

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET OLSRØD PARK VEST
I TØNSBERG
(Boligdelen)

Vedtatt på konstituerende sameiermøte
11.02.2016- redigert på årsmøte 28.03.2019

1. NAVN OG OMFANG

Sameiets navn er "Sameiet Olsrød Park Vest" i Tønsberg kommune. Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner i Gnr. 149 bnr 8 — seksjonene 1-45.

Disse vedtektene gjelder kun for boligdelen av sameiet med seksjonene 1-40 + garasje med kjøreramp, seksjon 41. (Seksjonene 42-45 utgjør de øvrige næringsseksjonene).

2. FORMÅLET

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i overensstemmelse med sameiets vedtekter. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under Sameiet.

Disse vedtekter bygger på lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 23.mai 1997 nr.31. Loven er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere. (Vedtektene innskrenker ikke de rettigheter eierne av boligseksjonene har ifølge loven).

3. EIERFORHOLDET

Sameiet består av 45 seksjoner hvorav 40 boligseksjoner med boder, fellesarealer inkludert trapper, heiser, næringsseksjoner samt garasjeanlegg iht oppdelingsbegjæringen av 23.11.2015. Delene er fysisk adskilt, og bruken er forskjellig.

4. RETTSLIG RÅDERETT

- Med de unntak som er fastsatt i lov om eierseksjoner og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rådighet over sin seksjon.
- En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den tilhørende leilighet og eventuell tilleggsdel (bod, takterrasse o.l.) Det fremgår av tilhørende tegning til seksjonsbegjæringen hvor stor andelen er.
- Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal. Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel.
- Ingen kan ervere mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke ved arv, forskudd på arv eller i tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen.

- Sameier har rett til fritt å overdra og pantsette sin eierseksjon. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.
- Likeledes har sameier fri og ubegrenset adgang til hel eier delvis utleie. Utleie for boligdelen meldes til styret.
- Ethvert salg skal meldes til sameiets styre samt forretningsfører (oppdatering av innbetalingsblanketter, oppdaterte brannvernplaner, ligningsopplysninger osv.)

5. FAKTISK RÅDERETT

- Den enkelte sameier har foruten enerett til bruk av sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler, også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- Felles ledninger, rør og lignende installasjoner kan — eventuelt mot økonomisk kompensasjon til vedkommende — føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for berørte sameiere. Sameierne skal gi adgang til enheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.
- Den enkelte sameier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
- Ved vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsetting og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører og vinduer, dør- og vindusrammer, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Vedlikeholdsplikten innbefatter også alle senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon.
- Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiere regning.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar Sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar Sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.
- Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjenning dersom dette ikke har innvirkning på bærevegger mm. Utvendig tilbygg, oppsetting av markiser/utvendig persienner eller andre inngrep i fasadene, kan ikke foretas med mindre styret eller i de tilfeller der eierseksjonsloven har gitt myndighet til sameiermøte, har avgitt forhånds- samtykke og det eventuelt foreligger godkjenning fra bygningsmyndighetene,

6. FELLESKOSTNADER

- Utgiftene fordeles mellom næringsdelen og boligdelen. Ved fordeling av boligdelens kostnader på de enkelte boligseksjoner tas det hensyn til at enkelte kostnader er like for alle enheter, mens andre kostnader fordeles etter eierbrøken.
- Kostnader til fordeling (med forbehold om at sameiet rekvirerer ytterligere tjeneste — oppgaver)

Kostnader som fordeles etter eierbrøken vil være;

Forsikring

Vedlikehold

Kostnader som fordeles likt på antall boligseksjoner vil være;

Kommunale avgifter — vann/avløp og renovasjon

Strøm fellesanlegg

Renhold fellesareal

Snøbrøyting

Vaktmester

Kabel-Tv- Internett

Forretningsfører

Vedlikehold av heis

Styrehonorar

Revisor honorar

Diverse utstyr/diverse kostnader

- Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Alle utgifter til utvendig vedlikehold (også utvendige vindusrammer), innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken.
- Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et fastsatt A-konto beløp hver måned fastsatt av styrets budsjett hvert år. A-konto beløpene skal også dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger, etter andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slike avsetninger. Ved for sen betaling svares morarenter.
- Eventuelle overskudd avsettes uansett til fremtidig vedlikehold.
- De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Det vises i denne forbindelse til eierseksjonsloven § 25.
- Boligseksjonene er bygget på næringsseksjoner som er leid ut. For sameiet er det i denne forbindelse vedtatt følgende prinsipper for fordelinger av kostnader mellom nærings og boligdelen i dette prosjektet.

Enhver art av fellesutgifter — både opprinnelige og nye — skal i utgangspunktet, og hvis det er saklig grunn for det, først fordeles imellom nærings- og boligdelene, og deretter blant sameierne i den enkelte gruppe av seksjoner etter den vedtatte eierbrøken.

følgende kostnader fordeles på boligseksjonene alene;
Vedlikehold av utvendig fellesareal som disponeres av boligseksjonene
Løpende drift og vedlikehold av ofte ganger, trapperom mv. som utelukkende
betjener boligseksjonene
Renovasjon, vann og avløpsavgifter knyttet til boligene
Kostnader til ytre vedlikehold av balkonger, vinduer og ytterdører knyttet til den
enkelte boligseksjon samt takterrasser som utelukkende betjener boligene.
Kostnader til callinganlegg dersom dette kun betjener boligene
Varmtvann og fyring knyttet til boligene

Følgende kostnader skal alene belastes næringsseksjonene;
Løpende vedlikehold av alle trapperom, gonger, mv som utelukkende betjener
næringsseksjonene.
Renovasjon, vann og avløpsavgifter knyttet til næring
Kostnader til ytre vedlikehold av balkonger, vinduer og ytterdører knyttet til
næringsseksjonene.
Kostnader til skallsikring/callinganlegg som kun betjener næringsseksjonene
Ventilasjon samt varmtvann og fyring knyttet til næringsseksjonene.

7. ÅRSMØTE

- Sameiets øverste organ er årsmøtet.
- Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, årsregnskap, velge nytt styre samt behandle øvrige saker som er nevnt i møteinnkallingen.
- Årsmøtet velger revisor etter eierseksjonsloven § 45.
- Årsmøtet velger forretningsfører.
 - Mht behovet for ekstraordinære årsmøtemøter henvises det til eierseksjonslovens § 42.
- Innkallinger til årsmøter følger formalia som fremkommer av eierseksjonslovens § 43.
- Se for øvrig eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende spørsmål i tilknytning til avvikling av årsmøter.

Flertallet regnes etter sameiebrøken. Beslutninger fattes med simpelt flertall av de fremmøtte, med mindre kvalifisert flertall er nødvendig ifølge lov og vedtekt. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig, som må legge frem skriftlig fullmakt.
- I saker som bare gjelder boligdelen, og ikke berører næringsseksjonen(e), har hver boligseksjon 1 — en — stemme.

8. STYRET

- Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.
- Styreleder velges særskilt. Styret konstituerer ellers seg selv.
- Ved første gangs valg ved konstitueringen av sameiet, velges styreleder og 2 styremedlemmer for to år og de resterende to medlemmene for et år, for å sikre

kontinuiteten i styrets arbeid. Etter første gangs valg, velges styremedlemmene for to år.

- Styreleder og et annet medlem av styret forplikter sameiet ved sin underskrift.
- Styret virke og ansvar følger av eierseksjonslovens kapittel VII.
- Styremøter ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt nestleder, velges møteleder. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

9. REGNSKAP

Styret ved forretningsfører sørger for at det føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier sammen med innkallingen til det ordinære årsmøtet.

10. FORSIKRING

Styret påser at det blir tegnet forsikring på eiendommen, mens den enkelte seksjonseier sørger for egen innboforsikring.

11. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter husordensregler. Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter disse. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene. Slikt mislighold kan medføre pålegg om salg, tvangssalg eller fravikelse jf eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

12. DIVERSE BESTEMMELSER

- Endring av vedtektene kan bare skje etter vedtak på sameiermøte med 2/3 flertall av samtlige stemmeberettiget av dem tilstede.
- Forhold som ellers ikke er regulert i disse vedtekter, følger ellers bestemmelser i eierseksjonsloven.