

# Vedtekter for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

(org.nr. 987 191 511)

Vedtatt i sameiermøte den 26.03.07, sist revidert av årsmøtet 11.05.2026.

## § 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge C og D.

## § 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 683 i Trondheim kommune.

Sameiet er ihht. oppdelingsbegjøring av 13.08.2004, revidert 25.04.2008, oppdelt i 103 seksjoner.

- Seksjonene 1- 93, samt 103 er seksjonert til boligformål
- Seksjonene 94-102 er seksjonert til fellesseksjoner garasjer og næringsformål

Garasjeseksjonene skal ha like mange eierandeler som parkeringsplasser. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel (bod). Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## § 3 Formål

Seksjonene 1-93 skal brukes til boligformål. Seksjonene 94-102 skal brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

## § 4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### § 4.1

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. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

### § 4.2

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

### § 4.3

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

### § 4.4

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier fjerner ulovlige installasjoner.

### § 4.5

Seksjonseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### § 4.6

Seksjonseier skal dekke gebyr og kostnader ved unødvendig utrykning som skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier eller brukere av bruksenheten. Seksjonseier er ikke ansvarlig dersom utrykningen skyldes feil ved brannanlegget som eier ikke rår over (plassering/innstilling av detektorer, manglende vedlikehold av anlegget m.m.)

## § 5 Rettslig disposisjonsrett

### § 5.1

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### § 5.2

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året er ikke tillatt. Styret kan kreve at adgang til sameiets eiendom administreres på en måte som hindrer at uvedkommende får tilgang til sameiet. Gjester skal ikke ha tilgang til sameiets parkeringskjeller/bodområde. Seksjonseier kan holdes ansvarlig for dekning av kostnader til sikringstiltak ved evt. sikkerhetsbrudd. Styret kan pålegge seksjonseier å redusere eller stanse korttidsutleie som medfører skade eller ulempe for andre beboere på en urimelig eller unødvendig måte.

### § 5.3

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

### § 5.4

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

## § 6 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

## § 7 Vedlikehold

### § 7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

(10) For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen av seksjonseieres husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### § 7-2 Sameiets vedlikeholdsansvar

(1) Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på sameiets fellesareal og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

#### § 7-3 Velforeningen Elvehavn Brygges vedlikeholdsansvar

Velforeningen Elvehavn Brygge har ansvaret for vedlikehold av utendørs fellesarealer i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen.

### § 8 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

1. kostnader til indre og ytre vedlikehold samt evt årsavgift til VEB for vedlikehold av fellesarealer
2. lys/oppvarming av fellesarealer
3. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Felleskostnadene skal så langt det lar seg gjøre holdes adskilt mellom boligseksjonene, næringsseksjon og seksjoner i garasjeanlegg, slik at en kostnad som kan tilordnes den ene gruppen av seksjoner bæres av denne alene. Øvrige kostnader er felleskostnader.

I bygget er installert vannbåren varmeanlegg med fjernvarme. Avregning for vannbåren varme fordeles iht. eierbrøk.

Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen må vedtas av årsmøtet.

### § 9 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## § 10 Pantessikkerhet og heftelsesform

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

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

## § 11 Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

### § 11-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

### § 11-2 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 39.

## § 12 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved uaktsomhet fra beboer(e) som medfører skade på sameiets fellesareal/ og som går inn under sameiets forsikring, innebærer at seksjonseier blir fakturert for den egenandel som sameiet måtte betale ved evt. forsikringsoppgjør.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Den enkelte sameier og leietaker er pliktig til å tegne innboforsikring for egen boenhet og/eller for den boenheten man leier.

## § 13 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

## § 14 Parkering

Garasjeområdet er inndelt i 59 parkeringsplasser som er fordelt på parkeringsseksjonene 94 til 101. I tillegg kommer plass F077 som er anlagt på fellesarealet og disponeres til utleie av styret i C og D. Netto inntekt fra leien av F077 tilføres fellesskapet. Tilsammen er det 60 parkeringsplasser.

Driftskostnadene for garasjeområdets seksjoner utredes av 'C og D' som er eier av seksjonene og fordeles etter avtale mellom sameiet 'C og D' og 'J og K'.

Avtalt årsleie for J og K sine parkeringsplasser faktureres 2 ganger pr år. Eventuelt overskudd i garasjeregnskapet til 'J og K' utbetales og underskudd faktureres. Driftsresultat for garasjedrift belastes/tillegges kapitalavsetningen for garasjedrift 'C og D'.

Ved overdragelse av andel i fellesseksjoner garasjer skal seksjonseierne i Sameiet Elvehavn Brygge C og D og Sameiet Elvehavn Brygge J og K ha gjensidig forkjøpsrett. Forkjøpsretten administreres av styret i det enkelte sameiet. Styret kan i forbindelse med overdragelsen kreve gebyr for dekning av kostnader ved forkjøpsretten.

## § 15 Årsmøtet

### § 15-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### § 15-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

### § 15-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### § 15-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) 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.

(2) Dersom årsmøtet gjennomføres som et digitalt 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.

### § 15-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år  
behandle vederlag til styret  
velge styremedlemmer

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

### § 15-6 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

### § 15-7 Møteledelse og protokoll

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

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

#### § 15-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I 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.

#### § 15-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- 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
- endring av vedtektene.

#### § 15-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### § 15-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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.

#### § 15-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## § 15-13 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## § 16 Styret

### § 16-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Årsmøte skal velge styreleder særskilt jf. Eierseksjonslovens § 54, andre ledd. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

### § 16-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

### § 16-3 Styrets oppgaver

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

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

### § 16-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### § 16-5 Inhabilitet

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

#### § 16-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har gått ut av styret.

#### § 16-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

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

#### § 16-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

#### § 17 Velforening

Seksjonseierne har pliktig medlemskap i Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB). Denne foreningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige.

Styret forestår valg av sameiets representant og varamedlem i ovennevnte velforening.

#### § 18 Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

#### § 19 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.