

VEDTEKTER FOR SAMEIET VESTSIDEN 1 ORG. NR. 993 401 129

Vedtatt av sameiermøtet 13.april 2010
Siste endring i sameiemøte 20.03.2024

1. Om sameiet - formål

Sameiets navn er Vestsiden 1.

Sameiet er eier av gnr. 162 bnr. 4 i Tønsberg kommune med påstående bebyggelse. Sameiet består av eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i og er et eierseksjonssameie.

Sameiet består av 115 eiersksjoner som alle er boligseksjoner (hoveddelen). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og en bod (tilleggsdeler). I parkeringsanleggene er det til sammen 80 ekstra parkeringsplasser (næringsdel). Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i hoveddel og tilleggsdel, er å anse som sameiets fellesareal.

Sameiets styre har som formål å administrere og ivareta sameiernes felles interesser i overensstemmelse med sameiets vedtekter og gjeldende lovgivning.

2. Rettslig rådighet

En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med enerett til bruk av entilhørende leilighet med parkeringplass og bod.

For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Sameierbrøken er basert påseksjonenes innbyrdes verdi og er fastsatt på grunnlag av boligseksjonens areal.

Den enkelte sameier råder som en eier over sin boligseksjon, med mindre annet fremgår av eierseksjonsloven eller disse vedtekter. Sameier har ikke rett til å selge biloppstillingsplass i parkeringsanlegg og/eller bod med mindre dette skjer sammen med boligseksjonen.

Sameier har fri og ubegrenset adgang til helt eller delvis å leie ut sin seksjon. Separat utleie av biloppstillingsplass i parkeringsanlegg og/eller bod kan kun skje til andre sameiere.

Sameier har ikke rett til å selge eller leie ut biloppstillingsplass i parkeringsanlegg og/eller bod til andre enn seksjonseiere.

Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets styre for registrering eller til forretningsfører dersom slik er ansatt.

Innenfor de rammer som eierseksjonsloven oppstiller kan en seksjon deles i to eller flereseksjoner, og to eller flere seksjoner kan slås sammen.

Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner, med mindre slik rett følger av eierseksjonsloven. For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De øvrige sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven §25.

3. Faktisk rådighet

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin boligseksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig blir brukt til.

Styret gir nærmere bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av boligseksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

En enkelt eller flere sameiere kan i medhold av eierseksjonsloven §19 gis midlertidig enerett til å bruke bestemt deler av fellesarealene. Det skal ikke svares vederlag for bruken. Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

4. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde boligseksjonen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår ulempe for de andre sameierne.

Dersom en skade i boenhet er forårsaket av mangel på vedlikehold, hindring av tilsyn eller uaktsomhet kan styret kreve sameier for forsikringens egenandel.

Alt indre vedlikehold av boligseksjonen, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i boligseksjonen, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger i boligseksjonen, vindusglass, utvendige deler av boligseksjonens vinduskarmer, dører, vindusrammer og inngangsdør(er). I tillegg gjelder vedlikeholdsplikten terrassens innvendige komponenter, som gulv, tak og vegger. Terrassens utside, rekkverk og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar.

Ettermontert sol og vindavskjerming er den enkelte seksjoneiers ansvar å vedlikeholde. Eventuelle følgeskader på fasader eller andre bygningsdeler som følge av feil vedlikehold eller montasje, blir tilbakeført til seksjonseier.

Vedlikehold av utvendig og innvendig fellesareal og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjenning fra styret, så lenge de ikke berører tekniske installasjoner som på noen som helst måte er tilknyttet et system utenfor eierseksjonen. Det må heller ikke gjøres bygningsmessige endringer som kan medføre at gjeldene forskrifter ikke lenger er overholdt.

Hvis det søkes om endringer av en ikke uvesentlig betydning for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte for avgjørelse.

5. Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til boligseksjonene. Dette bl.a. utgifter til felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorarer til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, sameiets forsikringer etc. Oppregningen er ikke fullstendig

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte boligseksjon eller etter forbruk.

Unntaket i punktet over vedr. felleskostnader: Utgifter til vedlikehold av boligseksjonens ventilasjon- og gulvvarme/radiatorsystem dekkes gjennom felleskostnadene.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Styret skal årlig utarbeide et budsjett for antatte fellesutgifter. Budsjettet kan også omfatte avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

I tillegg til fellesutgiftene nevnt over trekkes et åkontobeløp for fjernvarme som den enkelte seksjonen forbruker. Oppgjør av forbruket skjer 2 gg pr år. Skagerak varme har satt ut dette oppdraget ft til Techem. I tillegg vil de seksjonene som har gasstilkobling og ikke har promblert uttak, få et månedlig åkontobeløp trukket, tilsvarende gjennomsnittlig årsforbruk delt på 12. Avregning av gassforbruk skjer etter inspeksjon og avlesning av faktisk forbruk.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter styret månedlige á konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hver måned til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av styret, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Endelig avregning foretas ved årets slutt med basis i årsregnskapet.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boligseksjon, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blankestemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annetformål eller omvendt.
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtaksom innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7. Innkalling til sameiermøte - sameiernes møterett

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år senest innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiermøte skal minimum behandle:

- årsregnskap
- styrets årsberetning
- budsjett
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen til møtet

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal kunne meddeles sameierne elektronisk via e-mail, for ordinære sameiermøter med minst 2 ukers frist.

Styret henvender seg til sameierne elektronisk via meldinger. Sameiere kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon ved å sende melding til forretningsfører eller styret. (Jmfr lov om

eierseksjoner §6a).

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte 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.

En sameier kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

8. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minst tre og inntil fem medlemmer, hvorav en styreleder, en nestleder og inntil tre styremedlemmer. Det velges ingen varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styreleder og medlemmer kan kun velges blant fysisk fastboende seksjonseiere.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styremedlem velges for to år av gangen. Gjenvalg kan skje.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9. Styrets møter og oppgaver

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem, revisor eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og skal ellers sørge for forvaltningen

av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, tillatelse å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og det skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal sendes den enkelte sameier sammen med innkalling til sameiermøte innen den frist som gjelder

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10. Valgkomite

Valgkomite består av to valgte, fysiske fastboende seksjonseiere. Valgkomiteens medlemmer skal velges på årsmøtet ved vanlig flertall, og velges for to år. Styret skal i god tid før årsmøte informere skriftlig, til valgkomiteen, - om styrets utfordringer og det kompetansebehovet som er nødvendig, for å kunne ivareta sameiets verdier på betryggende måte. Valgkomiteen gjør sin selvstendige vurdering basert på behov og tilgjengelige kandidater.

Dersom valgkomiteen ikke finner aktuelle kandidater til styret, så kan styret foreta rekruttering av eksterne styremedlemmer med relevant kompetanse innenfor styrehonorarets rammer.

11. Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av styret. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

13. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Det er for sameiet utarbeidet husordensregler som omfatter generelle spesifiseringer i ft. bruk.

14. Husordensregler

Sameiermøtet skal etter forslag fra styret fastsette vanlige ordensregler for eiendommen i tråd med det som er vanlig for boligsameier.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 14.

15. Mislighold

Dersom sameier til tross forskriftelig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 27.

16. Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av [01.07.2021](#)

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.