

## **HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET ST OLAVSGT 2**

For at vi skal trives med den boformen vi har valgt, må vi alle bruke sunn fornuft og å ta hensyn til hverandre. I dette ligger bl.a. at alle deltar med å holde fellesareal og installasjoner i orden.

Mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet, på søn- og helligdager til kl 1200.

Maskinbruk og banking må ikke foregå etter kl 2030 eller før kl 0700. Ved spesielt behov kan styret gi dispensasjon.

Det er ikke tillatt å grille med trekull og tennvæske på området.

### **1. Fellesfunksjoner**

Uten vaktmester må følgende funksjoner utføres av sameierne:

- Tilsyn med orden på torvplan og belysning på fellesarealene
- Tilsyn med vaskeri og tørkeplassen utenfor vaskeriet
- Tilsyn med avfallsrommet (nå i garasjen)
- Tilsyn med garasjehall og port
- Koordinator for fellesfunksjoner som alarmanlegg, antenneanlegg, snørydding/evnt strøing av tun og fortau, renovasjon mv.

### **2. Avfall**

For at avfallshåndteringen skal fungere er det viktig at husholdningsavfallet sorteres på riktig måte.

- Papir og papp flatpresses og legges i containerne
- Bioavfall legges i spesialpose (resikulerbar plast) og i egen, grønn beholder for bioavfall (merket "Mat til gris"). Bioavfallet går nå til kompostering.
- Annet husholdningsavfall legges i pose (f. eks handlepose), luften presses ut og posen knyttes godt igjen. Restavfallet legges i egne grå beholdere.
- Glass/bokser legges i containere med oransje lokk.
- Ren plastemballasje pakkes i plastsekk i eget stativ.
- Grovavfall plasseres i det tidligere avfallsrommet og bringes ut på fortauet når grovavfallet hentes.

Avfall som verken er grovavfall eller hageavfall må den enkelte beboer besørge kastet på sted som er beregnet til dette.

### **3. Fellesareal**

- Det må ikke plasseres eller bortsettes gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje på fellesarealene eller i trapper.
- Sykling på torgplanet må foregå med forsiktighet.
- Plakater og oppslag i fellesområdene kan kun settes opp etter tillatelse av styret. Oppslagstavlen i garasjen kan benyttes fritt.
- Garasjeplassen kan kun benyttes til oppstilling av kjøretøy og kjøretøyrelaterte gjenstander.

---

## VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ST. OLAVSGT. 2, TØNSBERG

---

### 1 EIERANDELER OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet St. Olavsgt. 2, beliggende på eiendommen St. Olavsgt. 2 og Munkegaten. 7, gnr. 1002 bnr. 207 og 449 i Tønsberg Kommune.

Eiendommen er delt i 27 eierseksjoner, alle seksjoner er boligseksjoner.

Sameiets formål er å forestå forsvarlig drift av eiendommen tilhørende sameiet, herunder dens fellesarealer og andre eiendeler tilhørende sameiet, til beste for alle eiere av seksjonene.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre arealene er definert som tilleggsarealer til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på seksjoneringsbegjæring av 23. mai 1981 tinglyst 2. Juli 1981 som dagbok nr. 4388 på eiendommen.

Sameierne hefter proratarisk etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. Tilvarende gjelder for rettigheter.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

### 2 RÅDIGHETSRETEN, OMSETNING M.V.

Sameierne har den fulle rådighetsrett over sine respektive eierandeler, som kan omsettes, pantsettes og disponeres ved utleie. Ved salg eller utleie skal dette meddeles skriftlig til sameiets styre for godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Leilighetene skal kun brukes til beboelse.

For bruken av seksjonene er den enkelte sameier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet, og ellers til enhver tid gjeldende offentlige regler.

### 3 GARASJEPLASSER OG BODER

Sameierne har rett til garasje plass i felles garasjeanlegg i underetasjen som angitt i den tinglyste fordelingslisten. Garasjeplassene er fordelt med henholdsvis en plass til hver, mens det er seksjoner som har 2 plasser hver.

Sameiet har ingen parkeringsplasser beregnet for gjesteparkering.

Verken garasjeplassene eller bodene kan skilles fra eierseksjonene. Derimot kan bruksrett overføres til andre sameiere under forutsetning av at den retten overføres til seksjonseier i sameieiendommen. Utleie eller utlån til andre enn sameierne er ikke tillatt med mindre styrets skriftlige forhåndsamtykke innhentes.

## **4 VEDLIKEHOLD**

### **4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

Hver sameier er forpliktet til å besørge og bekoste alt innvendig og noe utvendig vedlikehold i sin seksjon med tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunkt og inn til seksjonen, samt elektriske ledninger frem til egen sikringsboks. Døren inn til den enkelte seksjon og tilleggsareal så som boder og vinduer i seksjonen omfattes av det vedlikehold som den enkelte seksjonseier plikter å besørge. Dog inngår utvendig vedlikehold av vinduer i sameiets felles ansvar.

Inn under vedlikeholdsplikten går alminnelig og ordinært vedlikehold av takterrasser disponert av den enkelte seksjon. Dog inngår skifte av membran på takterrasser i sameiets felles vedlikeholdsansvar i henhold til tidsplan vedtatt av styret.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider hvor dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

Den person styret gir fullmakt skal sammen med seksjonseier gis adgang til den/de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Ved ettersyn skal det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Dersom en sameier ikke overholder sin vedlikeholdsplikt – herunder ikke utfører indre og ytre vedlikehold, kan styret med tre måneders skriftlig varsel, la vedlikeholdsarbeidet utføres for denne sameiers regning.

### **4.2 Sameiets ansvar for felles vedlikehold**

#### **4.2.1 Generelt**

Vedlikehold, påkostninger og fornyelser som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (inkludert hoveddel og tilleggsdel), eller som på grunnleggende vis har med bygningens utvendige flater og beskyttelse å gjøre, er et felles sameieansvar.

#### **4.2.2 Gjennomføring av bygningsmessige arbeider**

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter beslutning av styret.

Alle eventuell bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiermøtet før byggemelding kan sendes.

Andre byggearbeider / utskiftninger skal varsles til styret.

### **4.3 Vedlikeholdsfond**

Sameiermøtet kan beslutte at det skal innkreves et månedlig pengebeløp fra den enkelte sameier. Midlene skal benyttes til løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

## **5 FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter av enhver art, så som kommunale avgifter, forsikringspremie av alle bygninger og anlegg, vedlikeholdsutgifter, godtgjørelse til forretningsfører, revisor, styreleder, styremedlemmer og vaktmester/vaktmestertjenester (listen er ikke uttømmende), dekkes av sameierne i fellesskap og fordeles etter eierandelens størrelse (sameierbrøk). I årsbudsjettet skal det tas hensyn til fondsopplegg til sikring av uforutsette- og ekstraordinære utgifter. Til dekning av fellesutgiftene skal det forskuddsvis hvert kvartal innbetales et å konto beløp til sameiet, som bygger på budsjettet.

Sameiets styre kan med 14 dagers skriftlig varsel kreve ekstraordinære innbetalinger ved behov.

### **5.1 Panterett – ny sameieres ansvar for felleskostnader**

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, og mulige andre forhold, har sameiet fra etableringen av sameiet tinglyst panterett i hver seksjon, stor kr 10 000 – kroner titusen. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum, og skal ikke ha opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 prosent av senere lånetakst, avholdt av en forsikringsgodkjent takstmann.

Sameierne vedtar forpliktelse til å medvirke til oppskrivning og tinglysing av den foran nevnte panterett i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, hvert 10 år, første gang den 01. 01.1982.

Sameierne har for øvrig lovbestemt panterett i medhold av ESL § 25.

Ved vesentlig mislighold fra en sameier har styret rett til, etter forutgående varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteretten.

Dersom en seksjon overdras er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet som selger pr. fraflyttings-/overtagelsestidspunkt eventuelt ikke har betalt.

I tillegg betales eierskiftegebyr som fastsettes av forretningsfører.

## **6 ADMINISTRASJON**

Sameiet skal ledes av et styre på 4 medlemmer med maksimum 2 varamedlemmer. Varamedlemmene har ikke møteplikt på styremøter, men tiltrer ved behov. Styret skal velges av og blant sameierne for ett år av gangen. Styreleder kan imidlertid velges utenom sameierne. Dersom årsmøtet ikke velger styreleder vil styret selv velge denne. Styret kan ansette forretningsfører som kan meddeles spesialfullmakter.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av dets leder og ett styremedlem.

## **7 ÅRSMØTE**

Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes årsmøte etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte skal avholdes dersom styret, eller minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsefristen for slike møter er i utgangspunktet den samme som for ordinært årsmøte med mindre særlige grunner tilsier kortere frist.

På sameiermøte har hver seksjonseier en stemme. En sameier kan la seg representere ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

På årsmøtet behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap.
2. Forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre og varamedlemmer, revisor samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøte må være meddelt styret innen 1. april.

## **8 VESENTLIG MISLIGHOLD – PÅLEGG OM SALG – TVANGSFRAVIKELSE**

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende sameier å selge seksjonen etter reglene i ESL § 26.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, og/eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i ESL § 27.

## **9 VEDTEKSENDRINGER, EIERSKIFTE, FOND M.V.**

Endringer av disse vedtekter krever minst tilslutning av 2/3 deler av det samlede antall sameierandeler.

Sameierne er kjent med og vedtar innholdet av det dokument som omhandler eiendommens oppstyking i eierseksjoner, tinglyst den 2. juli 1981 med dagbok nr. 4388.

Ved eierskifte skal alltid vedtektene og husordensregler tiltres av den nye seksjonseier. I motsatt fall kan sameiet betrakte overdragelsen som ikke rettsgyldig.

Fond som er opparbeidet i sameiet, gir ingen rett til utbetaling for en sameier.

## **10 TVISTELØSNING**

Dersom det oppstår tvist i forbindelse med tolkning av vedtektene, skal sameierne først forsøke å løse tvisten ved forhandlinger.

Dersom løsning ikke oppnås innen 14 dager, avgjøres tvisten av de ordinære domstoler, med mindre de berørte sameiere blir enige om voldgift.

\*\*\*\*\*

Vedtektene ble besluttet vedtatt på årsmøte 30. mai 2015.

Boligsameiet St. Olavs gate. 2 (org. nr. 892 160 082)