

# VEDTEKTER

for

## Eierseksjonssameiet Union Brygge Pollenkvartalet

Vedtektene ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Senere endring ble vedtatt på årsmøtet 28.04.2021 og på ekstraordinært årsmøte 16.06.2026.

### 1. Sameiets navn og organisering

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjons sameiet Union Brygge- Pollenkvartalet og har org.nr. 988 688 819.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.08.2005.

#### 1-2 Sameiet og organisering

Sameiet består av 143 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 110 bnr. 939 i Drammen kommune, etter sammenslåing av seksjon 83 og 84. Seksjon nummer 1-144 er boligseksjoner og seksjon nummer 145-150 er næringsseksjoner (hvor seksjon 150 er garasjeanlegg i sameie mellom de som eier parkeringsplass).

Eiendommens adresse er Grønland 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 og 54.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller tilleggsdeler er fellesareal, med mindre annet fremkommer av de tinglyste forhold.

Fastsettelsen av sameiebrøkene fremgår av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(5) Reseksjonering for oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseieres sameiebrøk. Dette gjelder tilsvarende for reseksjonering ved sammenslåing av næringsseksjoner.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av slikt som markise, utvendige persiener, varmpumpe, parabolantenne og lignende, samt endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående godkjenning av styret. Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. For øvrig gjelder vedtektenes punkt 10-8 (2) bokstav a.

(5) Eieren av næringsseksjonene har på fasaden utenfor seksjonene (vertikalt og horisontalt begrenset) rett til, for egen regning og etter bygningsmyndighetenes forhåndsgodkjenning, å montere skilting for virksomheten i seksjonen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Eierne av boligseksjonene er innforstått med at næringslokaler skal/kan leies ut til forskjellig type virksomhet, med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven.

(8) Det er ikke tillatt å etablere, montere eller plassere jacuzzi, badestamp, boblebad eller tilsvarende vanninstallasjoner på takterrasser, balkonger, terrasser eller andre utearealer tilknyttet seksjonene eller sameiets fellesarealer.

Forbudet gjelder både faste og midlertidige installasjoner. Styret kan kreve at installasjoner som er satt opp i strid med vedtektene fjernes for seksjonseiers regning og risiko.

Eksisterende installasjoner etablert før vedtektsendringen trer i kraft omfattes ikke av forbudet, forutsatt at de ikke medfører skade, lekkasje eller fare for skade, og at de er etablert i samsvar med gjeldende regler og eventuelle nødvendige tillatelser. Dersom en eksisterende installasjon fjernes eller tas ut av bruk, kan den ikke erstattes eller reetableres. Ved eventuell utskifting eller ny etablering gjelder de til enhver tid gjeldende vedtektene

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan fastsette husordensregler for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer. Endring av husordensreglene krever simpelt flertall på årsmøtet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Parkering og garasje**

### **4-1 Garasjeseksjon**

Parkeringskjelleren er oppdelt som egen næringsseksjon (seksjon 150) med totalt 175 biloppstillingsplasser. De boligkjøperne som har betalt for disposisjonsrett til garasjeplass skal ha hjemmel til en ideell andel i seksjonen pr. garasjeplass. Plasser som det ikke er betalt disposisjonsrett for skal disponeres av Union Eiendomsutvikling AS, som hjemmelshaver til disse, for salg, utleie eller annen benyttelse.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Råderett, og rettigheter og plikter for øvrig, for sameierne i garasjeseksjonen reguleres av

- Lov om sameige (sameieloven) av 18.06.1965 nr. 6 og/eller
- egne parkeringsregler
- eventuelle inngåtte avtaler i forbindelse med kjøp av parkeringsplass

### **4-3 Vedlikeholdsansvar og kostnader**

Eierne av parkeringsplasser er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av parkeringsanlegget, samt kostnader i denne forbindelse, herunder til slikt som:

- feiing og vasking av parkeringsanlegg
- merking av parkeringsplasser
- andre kostnader som hører naturlig til parkeringsplassene og kun disse

### **4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsdeler), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Det gjelder også egen balkong, terrasse og hage. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

(4) Vedlikehold og utskifting av avtrekksvifte på kjøkken er seksjonseiers ansvar. Ventilasjonsanlegg tilknyttet fellesanlegg er sameiets ansvar fra og med tilkobling til fellesanlegget.

(5) Utskifting av vinduer og dører, samt andre endringer som har betydning for fasade, skal skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående godkjenning av styret. For øvrig gjelder vedtektenes punkt 10-8 (2) bokstav a.

(6) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(7) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom, rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen slik at lekkasjer unngås. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(14) Seksjonseier er ansvarlig for betaling av egenandel til sameiets felles bygningsforsikring i forbindelse med utbedring av skade som skjer innenfor seksjonseiers egen seksjon og når skaden skjer på installasjoner som omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en god standard, og det tre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre en annen fordeling framgår av disse vedtekter.

(2) Utgifter knyttet til kollektive avtaler om levering av TV- og datasignaler fordeles med en lik kostnad pr. boligseksjon.

(3) Utgifter til innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer samt til bygningsmessige arbeider skal holdes adskilt mellom bolig- og næringsseksjonene i sameiet, slik at drift og vedlikeholdskostnader for de fellesarealer og fasader som er knyttet til næringsseksjonene skal dekkes av disse, og tilsvarende for slike arealer og fasader som er knyttet til boligseksjonene. Utgifter til heisene på eiendommen belastes boligseksjonene i sameiet.

(4) Offentlige avgifter for næringsseksjonene skal i sin helhet belastes disse direkte.

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

## **6-3 Vedlikeholdsfond**

(1) Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold etter en langsiktig og forsvarlig vedlikeholdsplan, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Fondet kommer i tillegg til avsetninger til vedlikehold i driftsbudsjettet.

(2) Næringsseksjoner 145-149 betaler ikke inn til vedlikeholdsfondet løpende, men betaler sin andel etter sameierbrøk når det er vedtatt å bruke penger fra fondet til vedlikehold og oppgradering av bygg og anlegg med felles interesse for bolig- og næringsseksjoner. Union Eiendomsutvikling AS garanterer for denne ordningen ved eventuelt salg av næringsseksjoner til nye eiere.

(3) Det er styret i sameiet som forvalter og kan beslutte bruk av fondet med inntil 10 % av fondsmidlene. Gjennomføring av større arbeider som innebærer større uttak av fondet, besluttet av årsmøtet med vanlig flertall.

(4) Eventuell avvikling av fondet besluttet av årsmøtet med minst 2/3 flertall. Eventuelle resterende midler overføres til egenkapitalen.

## **6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **7-3 Fravikelse**

Dersom seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Forretningsfører, regnskapsføring og revisjon**

### **8-1 Forretningsfører**

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ved sameiets oppsigelse ikke må overstige seks måneder.

### **8-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## **9. Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal består av en leder, en nestleder og tre andre styremedlemmer, samt ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Styrets leder, to styremedlemmer og ett varamedlem velges det ene året, mens to andre styremedlemmer velges året etter.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **9-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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 stemmene.

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

### **9-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **9-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret har anledning til å gjennomføre stikkprøvekontroll for å kontrollere at seksjonseiers/beboers avlesning av forbruk av gass og varmtvann til oppvarming og forbruk er riktig. Dersom seksjonseier/beboer ikke ønsker å la styret foreta slik kontroll, kan styret vedta å beregne forbruket for den aktuelle seksjonen.

(4) Styret kan kreve inn gebyr fastsatt av årsmøtet eller styret. Gebyrene skal være bekjentgjort for seksjonseierne i forkant av innkreving.

### **9-5 Inhabilitet**

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

### **9-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## **10 Årsmøtet**

### **10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **10-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes 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.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et antall seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **10-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

### **10-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **10-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **10-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

### **10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

### **10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

### **10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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 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 seksjonseiere.

### **10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **10-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **11. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.