

# **VEDTEKTER**

## **for**

# **FOSSUM BOLIGSAMEIE**

Endret 3. april 1991, 7. april 1992, 23. mars 1993, 21. juni 1993, 25. november 1996, 11. mars 1998, 17. mars 1999, 08. april 2002, 31. mars 2004, 20. mars 2007, 29. mars 2011, 24. april 2012, 21. mars 2017, 15 mars 2018, 27. mars 2019, 13. juni 2019 og 7. oktober 2020.

---

## **§ 1**

### **Innledning**

Sameiets navn er Fossum Boligsameie og har gnr. 31 bnr. 144 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring av 29. oktober 1981. Eiendommen er delt opp i 138 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i Fossum Boligsameie.

## **§ 2**

### **Rett til bruk av seksjon og fellesareal**

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet. Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasje plass i garasjeanlegget som tilleggsdeler.

Det er kun tillatt å lade el-biler på garasjeplasser hvor det er montert godkjent ladestasjon.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller brukt til. Som fellesareal regnes bant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

Gjesteparkeringen i garasjen er sameiets felles eiendom og representerer således en verdi som tilhører samtlige seksjonseiere. Plassene skal administreres av styret, eventuelt av forretningsfører, og skal primært leies ut til seksjonseiere i Fossum Boligsameie.

Dersom en eller flere plasser ikke blir leid ut, kan plassene vurderes anvendt til andre formål. Fordeling av ledige plasser til sameiets seksjonseiere gjøres etter den til enhver tid oppdaterte «ventelisten». Leien er fastsatt til kr. 500,- pr måned. Eventuelle reguleringer følger vanlig husleieøkning og fastsettes av styret. Inntektene fra utleie skal utelukkende benyttes til nedbetaling av langsiktig gjeld i sameiet.

En seksjonseier som leier ekstra parkeringsplass, skal levere plassen tilbake til sameiet siste dag i den måneden seksjonseier har fraflyttet sameiet. Leieavtalen kan ikke overføres til ny seksjonseier.

### **§ 3**

#### **Rettslig rådighet over seksjon**

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets godkjenning.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

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

### **§ 4**

#### **Seksjonseiers plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet husordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet. Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med (seksjonens) formål.

Valg av farger ved utvendig og innvendig oppussing av fellesområder, samt utvendig bygningsarbeider, skal forelegges sameiets styre for godkjenning før arbeidene igangsettes.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan bare føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## § 5

### Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten dersom denne knuses. Utskifting av dører og vinduer på grunn av normalt slit og elde, er sameiet ansvarlig for. Sameiet er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av dører og vinduer. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig for dette.

Vedlikeholdet omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp.

Seksjonseier er ansvarlig for skader som følge av ikke fagmessig utført vedlikehold.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir utført.

## § 6

### Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

- a. Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b. Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger. Flere seksjonseiere har i forbindelse med oppussing av egen leilighet valgt å skifte ut vinduer og terrassedør. Hvis opprinnelige dører og

vinduer fremdeles anses som holdbare, og ikke viser tegn til å måtte byttes ut, må utskiftingen helt og holdent dekkes av seksjonseier selv. I tilfeller hvor seksjonseier velger å skifte ut standard terrassedør med skyvedør eller kvalitet utover std dør, er denne å regne som seksjonseiers eie. Alt vedlikehold og reparasjoner av denne dekkes heretter av seksjonseier selv.

Når slik dør må byttes som følge av normal slitasje og alder, dekker sameiet kun en sum tilsvarende pris for bytte til std dør

- c. Forvalte garasjeanleggene.
- d. Utarbeide og oppdatere en vedlikeholdsplan. Planen skal være todelt. En kortsiktig del (3-5 år) som inneholder estimerte kostnader; og en langsiktig del som gir en oversikt over hvilke vedlikeholdsbehov, og evt kostnader hvis det lar seg gjøre å estimere, sameiet vil stå overfor de neste 15 årene. Planen skal legges ut på Fossum boligsameies nettsider og legges ved årsmøteinnkalling

## § 7

### **Forandringer av seksjon og fasade**

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som gjelder fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise, utvendig persienne og varmpumpe eller endring av utvendige farger.

Markiseduken som velges skal fange opp de fargene som finnes i bygningsmassen. Markiseduken kan enten være ensfarget eller ha vertikale striper. Markiseduk som er defekt eller bærer tydelig preg av elde f. eks. i form av sopp/jordslag kan kreves utskiftet/fjernet av sameiets styre.

Seksjonseier har selv ansvar for at røtter til vekstene i kassene ikke blir for store og vokser igjennom dreneringsduk. Perforering av denne medfører tilstopping av dreneringsrør.

Vekster med løv er ikke tillatt av hensyn til fare for tetting av avløp. Skader på kassene som skyldes en av disse forholdene må dekkes av seksjonseier selv.

## § 8

### **Innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån**

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette.

## §9

### **Stiftelsen Fossum Grendehus**

Boligsameiet skal forplikte seg til å utpeke to styrerepresentanter blant sameiets medlemmer til styret i "Stiftelsen Fossum Grendehus" på det tidspunkt stiftelsens vedtekter tilsier dette.

## § 10

### **Felleskostnader og fellesinntekter**

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg samt administrasjonskostnader. Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantninger, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon.

50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentstall) for samtlige eierseksjoner. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseiere etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

## §11

### **Kameraovervåkning ved garasjeportene**

Fossum Boligsameie tillater kameraovervåkning av garasjeanleggene». Bilder/video lagres i 7, maks 14 dager før disse slettes

## **§12**

### **Forsikring**

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Seksjonseier er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseiers forhold. Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. Vedtektene § 22. Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

## **§ 13**

### **Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikeholdsfond kan kun gjøres når sameiet har positiv egenkapital.

## **§ 14**

### **Mislighold**

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

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, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

## **§ 15**

### **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

## **§ 16**

### **Innkalling til årsmøtet**

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være minst på åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært Årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 13, annet ledd.

## **§ 17**

### **Saker som skal behandles på årsmøtet**

På årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenne resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Bortsett fra saker som er nevnt i pkt. 1 til 8, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

## **§ 18**

### **Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

## **§ 19**

### **Årsmøtets myndighet og flertallskrav**

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt eierseksjonsloven § 20 annet ledd.
7. Vedtektsendringer.



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 5 % av de årlige felleskostnadene, beslutes 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 5 % av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseierne må enten på årsmøtet eller på 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 seksjonseiere
- e) Begrensninger i den rettslige rådighet
- f) Endringer i fordelinger av felleskostnader
- g) Endring i fordeling av inntekter til fellesarealer.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. esl. § 49.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **§ 20** **Styret**

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder, fire styremedlemmer, og to varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år, likevel slik at det styremedlem kan tre ut etter loddtrekning dersom dette er nødvendig for å opprettholde kontinuiteten i styret. Varamedlemmer velges for også for 2 år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledninger til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 21**

### **Forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. 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.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkrevning av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

## **§ 22**

### **Mindretallsvern**

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

## **§ 23**

### **Revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør fremt il ny revisor er valgt. Lov av 15. Januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

## **§ 24**

### **Legalpant og avtalepant**

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

## **§ 25**

### **Twister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

## **§ 26**

### **Vedtektssendring**

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. esl. § 27 annet ledd.

## **§ 27**

### **Oppløsning**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

## **§ 28**

### **Eierseksjonsloven**

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