

Vedtekter for Kilen Boligsameie (Reservatveien 2 A, B, C, D, E)

Vedtektene er vedtatt ved etablering av nytt boligsameie 27.10.2022.

Sist oppdatert på årsmøte 11.04.24

1. Navn og opprettelse

1. Sameiets navn er Kilen Boligsameie.
2. Sameiet omfatter eiendommene, gnr. 151 bnr. 534, samt realsameiene gnr. 151 bnr. 606, gnr. 151 bnr. 605 (Realsameie med Tolvkanten AS, andel $\frac{1}{4}$ og Kilen boligsameie, andel $\frac{3}{4}$) og gnr 151 bnr 611.
3. Eiendommen består av 78 eierseksjoner.
4. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, framgår av seksjoneringsbegjæringen.
5. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, kjellerboder (utenfor garasjeanlegg) og andre fellesrom, andre grøntområder, adkomstvei, gangveier, lekeplass, sykkeloppstillingsplass, oppstillingsplass for brann/stigebil og felles renovasjonsanlegg.
6. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreinsningspunktene til de enkelte bruksenheter, og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsapparat, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.
7. Garasjeanlegg driftes som egen anleggseiendom/ Kilen Boligsameie Felleseiendom med egne vedtekter og ordensregler (Gnr. 151 bnr. 612).

2. Rettslig råderett:

1. Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier. Ved utleie av leiligheten skal styret ha skriftlig melding om hvem som til enhver tid benytter seg av seksjonen.
2. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
3. En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for leietakers handlinger, mislighold eller andre forhold til sameiet.
4. Ingen, ikke heller juridiske personer, kan eie mer enn to seksjoner i sameiet. Dette med unntak av stat, kommune m.m. som det framgår av eierseksjonsloven § 23.

3. Eierandeler i realsameier Hver seksjon i sameiet er eier av en ideell andel i realsameier for felles uteområde, adkomst/gjesteparkering, atrium og turvei. Realsameieandelene kan ikke skilles fra seksjonene.

1. Gjesteparkering og adkomst. Gnr. 151 bnr. 605 utgjør felles adkomst og gjesteparkering for sameiets eiendom og følgende andre eiendommer: gnr. 151 bnr. 530 i Tønsberg kommune (Realsameie med Tolvkanten AS, andel $\frac{1}{4}$ og Kilen boligsameie, andel $\frac{3}{4}$). Atrium, grøntområder, oppstillingsplass for stigebil, gangveier, lekeplass, sykkeloppstillingsplass og felles renovasjonsanlegg. Gnr. 151 bnr. 606 og gnr. 151 bnr. 611 utgjør felles uteoppholdsareal og turvei.

4. Bruken av boligen og fellesarealene:

1. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
2. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Arealet kan ikke benyttes til privat bruk som medfører at andre beboere ikke kan ferdes fritt der.
3. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
4. Det skal ikke finne sted parkering på områdene som er satt av til oppstillingsplass for brann/stigebil.

5. Vedlikehold 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.
4. Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
6. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

7. Seksjonseierne er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

1. Sameiet skal holde bygninger, og eiendommen for øvrig, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne, jf. § 1-5. Sameiet skal vedlikeholde grøntanlegg, elektriske installasjoner utendørs, trapper, lekeplasser mm. Anleggs- og bygningsmessige endringer på fellesområder tillates ikke uten ett flertallsvedtak på årsmøtet.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også fjernvarmeinstallasjoner, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting, og skadedyrsanering. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
5. Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6. Fasadeendringer

Sameiet har som målsetning å sikre enhetlige fasader, og å opprettholde et eksklusivt arkitektonisk uttrykk. Fasadeendringer, bygningsmessige arbeide, utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, montering av parabol, skillevegger, endring av fasadekledning, innglassing av verandaer/ balkonger/ terrasser, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet.

Følgende retningslinjer er vedtatt:

1. **Fargevalg:** Grunnfarger i byggene skal benyttes: Brun, sand, lys og mørk grå, naturfarge.
2. **Screens og markiser:** Hvis man skal ha solskjerming skal det monteres screens, markiser eller uttrekkbar «vindskjerming» i tilsvarende utførelse som de som allerede er montert på bygget. (Det er tillatt med løse parasoller (ta hensyn til fargevalg), andre typer fastmontert skjerming som «partyfelt» etc. er ikke tillatt)
3. **Glassrekkverk:** Beboere på bakkeplan som ønsker rekkverk må bestille tilsvarende glassrekkverk som er montert fra tidligere. Det skal være felles høyde på glassrekkverk i hver etasje. Hvis glassrekkverkene i byggene skal tildekkes skal det benyttes folie som gir glasset en grå matt farge (frostet glass). Innvendig

tildekking med presenning, gardiner, treverk/bambus etc. er ikke tillatt.

4. **Skillevegger på terrasser:** Det skal ikke endres på eller settes opp fastmonterte skillevegger/levegger uten godkjenning. Det skal være tilsvarende utførelse som de som allerede er montert på bygget.
5. **Himlinger på balkong:** Trelekter tillates. Monteres i trykkimpregnert materiale, og skal ikke behandles med farge. Malt himling direkte på betong er ikke tillatt.
6. **Utvendige lamper:** Det kan ikke monteres egne utelamper.
7. **Parabolantennner:** Parabolantennner eller lignende installasjoner tillates ikke.
8. **Beplantning:** Det er ikke tillatt med egen beplantning på felleseiendommen. Dette gjelder blant annet foran terrasser.
9. **Innglassing av balkonger:** Kilen Boligsameier har fått innvilget en rammetillatelse for innglassing av balkonger og montering av pergolaer. I henhold til plan- og bygningsloven faller tillatelsen bort etter to år etter siste montering. De som ønsker slik innglassing vil få nærmere informasjon om gitt tillatelse og ytterligere informasjon om krav og gjennomføring av styret. Innvendig solskjerming av innglasset balkong er tillatt hvis man hensyntar gitt fargevalg. Seksjonseierne har rett til å innglasse egen terrasse forutsatt skriftlig godkjenning fra styret. Innglassingen vedlikeholdes av den som til enhver tid eier seksjon med innglasset terrasse. Den aktuelle seksjonseieren er også erstatningsansvarlig for skade som forvoldes dersom terrasseglasset faller ned eller lignende, så langt skaden ikke dekkes over sameiets forsikring. Sameiets forsikring dekker innglassing, men egenandelen dekkes av seksjonseier. Styret har rett til fremme pålegg om vedlikehold av innglassingen. Ifølge brannforskriftene må alle balkonger/terrasser som er innglasset ha montert sprinkleranlegg og nødvendig utlufting. Styret kan pålegge en seksjonseier å skifte, eventuelt fjerne fasadeendringer grunnet falming / slitasje / defekter o.l. Fasadeendringer kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

7. Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer.
2. Hunder holdes i bånd og luftes utenfor fellesområdet. Dette gjelder også besøkende med hund.
3. Katteeiere følger med på kattene sine når de oppholder seg i utearealet så de ikke er til sjenanse for andre beboere.
4. Fellesarealene, herunder plen og blomsterbed, skal ikke benyttes som toalett for dyr.

8. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

8-1 Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter

sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk. Felleskostnadene dekker faste utgifter knyttet til drift, vedlikehold og serviceavtaler samt tv/internett. Det påløper også fastsatte beløp til de som har garasje plass og de som har gasspeis.

2. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på seksjonseiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.
3. Alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommer som ligger i realsameie skal som utgangspunkt deles likt mellom alle eierne.
4. Fjernvarme vil etterfaktureres hver måned etter faktisk forbruk.

8-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8-3 Heftelsesform For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Pålegg om salg og fravikelse

9-1 Mislighold 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 trivselsregler.

9-2 Pålegg om salg Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-3 Fravikelse Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret - sammensetning

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og tre styremedlemmer, med to varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet, styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

10-2 Styremøter

1. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.
4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10-3 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.

10-4 Styrets beslutningsmyndighet

1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. 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.
2. 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.

10-5 Inhabilitet 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.

10-6 Representasjon og fullmakt Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

11. Årsmøtet

11-1 Årsmøtets myndighet. 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.

11-2 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. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
3. 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.

11-3 Innkalling til årsmøte

1. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
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 11-2 (1).

11-4 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: * behandle styrets årsberetning * behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår * velge styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite

* Varamedlemmene møter ikke fast, og mottar ikke honorar før de evt. tiltrer. De innkalles ved fast medlems langvarige fravær/sykdom eller flytting.

* Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til sameiets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av beboerne, og kun svare overfor beboerne i årsmøter. Komiteen skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styret av det sittende styret.

* behandle vederlag til styret

3. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

11-5 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 og uttale seg.
2. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
3. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

11-6 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.

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved ny avstemming.

11-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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
 3. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 4. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 5. 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
 6. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 7. samtykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 8. endring av vedtektene.

11-9 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 etter (1) 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.

11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.

11-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11-12 Inhabilitet Ingen kan delta i en avstemning om:

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12. Forholdet til eierseksjonsloven Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Vedlegg til vedtektene

Ordensregler:

1. **Oppganger, heiser og inngangspartier:** 1.1. Hver seksjonseier kan ha én dørmatte og én pynteting i gangen utenfor egen seksjon. 1.2. Når vi har med store ting i heisen passer vi på å beskytte veggene mot skader. 1.3. Dørautomatikk og heisdører skal ikke presses opp. 1.4. Røyking i oppganger eller utenfor inngangene tillates ikke. Det skal heller ikke kastes sneiper eller snus på bakken eller i blomsterbed.
2. **Balkong/Terrasse:** 1. Det er ikke tillatt å spyle balkongene. 2. Blomsterpotter eller lignende må ha brett under ved vanning. 3. Vær også forsiktig med gjenstander som henger og kan falle ned grunnet vind og vær. Utvendige blomsterkasser er ikke tillatt.
3. **Støy vs. Ro:** Støyende aktiviteter, som høy musikk, boring, snekring etc. begrenses så mye som mulig i perioden 23:00 – 07:00.
4. **Søppelcontainere:** Oppgang 2C og 2E benytter primært søppelkassene ved Burotveien.
5. **Uteområdet:** Alle bidrar til å holde uteområdet rent og ryddig.

Det henvises også til vedtekter og ordensregler for garasjelegget / Kilen Boligsameie Felleseiendom.

Vedtekter for

Kilen Boligsameie Felleseiendom

(Felles anleggseiendom for Kilen Boligsameie)

Eierne av gnr. 151 bnr. 534 i Tønsberg kommune har vedtatt følgende som bindende for seg og

senere eiere av eiendommene:

1.Kilen Boligsameie Felleseiendom:

Gnr. 151 bnr. 612, garasjeanlegget i bygningsmassen, driftes som anleggseiendom/Kilen

Boligsameie Felleseiendom som et tillegg til Kilen Boligsameie.

Hver seksjonseier har en ideell eierandel på 1/78 i Kilen Boligsameie Felleseiendom. Eierne av

felleseiendommen skal eie, drifte og vedlikeholde garasjeanlegget med tekniske anlegg.

2.Styret:

Kilen Boligsameie Felleseiendom driftes og forvaltes av styret i Kilen Boligsameie.

Styret er ansvarlig for alminnelig drift og forvaltning av eiendommen.

Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall.

Styret skal sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

10-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt

til andre organer.

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.

(2) 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.

3.Årsmøte:

Vedtektsendringer, budsjett og andre beslutninger tillegges årsmøte i Kilen Boligsameie.

4.Eiendomsmasse/Garasjeanlegg:

Gnr. 151 bnr. 612 ligger under ovennevnte eiendommer, og omfatter blant annet

parkeringsplasser for biler, boder og tekniske rom. Alle seksjonseiere har rett til å benytte

garasjeanlegget, men ikke alle har rett til å benytte bod og/eller parkeringsplass.

- En liste over hvilke seksjonseiere som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget, følger

vedlagt som bilag 1. Oversikten viser hvilken bod som ligger til hvilken seksjon.

- Det er kun seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med sin seksjon som

har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget. En liste over hvilke seksjonseiere

som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget, følger vedlagt som bilag 2.

Oversikten viser hvilken parkeringsplass som ligger til hvilken seksjon.

5. Overføring av rettigheter:

Rettigheter til garasjeanlegg tilhører den enkelte seksjonseier. Rettighetene er nødvendige

tillegg til den enkelte seksjon, og kan ikke skilles fra denne, jf. avhendingsloven § 3-4. Ved

overdragelse av seksjonen, følger rettighetene automatisk med.

Fra ovennevnte kan det bare gjøres unntak for overføring av parkeringsplass til en annen

seksjon som ligger innenfor samme gårds- og bruksnummer som overdragende seksjon. Det er i

tilfelle kun parkeringsrettigheten som overføres, ikke eierandelen i sameiet.

Salg av parkeringsrettighet formidles av styret internt i sameiet.

Frivillig overdragelse av rett til parkeringsplass som skjer til en annen seksjon innenfor samme

gårds og bruksnummer, krever ikke samtykke fra styret eller sameiermøtet, men skal meldes til

styret. Overføring av parkeringsplass kan kun leies ut til seksjonseier innenfor samme gårds- og

bruksnummer.

En seksjonseiers rett til å benytte parkeringsplass og /eller bod kan ikke endres eller fjernes uten

samtykke fra seksjonseieren som har den aktuelle rettigheten. Denne

bestemmelsen kan ikke

endres uten enstemmighet blant samtlige seksjonseiere.

6. Felleskostnader:

Alle kostnader til drift og vedlikehold skal i utgangspunktet deles likt på alle seksjonseierne.

Seksjonseiere som har rett til bruk av parkeringsplass i garasjeanlegget skal dekke

merkostnadene dette påfører sameiet. Slike kostnader vil blant annet omfatte kostnader til

reparasjon og vedlikehold av garasjeport.

Kostnadene beregnes av styret/forretningsfører, og skal innkreves sammen med øvrige

felleskostnader.

7. Særlig om bruk av tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser)

Garasjeanlegget inneholder 3 parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for

bevegelsehemmede. Retten til å benytte en slik plass kan i henhold til oversikten i bilag 2 være

utlagt til en seksjonseier som ikke har et slikt behov.

Dersom det i forbindelse med et senere eierskifte til en seksjonseierandel melder seg en ny eier

med et dokumentert behov for en slik plass, skal denne seksjonseier få benytte den særlig

tilrettelagte parkeringsplassen som befinner seg nærmest vedkommendes oppgang.

Det samme gjelder dersom det oppstår behov hos en eksisterende eier.
Den opprinnelige

rettighetshaveren til plassen forplikter seg da til å bytte parkeringsplass med vedkommende.

Rettigheten til å kreve bytte og til å benytte en særlig tilrettelagt plass, er avhengig av at den

aktuelle seksjonen i utgangspunktet har rett til parkeringsplass.

Når et dokumentert behov for særlig tilrettelagt plass bortfaller, skal det byttes tilbake.

8.Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameielloven av 1965.

9.Bilag

Bilag 1: Seksjoner som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget

Bilag 2: Seksjoner som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget

Vedlegg til vedtektene:

Ordensregler for Kilen Boligsameie Felleseiendom - Garasjeanlegget:

- Biloppstillingsplasser er primært for parkering av biler. Det skal ikke utføres større

reparasjoner i garasjen. Oljesøl og lignende fra kjøretøy skal fjernes.

- Private eiendeler oppbevares i bodene.

- I bodene skal det være minst 0.5 meters klaring opp til taket på grunn av sprinkleranlegg

og sikkerhet.

- Sykler settes på sykkeloppstillingsplass eller i egen bod.
- Styret har fattet vedtak og utarbeidet retningslinjer for elbillading som må følges.

Seksjonseiere skal dekke kostnadene knyttet til montering fra infrastruktur til eget

ladepunkt, og egen lader.