



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 1 av 16

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Dockside 3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av:

- Vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.05 2017. Dokumentnr. 552215,

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 45 boligseksjoner og 1-en næringsseksjon på eiendommen gnr. 1003, bnr. 349 i Tønsberg kommune. Bolig- og næringsseksjonenes gateadresser er hhv. Rambergveien 14 A og 14 B, 3115 Tønsberg.

(2) Sameiet DOCKSIDE 3 er registrert ved Brønnøysund Registeret med org. nr. 919 255 641.

(3) Den enkelte bruksenhet består av

- en hoveddel (seksjon)

Tinglyste rettigheter på fellesarealer:

- Erklæring om rett til adkomstretter m.v., tinglyst 05.10. 2017. Dokumentnr. 1095204.
- 9-ni boligseksjoner har tinglyst eie-, bruk og adkomstrett til eiet parkeringsplass, tinglyst 17.06.2016. Dok.nr. 548932

(4) Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(5) Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Annet som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst grunnboks-informasjon.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Disposisjonsretten gjelder enhetene listet under vedtektenes avsnitt 1-2.2.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 2 av 16

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.

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

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Sameiet har rett til å kreve inn et administrasjons- og vedlikeholdsgebyr ved beboerskifte. Størrelsen på beboerskiftegebyret fastsettes av årsmøtet.

(6) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men så fremt eierseksjonsloven tilsier en styregodkjenning av leietaker, skal leietaker godkjennes av sameiet ved styret. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Seksjonseier som leier ut sin seksjon (utleier) skal informere styret om leietakers navn, alder og yrke eller stilling, eventuelt behov for assistanse ved evakuering, samt innhente minst to referanser hvorav én bør være fra leietakers arbeidsgiver.

(3) Benyttes utleiefirma e.l. tjenesteleverandører til å gjennomføre utleie har seksjonseier plikt til å påse at den som utfører oppdraget har tilfredsstillende skriftlig mandat til å operere på vegne av seksjonseier, samt rutiner for vurdering av leietaker. Et slikt mandat fratår ikke seksjonseier/utleier ansvar for at sameiets vedtekter, trivselsregler, HMS-instruks etc. er kjent og følges av beboer i utleid/utlånt seksjon.

(4) Dersom leietaker forårsaker skade på andre seksjoner, hoveddeler eller tilleggsdeler, parkeringsplass eller på felles bygg, anlegg og arealer, fritas ikke utleier for eventuell erstatningsplikt som følge av vedtektenes kap. 5. eller den alminnelig erstatningsrett.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(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.

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



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 3 av 16

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Leietakere er underlagt samme begrensning i bruk og utleier, se §2-2, har ansvar for å informere leietaker om de til enhver tid gjeldende bruksregler.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe beslutninger om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden er ikke tillatt uten Styrets samtykke.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor eventuell tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om re-montering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(9) Adkomstarealer, renovasjonsrom, tekniske rom og utomhus arealer er gjenstand for felles bruk for boligseksjonene i de tre sameiene Dockside 1, 2 og 3. Gjensidige rettigheter og plikter knyttet til dette er tinglyst på eiendommene. Arealene som er felles for de tre sameiene skal driftes og vedlikeholdes av sameiene i fellesskap, og kostnadene skal fordeles forholdsmessig mellom sameiene, basert på antall boligseksjoner i hvert sameie. Dersom et av sameiene krever det, skal det opprettes en felles driftsforening for arealene, som alle sameiene plikter å være medlem i, samt dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for driftsforeningen.

(10) Endring i etablerte eksklusive bruksretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette Sameiets utfyllende ordens- og trivselsregler.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 4 av 16

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Reptiler er unntatt fra regelen om dyrehold, og enhver art av reptiler er forbudt.

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet Dockside 3 disponerer ikke egne parkeringsplasser på egen grunn. Forhold vedrørende enkelte eierseksjoners tinglyste bruksrett til parkeringsplasser på andre sameiers fellesarealer foreligger i vedlegg 1 til disse vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 5 av 16

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige 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, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. 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.

6. Felleskostnader, seksjonsvis forbrukskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Dette omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fasade/balkonger, arealer og tekniske anlegg som bare betjener boligene, drift og vedlikehold av sameiets boder og sykkelparkering, kostnader til håndtering av avfall som bare gjelder boligene og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder forbruk av vann, strøm, renhold med mer. Kostnader til fjernvarme til fellesarealene inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til kaldt/varmt tappevann i tekniske rom, radiatoranlegg, elektrisk gulvvarme i hovedinnganger, etc.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 6 av 16

6-2 Felleskostnader og kommunale avgifter for næringsseksjonen

(1) Særkostnader for næringsseksjonen betales av næringsseksjonen. Dette omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fasaden til næringsseksjonen, tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, kostnader til håndtering av avfall som bare gjelder næringsdelen og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, herunder forbruk av strøm, renhold m.m.

6-3 Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr næring- og eierseksjon

- (1) Kostnader forbundet med kollektivt tv og bredbånd fordeles med en lik andel pr. seksjon.
- (2) Kostnader forbundet med forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar fordeles med lik andel pr seksjon.

6-4 Følgende kostnader fordeles etter forbruk

(1) Det er installert individuell måling av forbruk av fjernvarme til oppvarming av gulv, oppvarming av forbruksvann og elektrisk strøm for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles seksjonsvis iht. målt forbruk. Innkreving av forbruksbaserte kostnader skjer direkte fra leverandør.

6-5 Betaling av kommunale avgifter

- (1) Næring- og boligseksjonenes kommunale avgift for forbruk av kommunalt kaldtvann, avløpsavgift og avfallshåndtering er ikke inkludert i felleskostnadene.
- (2) Det er installert felles forbruksmåler for samlet kaldtvannsforbruk i Dockside 1, 2 og 3. Forbruket fordeles i henhold til brøk på 162 seksjoner; inklusive næringsdelene.
- (3) Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonene fra Tønsberg Kommune. Tønsberg Kommune krever inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.
- (4) *Næringsseksjonen har installert egne undermålere etter hovedmålere, så hvis det kommer virksomheter med høyt vannforbruk, så kan man få til en individuell avregning for næringen.*

6-6 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken; med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av felleskostnadene enn den som følger av disse vedtektene.
- (4) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller 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. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 7 av 16

6-7 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

(1) 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.

6-8 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-9 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder, sykkelparkering og garasjeplasser

(1) Styret/styrene i Dockside sameiene kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av boder, fellesrom og felles utearealer.

(2) Sykkelparkeringen som er felles for Dockside 2 og Dockside 3 ligger i en egen anleggseiendom som forvaltes i fellesskap av Dockside 2 og Dockside 3.

6-10 Forbud mot endring av fordelingsnøkkel

(1) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med bestemmelsene i kap. 6. er ugyldig med mindre alle seksjonseierne gir sitt samtykke til det.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

(1) 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 8 av 16

sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1-en leder og 2-to styremedlemmer. Det kan velges inntil 2-to varamedlemmer. Et eller flere varamedlemmer kan tre inn som styremedlem(er), med samme rettigheter og fullmakter som ordinært styremedlem, i fall et styremedlem har frafall.

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

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseieres husstand. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke ved loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 9 av 16

(2) 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.

(3) 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.

8-5 Inhabilitet

(1) 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.

(2) Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 10 av 16

9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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).

9-4 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:

- konstitueres før behandlingen av saker
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre lovlig innmeldte saker.

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap 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. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 11 av 16

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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 minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte (For sameier med næringsseksjon)

- (1) På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis 1-en stemme etter sameiebrøken for seksjonen.
- (3) For seksjonseiere med flere seksjoner gjelder summen av sameiebrøkene for inntil 2-to seksjoner.
- (4) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 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. 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:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) 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
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 12 av 16

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører 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.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 13 av 16

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (ref pkt 9) dersom ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 01.04.2021.

(2) Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Sameiets Trivselsregler fastsatt av årsmøtet og sørge for at egen husstand og/eller leietakere er kjent med innhold og forventninger til nabofellesskapet.

11-4 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side **14** av **16**

- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 15 av 16

VEDLEGG 1

TIL STANDARDVEDTEKTER OM PARKERINGSPLASSER (AVSNITT 4.)

TIL 4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Innledende om Organisering

Det er tinglyst bruks- og adkomstrettigheter på tvers av Sameiene 1, 2, og 3, og på den bakgrunn avtalt gjensidigheter for garasjene. Tinglysningene inneholder bestemmelser om rettigheter og plikter, herunder om bruk av eiendommen, om fordeling av kostnader til drift og vedlikehold av eiendommene etc.

Det er viktig å merke seg at Styret for Dockside 2 kan med bakgrunn i tinglysning bestemme at beboere av Dockside 3, som for eksempel har fått tildelt p-plass med ekstra bredde, såkalt HC-plass, og uten at vedkommende har særskilt behov for slik p-plass, plikter å bytte p-plass når det er nødvendig for at HC-plassene skal kunne disponeres av beboere med behov for HC-plass. Det er også fastsatt begrensninger mht salg og utleie av rett til p-plasser, slik at bruksrett til parkeringsplasser i Dockside 3 ikke uten videre kan selges eller utleies til andre enn seksjonseiere i Dockside 2 eller 3.

Dersom et av sameiene krever det, skal det opprettes en felles driftsforening for arealene, som alle sameiene plikter å være medlem i, samt dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for driftsforeningen.

Pr mai 2019 disponerer 9-ni seksjonseierne i Sameiet Dockside 3 hver sin parkeringsplass i Dockside. Av disse ligger 8-åtte med tinglyst bruksrett på fellesareal tilhørende Dockside 2. En-1 ligger med tinglyst bruksrett på Dockside 4 på Kaldnes. Tid og omfang følger bruksrett som anført i tinglysningen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Enkelte seksjoner har enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.
- (2) Rettigheter til plassene vil være betinget av at kjøper av plassene dekker en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til parkerings-anlegget, og akseptere de til enhver tid gjeldende vedtekter eller reglement gjeldende for parkeringsanlegget.
- (3) Det fremgår av egen tinglyst liste hvilke seksjoner som disponerer egne parkeringsplasser. Ajourhold av liste over parkeringsplasser anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.
- (4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.
- (5) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.
- (6) Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg
Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 16 av 16

4-3 Vedlikehold

Sameiene 1, 2 og 3 er gjensidig ansvarlige for drift og bygningsvedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader og kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte disponerer.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

Kostnader til vedlikehold som det er formålstjenlig å gjennomføre i lag med sameiene 4, 5 og 6 fordeles etter samme prinsipp om forholdsmessig andel.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Alle parkeringsplasser er utstyrt med godkjent el-ladestasjon. Ladestasjonene eies, driftes og vedlikeholdes av www.ohmiacharging.no. Alle kundeforhold etableres og gjøres med Ohmia Charging.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne anmode om at styret pålegger en annen seksjonseier innenfor samme sameie å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtak etter plan- og bygningsloven må registreres i Foretaksregisteret.

(3) Denne bestemmelsen kan bare søkes endret dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.