

VEDTEKTER FOR SAMEIET

VEDTATT I SAMEIERMØTE [] I MEDHOLD AV LOV OM EIERSEKSJONER 23. MAI 1997 NR. 31

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Boligselskapets foretaksnavn er [Foyntaket]. Sameiet består av gårdsnummer [] og bruksnummer [] i Tønsberg kommune ("Tomten"), med påstående bygningsmasse ("Sameiet").
- 1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [DATO]

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Bebyggelsen og Tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- 2.2 Sameiet består av én boligdel ("Boligdelen") og én næringsdel ("Næringsdelen"). Boligdelen består av 52 boligseksjoner og Næringsdelen av én næringsseksjon.
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på seksjonenes areal (BRA), hvor arealet til snr. 1 (ca. 8 050 kvm) er vektet med 50 %, og arealet til boligseksjonene er vektet med 100 %.
- 2.4 Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter oppdelingen ikke omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.
- 2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

- 3.1 Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og 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.
- 3.2 Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
- 3.3 Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

- 3.4 Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.
- 3.5 Seksjon nr. 23, 24, 25, 30 og 31 skal ha eksklusiv bruksrett til uteområdet i forlengelse av sin seksjon, 2m ut fra egen yttervegg.
- 3.6 Boligdelen skal ha enerett til bruk av Sameiets fellesarealer på tak, med adkomstrett for Næringsseksjonen til egne og felles tekniske rom, anlegg og installasjoner.
- 3.5 Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

4 PARKERING

- 4.1 For de seksjonene som har parkeringsplass tilhører parkeringsplassene respektive seksjoner. Parkeringsplasser kan kun overdras til andre seksjoner i sameiet og skal ellers følge seksjonene ved salg/overdragelse. Ved overdragelse av parkeringsplasser skal kjøper besørge og bekoste tinglysing av eierskifte.

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

- 5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.
- 5.2 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- 5.3 Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsapparat. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- 5.4 Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
- 5.5 Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- 5.6 Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Styret har ansvar for brannsikring av fellesareal. Styret skal påse at den enkelte seksjonseier overholder de krav som stilles til brannsikring av bruksenhetene jf. punkt 5.5, og har rett og plikt til å foreta nødvendige brannforebyggende tiltak dersom seksjonseieren ikke har overholdt sine forpliktelser. Styret skal gis årlig

tilgang til besiktigelse og tilsyn av alt påkrevd brannsikringsutstyr i seksjonene. Styret kan også kreve umiddelbar adgang til besiktigelse av en seksjon dersom dette er nødvendig av hensyn til brannsikring, vedlikehold av sameiets anliggende eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge øvrige forhold som er i strid med vedtektene.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, er Sameiets ansvar. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt én eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene er Sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.

Næringsseksjonen står fritt til å foreta endringer av næringsseksjonens fasade, herunder flytting, stenging og etablering av nye innganger, uten krav til godkjennelse fra styret eller sameiermøte, forutsatt at boligseksjonenes behov for atkomst fra gateplan til felles heis og trapperom blir ivaretatt på en hensiktsmessig måte.

6 FELLESKOSTNADER

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.
- 6.2 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.
- 6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.4 Felleskostnader som gjelder både Boligdelen og Næringsdelen skal dekkes av alle seksjonene. Felleskostnader som kun gjelder Næringsdelen skal dekkes av næringsseksjonen, og felleskostnader som kun gjelder Boligdelen skal dekkes av boligseksjonene, med følgende presiseringer vedrørende enkelte utgifter:
 - 6.4.1 Utgifter som kun skal dekkes av Boligdelen:
 - (a) Reparasjon og vedlikehold, hu. utskiftninger av:
 - Boligdelens fasadevegger, inklusive vinduer, unntatt bærende konstruksjoner.
 - Fellesarealer på tak, ned til takets tettesjikt (membran),
 - Utemøbler, lekeapparater mm.
 - Boder og bodrom.
 - Tekniske rom, installasjoner og anlegg som kun betjener Boligdelen.
 - (b) Snømåking og strøing av gangveier og oppholdsområder på fellesarealer på tak.
 - (c) Vask av vinduer i Boligdelen.
 - (d) 80 % av utgifter til forretningsførsel for Sameiet.
 - (e) Vaktmestertjenester som kun gjelder boligdelen
 - 6.4.2 Utgifter som skal dekkes av Næringsseksjonen:
 - (a) Reparasjon og vedlikehold, herunder utskiftninger av Næringsdelens fasade, inklusive vinduer, unntatt bærende konstruksjoner.
 - (b) Vask av vinduer i Næringsdelen.
 - (c) 20 % av utgifter til forretningsførsel for Sameiet.
 - (d) Vaktmestertjenester som kun gjelder næringsdelen

- 6.5 Utgifter forbundet med parkeringsplassene skal dekkes av seksjonene som har parkeringsplass, likt fordelt per parkeringsplass.
- 6.6 Felleskostnader som er fastsatt per seksjon (fra leverandør) skal fordeles likt mellom seksjonene. Alle andre felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene.
- 6.7 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.8 Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.9 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

7 LOVBESTEMT PANTERETT

- 7.1 De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 SAMEIERMØTET

- 8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8.2 Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
- 8.3 Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
- 8.4 Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
- 8.5 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

9 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

- 9.1 Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
- 9.2 Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.3 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.
- 9.4 Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.
- 9.5 Bli sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

- 10.1 På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
 - (a) Konstituering.
 - (a) Styrets årsberetning.
 - (b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
 - (c) Valg av styre og styreleder.
 - (d) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11 LEDELSE AV SAMEIERMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

- 11.1 Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
- 11.2 Flertallet i sameiermøtet regnes etter seksjonenes sameiebrøk.
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:
 - (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 sameierne i fellesskap,
 - (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 - (e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- (f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- 11.5 Næringsseksjonen har ikke stemmerett i saker som kun gjelder og kun skal bekostes av Boligdelen. Slike saker skal kun stemmes over av boligseksjonene. I disse sakene har hver boligseksjon én stemme hver.
- 11.6 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.
- 11.7 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

12 STYRET

- 12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av fire eller fem medlemmer, hvorav minst to medlemmer skal være fra hhv. Næringsseksjonen og Boligdelen. Styrets leder velges særskilt.
- 12.2 Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av vedtektene.
- 12.3 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i sameiermøtet.
- 12.4 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.
- 12.5 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 12.6 I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
- 12.7 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.8 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 12.9 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.
- 13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- 14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, for boligenhetene skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
- 14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

15 SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

- 15.1 Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen 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 av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
- 15.2 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

16 MISLIGHOLD

- 16.1 Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
- 16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at 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.

17 FRAVIKELSE

- 17.1 Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

18 MINDRETALLSVERN

- 18.1 Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

19 FORRETNINGSFØRER

- 19.1 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

20 REVISJON OG REGNSKAP

- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

- 21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

- 22.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997, nr. 31.

Vedtatt i sameiermøte [] 2016