

Vedtekter for Sameiet SG51

Org.nr: 917 011 192

Vedtektene er vedtatt på sameiermøte avholdt 13.04.16 i medhold av lov om eierseksjoner av 12. september 2009 nr. 93. Vedtektene endret på sameiermøte den 30.03.17 og sist 11. juni 2020.

§ 1 Eiendommen - formål

Sameiet SG51 (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 1001 bnr. 113 i Tønsberg kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter kalt eiendommen).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 41 boligseksjoner (s.nr. 1 – 41).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæring.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Teller i sameiebrøken for hver enkelt seksjon er vist i tabellen nedenfor (nevner =31141):

	Teller brøk	Prosent		Teller brøk	Prosent
Seksjon 1	795	2,553	Seksjon 23	886	2,845
Seksjon 2	631	2,026	Seksjon 24	505	1,622
Seksjon 3	598	1,920	Seksjon 25	520	1,670
Seksjon 4	708	2,274	Seksjon 26	874	2,807
Seksjon 5	879	2,823	Seksjon 27	737	2,367
Seksjon 6	523	1,679	Seksjon 28	584	1,875
Seksjon 7	519	1,666	Seksjon 29	584	1,875
Seksjon 8	877	2,816	Seksjon 30	917	2,945
Seksjon 9	728	2,338	Seksjon 31	812	2,607
Seksjon 10	666	2,139	Seksjon 32	968	3,108
Seksjon 11	481	1,545	Seksjon 33	870	2,794
Seksjon 12	419	1,345	Seksjon 34	1079	3,465
Seksjon 13	366	1,175	Seksjon 35	959	3,080
Seksjon 14	862	2,768	Seksjon 36	968	3,108
Seksjon 15	505	1,622	Seksjon 37	817	2,624
Seksjon 16	519	1,667	Seksjon 38	1459	4,685
Seksjon 17	877	2,816	Seksjon 39	984	3,160
Seksjon 18	738	2,370	Seksjon 40	1044	3,352
Seksjon 19	584	1,875	Seksjon 41	1008	3,237
Seksjon 20	584	1,875			
Seksjon 21	1041	3,343	Sum	31141	100
Seksjon 22	666	2,139			

Innenfor dette bygger gjeldende brøker på areal.

§ 3 Organisering av sameie, råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

§ 3.1 Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg til personer som ikke er eier eller leier av seksjon.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Bruksenhetene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Bruksenhetene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal på plan 3 for snr. 18 og 19

Seksjonene skal ha eksklusiv bruksrett til uteområdet i forlengelsen av sin seksjon, 2m ut fra egen yttervegg.

§ 5 Ordensregler

Det henvises til ordensreglement med tilhørende vedlegg vedtatt på sameiermøte den 24 Mai 2016.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser/persiener, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret, eventuelt sameiermøtet. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet, dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med tv/bredbånd fordeles mellom seksjonene med lik andel pr. seksjon.

Kostnader forbundet med parkering fordeles mellom seksjonene som disponerer parkeringsplass med en lik andel pr. plass.

Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og dører som ikke grenser til seksjoner, herunder nødvendig bytte av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

9.2 Vaktmester Kun styret kan rekvirere vaktmester til arbeid på fellesarealer, og styret skal vurdere hver enkelt sak før rekvirering.

§ 10 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23.

§ 11 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer, herunder en styreleder. I tillegg velges to varamedlemmer.

Styrets representanter velges på ordinært sameiermøte.

Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Varamedlemmene velges for ett år.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn.

11.2 Kommunikasjon fra styret

Bruk av digital kommunikasjon via e-post for informasjon til seksjonseierne fra styret, dette gjelder også formelle dokumenter. Seksjonseierne har ansvar for å til enhver tid informere styret om gjeldende e-post, samt plikt til å sjekke e-post.

§ 12 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte 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 sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 13 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemning regnes flertall etter antall boligseksjoner slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
 - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
 - Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
 - Tiltak som har sammenheng med sameierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
 - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 9.
 - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
 - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 15 Forsikring

Sameiets styre er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§16 Mindretallsvern

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

§ 17 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 18 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 19 Tinglyste begrensninger for enkelte seksjoner

Det foreligger en tinglyst rettighet for eier av naboeiendom Storgt. 49, g.nr. 1001, b.nr. 26 til å kunne bygge inntil eiendomsgrensen mot Storgaten 51.

Dersom denne retten benyttes vil vinduer i fasade mot Storgt. 49 i seksjon 1, 5, 22, 31 og 37 måtte blendes. Eiere av disse seksjoner er pliktig til å opplyse om dette ved salg av sin seksjon.