VEDTEKTER

for Sameiet MAD Barcode

i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr.65, ikrafttredelse 01.01.2018

Endret på årsmøtet 29.06.20
Endret på årsmøtet 21.05.25 (navnendring)
Sist endret på årsmøtet 10.06.26

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiet MAD Barcode ("Sameiet") består av 76 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 117 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesareal. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan kun benyttes til formålet de er regulert for. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre sameieres eller andre bruksrettshaveres bruk unødig eller urimelig hindres.

For enkelte deler av fellesarealene er det etablert enerett til bruk for boligseksjonene i fellesskap i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25,5. ledd. De aktuelle arealene er; (i) felles terrasser anlagt på plan 3 (rett ut fra felleskorridor) i samtlige oppganger, (ii) felles terrasse anlagt på plan 14, samt (iii) takterrasse anlagt på plan 16.

Felles takterrasser i Sameiet MAD Barcode er forbeholdt sameiere og langtidsleietakere. Korttidsleietakere, herunder leietakere med leieforhold kortere enn 30 døgn, har ikke adgang til bruk av takterrassene. Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere gjøres kjent med og overholder bestemmelsen.

Allmennheten er sikret rett til døgnåpen gangpassasje over sameiets eiendom ved erklæring tinglyst 16.02.2011 med dagbok nr. 127628.

Sameiet og Barcode 89 Eierseksjonssameie har gjensidig rett til rømningsvei mellom bodarealene til sameienes boliger. Nevnte rett og plikt til rømningsvei vil bli tinglyst i de aktuelle sameienes eiendommer.

Avtale med Statens vegvesen Region øst av 25.06.2012 vedrørende gatevarme i eiendommen skal tinglyses i Sameiets eiendom.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den sameier dette gjelder.

Sameiet har tinglyst rettigheter til bruk av arealer i anleggseiendom gnr. 534 bnr. 2 og 3 (heretter benevnt "Anleggseiendommen") eiet av Barcode Basement AS:

- Erklæring/tinglyst 06.11.2012, dagbok nr. 935177
- Erklæring/ tinglyst 16.02.2011, dagbok nr. 127628

Sistnevnte erklæring omfatter også en rett for Anleggseiendommen til å bruke Sameiets arealer i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold av egne bygg/anlegg.

I tillegg vil boligseksjonene ha tinglyst rett til boder i Anleggseiendommen.

Det er inngått avtale mellom Sameiet og Barcode Basement AS (eier av gnr. 534, bnr. 3, heretter benevnt "Anleggseiendommen") hvoretter den som til enhver tid er eier av Anleggseiendommen er forpliktet til å levere nødvendige driftstjenester til Sameiets eiendom. Avtalen relaterer seg kun til de driftstjenester som Barcode Basement AS skal levere til boligseksjonene i Sameiet. (For næringsseksjonene er det derfor inngått tilsvarende avtale direkte mellom eier av den enkelte næringsseksjon og Barcode Basement AS.) Avtalen innebærer blant annet at Sameiet er forpliktet til å kjøpe driftstjenester av Barcode Basement AS og til å bære en forholdsmessig andel av kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger av transportveier og nedkjøringer, avfallshåndtering, miljø- og nettstasjoner mv. Nevnte kostnader fordeles internt i Sameiet etter prinsippene i § 4, tredje avsnitt, første kulepunkt. Forpliktelsen er evigvarende og uoppsigelig og er tinglyst i eiendommen.

Reseksjonering/ oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring. Årsmøtet må samtykke dersom deling fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, jf. eierseksjonsloven § 20, 2.ledd.

§ 3
SAMBRUKSAREALER

Anleggseiendommen (gnr. 534, bnr. 3) har bruksrett til nærmere angitte arealer i eiendommen til Sameiet, beliggende enten i en seksjon eller i fellesareal. Disse arealer betegnes "Sambruksareal".

Anleggseiendommens bruksrett til Sambruksarealer i Sameiet omfatter rett og plikt for rettighetshaverne til å forestå all drift, vedlikehold og utskiftning av de tekniske installasjoner som rettighetshaver har plassert i Sambruksarealet eller dekke overfor Sameiet sin andel av slike kostnader knyttet til de aktuelle sambruksarealene.

Nedenstående prinsipper gjelder for forvaltning og fordeling av kostnader for Sambruksareal:

1) Forvaltningen av installasjoner i Sambruksareal forestås av Sameiet. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftning av installasjoner i Sambruksarealer som nevnt i dette punkt 1 fordeles forholdsmessig mellom Sameiet og rettighetshaver, basert på den enkeltes bruk.

2) Forvaltningen av det fysiske rommet som installasjonene i Sambruksarealet befinner seg i forestås av Sameiet,. Kostnadene til drift, vedlikehold av, og evt. utskiftninger (ekskl. installasjoner) i rommet fordeles forholdsmessig mellom Sameiet og rettighetshaver, basert på den enkeltes bruk.

§ 4
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel), samt utgifter vedrørende sameiets bruksretter (Sambruksareal) i Anleggseiendommen.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene for utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk (jf § 2).

- Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk (jf § 2).

- For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

- Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig, alternativt delvis som tjenestekjøp fra Barcode Basement AS. Disse utgiftene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht. sameiebrøk.

- Den enkelte næringsseksjon betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig, alternativt delvis som tjenestekjøp fra Barcode Basement AS. Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt. alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom de aktuelle næringsseksjonene iht. sameiebrøk.

Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonsloven § 29, 1.ledd. En slik fordeling etter nytte eller forbruk kan innebære en fordeling etter en annen brøk enn sameiebrøken.

Kostnader til fjernkjøling for næringsseksjonene, samt til fjernvarme og oppvarming av varmtvann for samtlige seksjoner, belastes etter forbruk basert på målere for Sameiet. Intern fordeling innenfor den enkelte seksjonstype fordeles etter eierbrøk (for seksjonstypen) og/eller etter forbruk avlest på egen måler.

I den grad styret beslutter eller offentlige myndigheter pålegger gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, evt. kun noen av næringsseksjonene, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype evt. de næringsseksjoner dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester til en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven §31, 1.ledd. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonene etableres i tillegg et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m2 BRA utover de første 100 m2 til sikkerhet for sameiets krav mot den enkelte sameier på grunn av sameieforholdet.

Sameierne skal innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. Årsmøtet eller styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet. Akonto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning, jf. eierseksjonsloven § 29, 3.ledd.

§ 5
VEDLIKEHOLD

5.1 SEKSJONSEIERS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper.

Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparater
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør og ledninger fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, radiatorer fra og med koblingsskap til radiator, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Sameierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Hvis utvendig solavskjerming blir etablert skal vedlikehold av disse regnes som innvendig vedlikehold for den respektive seksjon.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt foran, men ikke utskifting av sluk på balkong eller lignende, vinduer og ytterdører.

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

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

Skade på eiendommen som skyldes sameier eller noen som sameier har gitt adgang til eiendommen, må sameier erstatte eller utbedre uten opphold.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la vedlikeholdet utføres for sameierens regning. En sameier eller en tredjeperson som sameieren har valgt til å utføre vedlikeholdet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre sameiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Sameieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan synliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og at det ikke er rimelig å forvente at sameieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

For terrasser som inngår i boligseksjoner/disponeres av boligseksjonene i fellesskap, gjelder særskilt at drifts, vedlikeholds- og utskiftningsansvaret omfatter alle rør, sluk m.v. for avløp og avrenning fra terrassen, samt dekke mot underliggende takkonstruksjon. Takkonstruksjonen for øvrig er sameiets ansvar.

Kostnader relatert til falsk brannalarm belastes eier av
utløsende leilighet.

5.2 SAMEIETS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesareal og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt etter § 5, 5.1.
Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle sameieren. Sameieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt foran. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for sameieren eller andre brukere.

Et sameie eller tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører sameierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet skal liekvel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE, OG UTLEIE

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Kortidsutleie av hele boligen i mer enn 60 døgn årlig, er ikke tillatt.

Enhver utleie av boligseksjon, herunder korttidsutleie, skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører før utleieforholdet starter. Meldingen skal minimum inneholde:
– navn på leietaker eller ansvarlig kontaktperson,
– utleieperiode og antall døgn,
– kontaktinformasjon til seksjonseier under utleieperioden.
Plikten gjelder uavhengig av om utleien skjer privat eller via formidlingsplattformer eller andre aktører. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Manglende eller uriktig rapportering anses som brudd på sameiets vedtekter.

Fremleie av boligseksjon eller deler av boligseksjon er ikke tillatt i Sameiet MAD Barcode.

Det er ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som helt eller delvis driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonene og boligseksjonene bør ha minst to representanter hver. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre det enkelte årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 58.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 8
STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned, jf. eierseksjonsloven § 40. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret innkaller årsmøtet med varsel på minst åtte dager og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles, jf. eierseksjonsloven § 44:

- Styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap fore foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. eierseksjonsloven § 45

§ 11
MØTELEDELSE OG DELTAKELSE

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

I årsmøte har sameierne stemmerett etter sameiebrøken. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12
STEMMEGIVNING I ÅRSMØTE

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet og /eller Sambruksareal ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
2. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
3. innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
4. endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
5. endringer av § 12,
6. Endringer av § 13.
7. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 14
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 15
MINDRETALLSVERN

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

§ 16
BEBOERUTVALG - NÆRINGSUTVALG

Nærværende vedtekter er ikke til hinder for at det opprettes egne organer for hhv. boligseksjoner og/eller næringsseksjoner (f.eks beboerutvalg), for å ivareta de ulike seksjonstyper sine særinteresser. Dog kan slike organer ikke fatte vedtak i saker som etter lov eller vedtekter tilligger sameiets organer, med mindre årsmøtet gir foreningen slik kompetanse innenfor bestemte områder.

§ 17
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61, 2.ledd.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for flere advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

§ 19
FRAVIKELSE

Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 20
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre næringsseksjoners fasade, og/eller på fellesareals fasade, krever samtykke fra seksjonseier/styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Eier av Næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre næringsseksjoners fasade krever samtykke fra seksjonseier.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.