

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD

(Revidert 20.02.1991, 11.02.1992, 18.02.1993, 03.03.1998, 02.03.1999, 22.04.2003, 27.05.2008, 12.05.2015, 26.04.2016, 20.04.2017, 23.05.2018, 27.05.2019)

Formål med vedtektene	2
1 Navn og registrering	2
2 Eiendommen	2
3 Rettslig rådighet over seksjonen	2
4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer	2
4.1 Bruksenheterne	2
4.2 Fellesarealene	2
4.3 Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene (Eierseksjonsloven §25)	3
4.4 Generelt	3
4.5 Dyrehold	3
5 Vedlikehold	3
5.1 Bruksenheterne	4
5.2 Installasjoner og forandringer	4
5.3 Fellesarealene	4
5.4 Meldeplikt	
6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad	4
7 Lovbestemt panterett	5
8 Sameiermøter	5
8.1 Berammelse og innkalling	6
8.2 Deltakere	6
8.3 Ledelse og protokoll	6
8.4 Stemmeberegning og flertallskrav	6
8.5 Ugildhet i sameiermøter	6
8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet	7
9 Styret	7
9.1 Styrets oppgaver og myndighet	7
9.2 Valg av styre	7
9.3 Styremøter	7
9.4 Ugildhet ved vedtak i styret	8
9.5 Representasjon	8
10 Mindretallsvern	8
11 Forretningsfører og funksjonærer	8
12 Regnskap og revisjon	8
13 Mislighold	9
13.1 Pålegg om salg	9
13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)	9
14 Erstatningsansvar	9
15 Registrering i Foretaksregisteret	9
16 Gebyrer ved overdragelse og utleie	9
17 Eierseksjonsloven	9
Vedlegg	9

Formål med vedtektene

Eierne og beboerne av Boligsameiet Smestad Hovedgård (Boligsameiet) skal gjennom disse vedtekter, de styrende organer og ved egne aktiviteter sørge for å bevare Smestad Hovedgårds unike verdier og kvaliteter til beste for nåværende og fremtidige sameiere/beboere.

1 Navn og registrering

Sameiets navn er Boligsameiet Smestad Hovedgård. Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971 284 420.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten, gnr 32 bnr 870 i Oslo, ligger i sameie mellom de 66 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 16.05.1989, er oppdelt i. For hver av seksjonene er det på grunnlag av bruksenhetenes arealer fastsatt sameiebrøker som uttrykker sameieandelenes størrelser.

Seksjonsnummer 66 er et garasjeanlegg med 66 biloppstillingsplasser med tilhørende boder, en sykkeloppstillingsplass og ett redskapsskjul. Seksjonen eies av et andelslag med 68 andeler, hvorav 66 andeler eies direkte av de enkelte seksjonseierne og to eies av seksjonseierne i fellesskap.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) Kapittel 5 og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Det er fastsatt følgende begrensninger:

- 1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man direkte eller indirekte blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Jfr. Eierseksjonsloven §23.
- 2) Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes skriftlig av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom styret ikke har avgitt svar om godkjenning innen 5 virkedager fra forespørsel er mottatt, anses erverver som godkjent.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. også pkt. 4.1.

Vedtektsmessige begrensninger i den rettslige disposisjonsrett over seksjonen kan bare gjøres gjeldende overfor seksjonseiere som har samtykket i begrensningen.

Erverver av seksjon og eventuell leietaker skal godta Boligsameiets vedtekter og de til enhver til gjeldende husordensregler som bindene for seg ved skriftlig erklæring.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Bruksenhetene

Bruksenhet: Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet. Bruksenheten kan bare brukes til boligformål.

Hotellvirksomhetsliknende korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende) av bruksenheten er ikke forenlig med bruk til boligformål dersom den har et omfang som innebærer næringsvirksomhet. Jfr. også pkt. 3.

4.2 Fellesarealene

Fellesareal: De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Hvis ikke sameiermøtet har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte.

Forvaltningen av de utvendige parkeringsplassene kan kun settes bort til andre etter vedtak fattet i sameiermøte.

Med to tredjedels flertall i sameiermøte kan det i vedtektene fastsettes at en enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan gis enerett i en nærmere bestemt tid til å bruke bestemte deler av fellesarealene (herunder utvendige parkeringsarealer). Vilåårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt. 4.3 nedenfor.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstands medlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes skriftlig av styret.

4.3 Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene (Eierseksjonsloven §25)

Eierne av seksjoner i 1. etasjer med utgang til terrasser har eksklusiv bruksrett til et bestemt uteareal. Eierne av seksjoner med utgang til veranda/balkong(er) og eierne av seksjoner med utgang til takterrasse(r) har eksklusiv bruksrett til de respektive verandaer, balkonger og takterrasser.

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til boder i stabburet, i hovedhusets kjeller, i utvendige skjul og i inngangspartier i henhold til egen oversikt vedtatt av Sameiermøtet. Oversikten kan bare endres av Sameiermøtet med to tredjedels flertall.

4.4 Generelt

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Elektriske apparater som oppbevares i boder på boligsameiets fellesareal får ikke permanent kobles til strømmettet uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Nærings- og nytelsesmidler, som ikke er hermetisk forpakket, får likeså ikke oppbevares i boder på Boligsameiets fellesareal uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

4.5 Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Seksjonseiere som får tillatelse til å holde husdyr, må undertegne en egen erklåring som angir vilåårene for husdyrholdet. Tillatelsen til dyreholdet er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere og eventuelle andre betingelser for dyrehold som er angitt i vilåårene.

Hunder skal ikke gå fritt på fellesarealene. Unntak gjelder for plenen mellom bebyggelsen og Hoffsveien når det ikke er barn til stede, og når andre som oppholder seg der ikke motsetter seg at hunden løper fritt. Kommunens bestemmelser om båndtvang må uansett overholdes ettersom en del av plenen er utlagt til friareal i kommunale planer.

Seksjonseiere med kjæledyr skal straks fjerne ekskrementer som dyrene etterlater på fellesarealene.

Ved brudd på disse bestemmelsene eller på vilår satt av styret, kan styret trekke tilbake tillatelsen.

5 Vedlikehold.

5.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder:

- a) inventar, utstyr og apparater,
- b) tapeter, vegg-, gulv- og himlingsplater, inkludert deres overflatebehandling,
- c) sluk og vann- og fuktsperre i våtrom,
- d) skillevegger, innvendige dører med karm, listverk, skap og benker,
- e) Inngangsdør med karm, utgangsdører til balkonger og terrasser inkludert deres karm.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og gulvbelegg på balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, inkludert leegger satt opp av beboerne og beplantning som skjermer slike arealer mot fellesarealer eller naboer.

Vedlikeholdsplikten omfatter dog ikke nødvendig utsifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Mangelfullt vedlikehold kan medføre erstatningsansvar for seksjonseieren. Jfr. Eierseksjonsloven § 34 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

5.2 Installasjoner og forandringer

Maskiner og utstyr som er tilkopleet rørrnett for tapping av vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelsen anses som vesentlig mislighold.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten har brannslukningsapparat og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for at beboer av seksjonen – inkludert eventuelle leietakere - er kjent med lokalisering og betjening av både innvendig og utvendig stoppekran for vann.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser, leegger og skilt, endring av beplantning til avskjerming av arealer som nevnt under pkt. 4.3, samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes skriftlig av styret før tiltaket iverksettes. Det samme gjelder endring av belegget på terrasser. Tiltak som er nevnt i punkt 8.4, bokstavene a) og b), krever godkjenning i sameiermøte med to tredjedels flertall.

Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremmes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret eller sameiermøtet ikke kan godkjenne.

5.3 Fellesarealene

Alt vedlikehold av fellesarealer og -anlegg ute og inne, dvs. tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger og andre fellesrom, piper og pipeløp, nedløpsrør (inkl. eventuelle varmekabler) fra tak og terrasser, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (boligsameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Utsifting av vinduer utføres også av boligsameiet.

Seksjonseierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, kan sameiermøtet bestemme at avsetningsbeløpene skal innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

5.4 Meldeplikt

Enhver seksjonseier plikter straks å gi melding til styret eller forretningsføreren om skader i bruksenheter eller på fellesarealer eller -anlegg som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader plikter seksjonseierne å sende melding om innen rimelig tid.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet,

så som skatter og offentlige avgifter, forsikringspremier, administrasjons- kostnader og lignende, vedlikeholdsutgifter, utgifter til påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, samt renter og avdrag på lån som hviler på hele eiendommen.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av boligsameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av å kontobeløpene vedtas av sameiermøtet og kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. Når særlige grunner taler for det, kan det fastsettes i vedtektene at enkelte kostnadselementer skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. For eksisterende kostnadselementer kan vedtektsbestemmelser om slik avvikende fordeling bare gjøres gjeldende overfor seksjonseiere som gir sin tilslutning til at bestemmelsen skal gjelde for deres seksjon.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre seksjonseierne (boligsameiet) lovbestemt panterett i seksjonene. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av felleskostnadene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten har rettsvern uten tinglysing. Den har den beste ledige prioritet i den enkelte seksjon pr 1. januar 1999. Panteretten har opptrinnsrett etter hvert som foranstående heftelser nedbetales eller faller bort. Boligsameiet kan ikke vike prioritet for rettsstiftelser som en seksjonseier ønsker å tinglyse på sin seksjon.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet (som i Eierseksjonsloven er kalt Årsmøtet).

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært Sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal minst seks uker på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Denne siste frist skal være fire uker før møtedatoen.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning for foregående kalenderår skal behandles på møtet, og skal tilstiles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Budsjettmøte, som er et sameiermøte om budsjettet for neste år, skal holdes i løpet av 4. kvartal. Der skal budsjett for det påfølgende år fremlegges for behandling og vedtak. Regnskap til og med 3. kvartal legges frem for seksjonseierne på samme møte til orientering. Styret skal minst seks uker på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av forslag til aktiviteter/tiltak som ønskes hensyntatt i budsjettet. Denne siste frist skal være fire uker før møtedatoen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøter og budsjettmøte skal skje med minst åtte, og høyst tjue, dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I innkallingen kan det være henvisning til sakspapirer som er lagt ut på sameiets nettsted. Innkallingen kan evt. legges i seksjonseiernes postkasser på eiendommen. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseier har oppgitt.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Benkeforslag kan behandles hvis de gjelder punkter som er angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Innkallingen med sakspapirer skal legges ut på sameiets nettsider.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og sameiets revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av hele bruksenheten.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten, som skal være skriftlig, kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Det er møtelederen som har ansvaret for protokollen. Protokollen skal innen tre uker etter sameiermøtet underskrives av møtelederen og minst to seksjonseiere som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen legges ut på sameiets nettsted, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne hos styret og på eventuell forretningsførers kontor.

Styret har ansvar for at også en fysisk kopi av alle innkallinger til og protokoller fra sameiermøtene oppbevares betryggende i hele sameiets levetid.

Protokollen skal legges ut på sameiets nettsider.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke Eierseksjonsloven, Sameigelova eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging, utskifting av vinduer eller terrassedører eller utgangsdører, maling av yttervegger eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til deling av seksjon og
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5 Ugildhet i Sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig for andre seksjonseiere delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære Sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal minst

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) velge styreleder når lederen er på valg,
- 4) velge styremedlemmer som er på valg,
- 5) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 6) fastsette styrets og revisors godtgjørelse,
- 7) behandle forslag fra styret og
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Boligsameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av boligsameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Herunder hører vedlikehold av sameiets nettsted med informasjon til sameierne, herunder innkallinger til sameiermøter med sakspapirer, samt protokoller; både de siste og for tidligere år.

Til forvaltningen hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Hvis en slik avgjørelse er vesentlig eller oppfattes som kontroversiell, skal styret allikevel bringe saken inn for et sameiermøte til avgjørelse.

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

I fellesanlegg representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan ikke pantsette eiendom som tilhører sameierne i fellesskap.

Boligsameiets styre forestår forvaltningen av seksjonsnummer 66, garasjeseksjonen, dersom garasjelaget ønsker det og i så fall i henhold til garasjelagets vedtekter.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Deretter velges 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velger selv et styremedlem eller varamedlem til å lede forvaltningen av grøntanlegget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt annen tjenestetid ved selve valget, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlemmene og varamedlemmene skal fortrinnsvis være seksjonseiere eller tilhøre en seksjonseiers husstand. Ved stemmelikhet velges seksjonseier eller seksjonseiers husstandmedlem fremfor kandidater som ikke er seksjonseiere eller tilhører en seksjonseiers husstand.

Eventuelt vederlag til styremedlemmene fastsettes av årsmøtet, og gjelder fra årsmøte til årsmøte.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles.

Varamedlemmene har rett til å være til stede i alle styremøtene, men har ikke stemmerett dersom de ikke er innkalt for et styremedlem som har meldt forfall. Varamedlemmer skal derfor ha kopi av innkallingen og protokollen fra styremøtene. De har bare møteplikt når styremedlemmer har lovlig forfall.

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal de tilstedeværende styremedlemmer inkludert varamedlem som er innkalt for styremedlem som ikke er til stede, velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst tre av styremedlemmene (inkludert eventuelt varamedlem som møter istedenfor styremedlem) er til stede. For gyldig vedtak kreves at minst tre styremedlemmer (eventuelt varamedlemmer som møter istedenfor styremedlem) stemmer for forslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

Styret skal sørge for at den fysiske underskrevne versjon av styremøteprotokollene oppbevares betryggende i hele sameiets levetid.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for en eventuell forretningsfører.

9.5 Representasjon og ansvar

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I disse sakene kan styrelederen saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan en eventuell forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

9.6 Ansvarsforsikring for styret

Det skal tegnes forsikring for eventuelt erstatningsansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i ved utførelse av sine verv i boligsameiet.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter Eierseksjonsloven § 60 representerer boligsameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at boligsameiet skal ha forretningsfører. Når sameiermøtet har vedtatt at boligsameiet skal ha forretningsfører og andre funksjonærer, ansettes disse av styret. Styret fastsetter forretningsførerens og funksjonærenes lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsføreren og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

14 Erstatningsansvar

Ved skade som dekkes av boligsameiets forsikring, skal seksjonseieren betale normal egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, vil boligsameiet kunne kreve sine kostnader ved utbedring dekket av vedkommende. Dette gjelder også om uaktsomheten består i manglende vedlikehold.

Ved skade som dekkes av boligsameiets forsikring og hvor seksjonseieren har opptrådt uaktsomt, skal seksjonseieren også betale eventuell utvidet egenandel som boligsameiet måtte ha avtalt med forsikringsselskapet.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan legalpanteretten i pkt 7 anvendes.

15 Registrering i Foretaksregisteret

Boligsameiet skal registreres i Foretaksregisteret med disse vedtektene. Vedtektsbestemmelsene får da uten tinglysing rettsvern mot seksjonseierenes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonene.

16 Gebyrer ved overdragelse og utleie

Selger av en eierseksjon skal betale et eierskiftegebyr til sameiet tilsvarende 4 x rettsgebyret.

17 Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 med eventuelle vedtatte endringer, til anvendelse.

Tilknyttet disse vedtekter foreligger i separate dokumenter:

- Husordensregler
- Skjema for søknad om tillatelse til å gjøre endringer innen seksjonen
- Skjema for å søke om tillatelse til å legge skifer/støp på terrasser
- Vilkår for dyrehold innen Boligsameiet Smestad Hovedgård
- Skjema for søknad om godkjenning som ny seksjonseier eller leietaker i Boligsameiet Smestad Hovedgård.
- Skjema for søknad om tillatelse til å gjøre endringer i fellesareal.