligseksjon	57/7263
Seksjon nr. 74: boligseksjon	129/7263
Seksjon nr. 75: boligseksjon	95/7263
Seksjon nr. 76: boligseksjon	84/7263
Seksjon nr. 77: boligseksjon	53/7263
Seksjon nr. 78: boligseksjon	84/7263
Seksjon nr. 79: boligseksjon	84/7263
Seksjon nr. 80: boligseksjon	56/7263
Seksjon nr. 81: boligseksjon	129/7263
Seksjon nr. 82: boligseksjon	95/7263
Seksjon nr. 83: boligseksjon	84/7263
Seksjon nr. 84: boligseksjon	56/7263
Seksjon nr. 85: boligseksjon	84/7263
Seksjon nr. 86: boligseksjon	84/7263
Seksjon nr. 87: boligseksjon	53/7263
Seksjon nr. 88: boligseksjon	132/7263
Seksjon nr. 89: boligseksjon	96/7263
Seksjon nr. 90: boligseksjon	84/7263
Seksjon nr. 91: boligseksjon	56/7263
Seksjon nr. 92: boligseksjon	84/7263
Seksjon nr. 93: boligseksjon	84/7263
Seksjon nr. 94: boligseksjon	56/7263
Seksjon nr. 95: boligseksjon	132/7263
Seksjon nr. 96: boligseksjon	95/7263

#### § 4 DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

#### § 5 BRUKSENHET /VEDLIKEHOLD

Seksjonene er fritt omsettelige, men man ikke kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og råder som eier over seksjonen, dog med de begrensninger som måtte følge av lov og vedtekter. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel (leiligheten) og evt. tilleggsdeler (balkong/terrasse, sportsbod, parkeringsplass etc.)

Bruken av bruksenheten må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med sitt formål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering, jfr. eierseksjonslovens§ 13.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne. Alt av indre vedlikehold av bruksenheten, besørget og bekostet av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid eier av bruksenhet ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra sameiestyret. Eier av bruksenhet har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre.

Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

## § 6 FELLESAREAL/VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Følgende seksjoner har eksklusive bruksrett til følgende fellesareal:

- Seksjon 26 har eksklusive bruksrett til biloppstillingsplass nr. 15.
- Seksjon 60 har eksklusive bruksrett til biloppstillingsplass nr. 23.
- Seksjon 67 har eksklusive bruksrett til biloppstillingsplass nr. 42.
- Seksjon 88 har eksklusive bruksrett til biloppstillingsplass nr. 29.
- Seksjon 95 har eksklusive bruksrett til biloppstillingsplass nr. 26.

Samtlige seksjoner med eksklusive bruksrett nevnt her, må imidlertid tåle gangatkomst til bakenforliggende boder og/eller fellesareal/fellesrom.

Foruten endringer som følge av endret behov for He-parkering jfr. neste avsnitt, kan rettighetene som følger her, ikke endres uten tilslutning fra de det gjelder.

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruk av parkeringsanlegget. Sameiermøtet kan videre fastsette prinsipper for fordeling av He-parkering. Dette slik at sameiermøtet skal kunne omfordele (internt bytte mellom sameiere) parkeringsplassene og sportsbodene som følge av endret behov for He-plassene blant sameierne jfr. prinsipper for fordeling av disse. Sameierne må akseptere slike endringer. Slike endringer må skje ved reseksjonering og/eller oppdatering av vedtektene her. Endringene skal meddeles berørte med minst 2 måneds varsel.

Sameierne har videre rett til intern bytte/omfordeling av tilleggsarealer, så lenge dette ikke berører felles anliggender. Slike endringer krever verken sameiermøtets etter styrets samtykke. Slike endringer må imidlertid skje ved reseksjonering og bekostes/besørges av de det gjelder.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til dedikerte fellesarealer iht. bestemmelsen her, har vedlikeholdsplikt for dedikert fellesareal. Vedlikehold av eiendommen med tomten,

bygningen, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr for øvrig, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig stell, tilsyn og vedlikehold blir gjennomført på omfattet areal. Fellesarealene skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike; herunder skal deler av sameiets tomt (FR3 og u4) iht. reguleringsplanen være tilgjengelig for offentligheten.

Sameiets eiendom er for øvrig en del av et større utbyggingsområde som vil bestå av en kombinasjon av bolig- og næringsbebyggelse. Sameiet vil sammens med de øvrige eiendomsbesitterene innenfor området være ansvarlig for å besørge og bekoste nødvendig drift- og vedlikehold av området fellesarealer og anlegg; herunder blant annet gressplener, stier/promenader, lekearealer, rekreasjonsområder mv. Plikten vil gjelde uavhengig av hvordan driften organiseres; herunder i form av velforening, beboerforening, privat selskap el. Sameiet ved styret kan kreve sameiets andel av disse kostnadene inn gjennom felleskostnadene jfr. § 7.

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige eller kvartalsvise betalingen til dekning av felleskostnadene.

## § 7 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader og skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Følgende felleskostnader skal likevel fordeles slik:

Eiendomsskatt og kommunale avgifter faktureres fortrinnsvis seksjonene direkte fra Tromsø kommune ut i fra kommunens faktiske beregnede avgifter og skatter for disse. Disse postene skal således ikke omfattes av felleskostnadene. Dette gjelder likevel ikke vannavgift som grunnet felles vannmåler, må fordeles etter sameierbrøk. Dersom også de øvrige postene likevel må inntas som en felleskostnad, skal fordelingen samsvare med myndighetenes regler for beregning av disse.

Vannbåren varme/forbruksvann faktureres a-konto med utgangspunkt i sameiebrøken, men skal årlig avregnes iht. faktisk forbruk som følger av forbruksmålere for den enkelte leilighet.

Kostnader til eksempelvis forretningsførsel, styrehonorarer, revisor, konsulenthonorarer, snøbrøyting, infrastruktur, heisutgifter, kabel-TV, felles strøm, serviceavtaler fellesanlegg, og andre tilsvarende/liknende kostnader for sameiet som av rettferdighetshensyn bør deles uavhengig av seksjonenes størrelse, fordeles med lik del på hver seksjon

Dette med mindre annet gyldig vedtas av sameiermøte med tilstrekkelig flertall eller særlige grunner; herunder at rettferdighets- eller rimelighetshensyn, taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Betalingen av a konto beløp til dekning av felleskostnader skal skje forskuddsvis hver måned. Styret kan i stedet bestemme at betalingen skal skje forskuddsvis hvert kvartal, hvert halvår eller hvert år.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av bestemmelsene ovenfor, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet blir fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameierne det gjelder.

Sameiet holder bygning med eiendom forsikret. Ansvar for forsikring av innbo, tilligger imidlertid den enkelte sameier.

## **§ 8 FELLES ANSVAR OG FORPLIKTELSER**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Dersom en sameier etter bestemmelsene i § 7 skal dekke en større eller mindre andel av fellesutgiftene enn det som følger av hans sameiebrøk, hefter sameieren for den andel av de nevnte kostnader som etter fordeling skal falle på ham.

## **§ 9 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet jfr. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## **§ 10 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale og stemmerett. Også ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand samt leietaker har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer og forretningsfører rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet klart fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Evt. revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligsseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøte.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## § 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 10, fjerde ledd.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

## § 12 SAKER SOM SAMEIERMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
- c) velge styre

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært sameiermøtet sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Bortsett fra de tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 11, tredje ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## § 13 MØTELEDELSE - PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 14 FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER I SAMEIERMØTETS MYNDIGHET

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves også minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellearealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som medfører at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Vedtektene som fastsettes i forbindelse med første gangs seksjonering krever likevel ikke vedtakelse i sameiermøte. Om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

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 sameiere.

## § 15 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Hver seksjon har en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 16 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og tre andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Sameiermøtet skal også velge to varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om slik tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.



## § 17 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter eller vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med eierseksjonslovens § 31 treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## § 18 STYREMØTE

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

## § 19 FORRETNINGSFØRER

Med alminnelig flertall av de avgitte stemmer kan sameiermøtet vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styrets ansvar å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avtale om slikt kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

En sameier, hans ektefelle eller barn kan ikke engasjere som forretningsfører for sameiet. Det samme gjelder selskap som en sameier har dominerende innflytelse i.

## § 20 INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes § 25.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 21 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 22 REPRESENTASJON

To styremedlemmer kan i felleskap signere på vegne av sameiet; herunder representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

## § 23 REGNSKAP

Sameiet skal føre regnskap.

Styret har ansvaret for tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

## § 24 REVISJON

Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor som velges av sameiermøtet som fungerer inntil sameiermøtet velger en ny.

Sameiermøtet kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

Revisors godtgjøring fastsettes av sameiermøtet.

## § 25 REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

## § 26 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 reglene i eierseksjonsloven § 27.

## § 27 REGISTRERING AV EIER/LEIETAKER

Erverver og leier av seksjonene må innen overdragelse meldes til styret for registrering.

**§ 28 EIERSEKSJONSLOVEN**

Dersom annet ikke er bestemt i disse vedtektene, bruksreglementet eller ordensreglene, gjelder eierseksjonslovens regler.