

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOLVSRØD VEST

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Sameiet Tolvsrød Vest har forretningskontor i Tønsberg kommune. Sameiet består av 30 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet omfatter bebyggelsen på gnr 149 bnr 4 i Tønsberg kommune.

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Den enkelte seksjon må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til sin seksjon. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon, jfr. eierseksjonsloven (esl) pgr. 22.

Fellessanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes fra til styret.

Sameiermøte kan fastsette nærmere regler for vedlikehold av seksjonene og fellesarealer bestemt for eksklusiv bruk for sameier.

3. FELLESUTGIFTER

Med mindre annet er bestemt i disse vedtekter skal utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Eksempel på fellesutgifter er kommunale avgifter, forsikringspremier for bygninger og anlegg, vedlikeholdsutgifter, godtgjørelse til forretningsfører og administrasjon av sameiet for øvrig, revisor, vaktmestertjenester etc.

I sameiets årsbudsjett skal det også avsettes et beløp til sikring av uforutsette ekstraordinære utgifter. Størrelsen på beløpet fastsettes av sameiets styre.

Til dekning av fellesutgiftene kan det avtales at det skal innbetales et forskuddsvis å konto beløp hver måned/kvartal til sameiet beregnet i henhold til vedtatt budsjett.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal være en høyere andel av fellesutgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

4. VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Den enkelte sameier har i tillegg ansvaret for vedlikehold av ytre rom og fellesarealer som måtte tjene til dennes eksklusive bruk, herunder men ikke begrenset til vedlikehold og fornyelse av vinduer både utvendig og innvendig, inngangsdører og teknisk utstyr.

Innvendige forandringer av de enkelte seksjoner er tillatt i den utstrekning forandringene ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller er til skade for øvrige sameiere. Utvendige arrangementer på bygningen er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning fra sameiets styre.

Øvrige vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, dog med separate vedlikeholdsfond.

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Disponering av vedlikeholdsfondene krever enighet fra eierne av hver av de respektive seksjonene bygget på sameiermøtet, jfr. pkt 10.

6. GODKJENNELSE AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en representant fra hver leilighet. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer. Styret velges særskilt av sameiermøtet for 1 år av gangen. Det skal velges varamedlemmer til styret.

Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen.

Leder:

Styremedlemmer:

8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når alle medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med 2/3 flertall.

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Det innkalles til styremøtet av styreformannen etter behov, eller minst ett styremedlem forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

9. FIRMATEGNING

Hele styret.

10. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst en halvpart av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det, senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med enstemmighet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

Det kreves full enighet til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene
3. Saker som nevnt i eierseksjonslovens § 30.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

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

13. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til oppmøte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

14. REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted

Revisor:

15. SIKKERHET

Sameiet har legalpant i hver enkelt seksjon.

16. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter p.g.f. 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse eller innsigelsen er grunnløs. Avgjørelsen tas av Namsmannen i kjennelse som kan påkjæres.

For auksjonen gjelder bestemmelsene i lov av 13. august 1915 nr. 7 om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endringer av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

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

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameierne med full enstemmighet.

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.