

**VEDTEKTER**  
**for**  
**Sameiet Flisvika Brygge Org.nr: 821 018 242**

Vedtatt første gang 19. Februar 2018, revidert 24. Mai 2018, 2. April 2022 og revidert siste gang 10. Juni 2023

**1. EIENDOMMEN – FORMÅL**

- 1.1. Sameiet Flisvika Brygge er et eierseksjonssameie opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.2018.
- 1.2. Sameiet består av 95 boligseksjoner og én næringsseksjon av eiendommen gnr. 16 bnr. 24 i Risør kommune. Seksjon 1- 95 er seksjonert til boligformål og seksjon nr 96 er seksjonert til næringsformål (garasje).
- 1.3. Adressevedtaket er Tangengata 44, 45, 46, 47, 49, 51 og 53, 4950 Risør.
- 1.4. Den enkelte boligseksjonen består av en hoveddel, eventuelt med en tilleggsdel i bygningen. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Næringsseksjonen består av et garasjeanlegg med tilleggsdel i bygningen. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til de ulike seksjonene. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk.
- 1.5. Den enkelte seksjonens sameiebrøk i Flisvika Brygge er seksjonens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken framgår av seksjonsbegjæringen. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA area inkludert innvendig bod. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.
- 1.6. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder tomt og parkeringsplasser som ikke omfattes av seksjon nr 96.
- 1.7. Seksjon nr 96 utgjør Garasjeanlegget. Det er organisert som et tingsrettslig sameie under navnet Sameiet Flisvika Garasje, og eies av både seksjonseiere i sameiet og av utenforstående. Garasjesameiet består av eierparter til 143 parkeringsplasser for bil, samt kjøreareal i eiendommen. I tillegg omfatter seksjon nr 96 tilleggsdeler for boder. De enkelte seksjonseiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet. Garasjesameiet har egne vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte den 12 november 2022. Det henvises til garasjeanleggets vedtekter for alle forhold som gjelder seksjon nr. 96; garasjeanlegget.
- 1.8. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. til bestefor eiere og brukere av seksjonene.

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

- 2.1. **Bebyggelsen og tomten.** Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten tilhørende eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.
- 2.2. **Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:**jfr Eierseksjonslovens § 23.
- 2.3. **Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett.** Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon

med de begrensningene som følger av sameieforhold, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie kun til fysiske personer.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover 30 døgn sammenhengende. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr som fastsettes av styret.

**2.4. Ombygging** av leilighet til hybler (hyblifisering) er ikke tillatt.

### **3. SEKSJONSEIERENS BRUKSRETT**

**3.1.** 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. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

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

**3.3.** Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade, støy eller ulemper på en urimelig måte.

**3.4.** Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

**3.5.** Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider/endringer som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig terrasse og balkong uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som for eksempel: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, fastmontert helårs sol/vindavskjerming, faste skillevegger/gjerder, plattinger, fliser eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, endring av utvendige farger og lignende.

**3.6.** Styret kan bare gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning innenfor seksjoners tilleggsdel der slikt er unødvendig og til urimelig sjenanse for andre seksjoner.

**3.7.** Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**3.8.** Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig måte er til skade, sjenanse eller ulempe for de øvrige seksjonseiere/beboere av eiendommen.

### **4. PARKERINGSPLASSER**

**4.1.** Seksjonseierens parkering skjer i det vesentligste ved bruk av seksjon nr 96; parkeringsgarasjen.

**4.2.** Risør kommune disponerer til sammen 21 utvendige parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Dette gjelder alle parkeringsplassene i bygg A og B i byggetrinn 2 (merket 1 til 20 på

seksjoneringstegningene) samt 1 utvendig handicap-plass ved innkjøring til parkeringskjeller plan 1 i byggetrinn 1. Plassene skal være offentlig tilgjengelige og Risør kommune disponerer plassene vederlagsfritt. Kommunen avgjør selv i hvilken grad bruk av plassene skal reguleres kommersielt. Dette avsnittet i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Risør kommune.

- 4.3. Det er 6 plasser til høyre for innkjøring til parkeringskjeller plan 1 som er avsatt til gjesteparkering for sameiet. Styret fastsetter og håndhever nærmere bestemmelser for bruk av gjesteplassene.

## **5. VEDLIKEHOLD**

### **5.1. SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT.**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten med tilleggsdeler slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

- 5.2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av bruksenheten. Dette omfatter bl. a.:

- a. Inventar
- b. Utstyr som vannklosett og vasker
- c. Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d. Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. Listverk, skillevegger, tapet
- f. Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. Rør, elektriske installasjoner fra og med hovedsikring, vann- og avløpsopplegg og våtromsinstallasjoner.
- i. Vinduer og ytterdører
- j. Innvendige flater på balkong eller lignende
- k. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- 5.3. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

- 5.4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon av det som er nevnt ovenfor, men ikke fasekledning, utskifting av sluk, vinduer, balkong/terrasse- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk alternativ til å skifte ut hele vinduet.

- 5.5. Seksjonseieren skal vedlikeholde fastmonterte egenfinansierte skjermvegger på balkonger/terrasser og glassrekkverk.

- 5.6. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

- 5.7. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

- 5.8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

- 5.10. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- 5.11. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- 5.12. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- 5.13. For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier gjøres erstatningsansvarlig for hele skaden.
- 5.14. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- 5.15. Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av fagfolk.
- 5.16. Seksjonseierne skal gjøre alle nødvendige tiltak for å holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- 5.17. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.
- 5.18. **Ombygning og endring av egen seksjon.** Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Den som skal gjøre endringer er selv ansvarlig for å søke bygningsmyndighetene om tillatelse eller finne ut av om slik er påkrevd.
- 5.19. Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, og godkjenning fra bygningsmyndighetene.
- 5.20. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen 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 byggemelding kan sendes.
- 5.21. **SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT.**
- 5.22. **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.** Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

*VW P. J. J.*

- 5.23.** Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- 5.24.** Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.
- 5.25.** Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.
- 5.26. Bygningmessige arbeider.** Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret

## **6. FELLESKOSTNADER**

- 6.1.** Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Dette gjelder også avsetninger til fremtidig vedlikehold.
- 6.2.** Alle bygningmessige konstruksjoner, fasader og tak, m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.
- 6.3.** Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken og etablert praksis om ikke annet følger av vedtektene.
- 6.4.** Kostnader til TV og internett-tjenester, forretningsfører, og revisjon betales med like deler pr seksjon.
- 6.5.** Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et månedlig a-akontobeløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Forbruk vann og avløp faktureres sameiet og fordeles mellom seksjonene etter forbruk. Øvrige kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Risør kommune.
- 6.6.** A-akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- 6.7.** Andel felleskostnader for næringsseksjonen skal avregnes innen 30. juni påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.
- 6.8. (1) Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader fullt ut:**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
  - Snøbrøyting og strøing som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
  - Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen
  - Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
  - Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
  - Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen

*vwf*

- g. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

**(2) Følgende kostnadselementer fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjon:**

- a. Bygningsforsikring
- b. Styrehonorar
- c. Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- d. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- e. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtaller, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, varmtvannsberedere, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- f. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
- g. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- h. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

**(3) Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.**

**7. PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

- 7.1. De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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.
- 7.2. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

**8. MISLIGHOLD M.M.**

- 8.1. **Pålegg om salg av seksjonen.** Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- 8.2. **Fravikelse av bruksenheten (utkastelse).** Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**9. ÅRSMØTET**

- 9.1. **Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.** Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.
- 9.2. **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. Varsel om fristen skal skje skriftlig pr e-post og på hjemmesiden til sameiet senest 14 dager før fristen. Alle seksjonseiere kan fremme forslag til behandling på sameiermøtet.

- 9.3. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.** Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
- 9.4. Ekstraordinært årsmøte.** Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.
- 9.5. Innkalling til årsmøte.** Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt går ut.

- 9.6. Saker årsmøtet skal behandle.** Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a. behandle styrets eventuelle årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c. velge styremedlemmer.

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.

- 9.7. Saker årsmøtet kan behandle.** 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 seksjonseierne 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.

- 9.8. Hvem som kan delta på årsmøtet.** Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Flisvika Brygge

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.

**9.9. Ledelse av årsmøtet.** Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**9.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.** 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
- f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h. endring av vedtektene om ikke loven stiller strengere krav.

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

Hvis tiltak etter 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.

**9.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.** 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.

*Handwritten signature*

- 9.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.** På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 9.14. 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 seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
- 9.15. Inhabilitet.** Ingen kan delta i en avstemning om
- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
  - ens eget eller ens nærståendes 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
  - pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som errettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

- 9.16. Årsmøtet velger valgkomité.** Valgkomitéen består av 2 seksjonseiere som velges for 2 år.

## **10. STYRET**

- 10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning.** Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og inntil 4 andre styremedlemmer. Årsmøtet kan bestemme at det også skal velges inntil to varamedlemmer. Årsmøtet kan vedta at styrets sammensetning skal være det samme som styret i Sameiet Flisvika Garasje.
- 10.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag.** Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.
- 10.3. Styremøter.** Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styret holder møte når styreleder eller to styremedlemmer krever det. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- 10.4.** Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- 10.5.** 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.
- 10.6.** Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.
- 10.7. Styrets oppgaver.** Styret står for den daglige ledelse av sameiet, fastsetter eiernes månedlige bidrag til fellesutgiftene og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til sameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av sameiet skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere

*vw fæl*

forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11. SIGNATUR**

I saker av felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett.

- 11.1. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.** 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.

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.

- 11.2. 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.

## **12. FORRETNINGSFØRER**

- 12.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører.** Årsmøtet beslutter om sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

## **13. REGNSKAP OG REVISJON**

- 13.1. Plikt til å føre regnskap.** Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

- 13.2. Plikt til å ha revisor.** Sameiet skal ha statsautorisert eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

