

# VEDTEKTER

## § 1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være **Sameiet St. Olavs Gate 1A Tønsberg**. Sameiets 11 medlemmer består av eiere av seksjoner og ideelle andeler i gnr 1002, bur 188, seksjon 1. Fordelt på seksjon 1, og 8 til 17

Alt uteareal er fellesareal. Linkene kan åpnes i nettleser eller lastes ned.

## § 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet.

## § 3. Salg, utleie o.l.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameiers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. Utleier.

Sameiet innkrever et gebyr på 1000,- i forbindelse med administrasjons kostnader ved salg.

## § 4. Vedlikehold o.l.

### § 4 a) Generelt

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i henhold til delingsbegjæringen. Seksjonen kan ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellessanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren omgående erstatte eller utbedre.

Seksjonseieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

Skader på bygningskonstruksjon, tekniske anlegg, og/eller 3. persons seksjon som skyldes seksjonseierens handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring og således må bekoste utbedringen av alle skadene inklusiv følgeskadene.

Med handlemåte menes manglende/feil vedlikehold, bruk av seksjonen eller tekniske endringer.

Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.

Sameiets styre eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innen den enkelte bruksenhet.

Sameiets styre har ikke noe ansvar for og/eller plikt til å etterse at seksjonseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseieren kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget begrenses i tilliggende seksjoner, plikter seksjonseieren å varsle disse. Kravet om at seksjonseieren skal melde fra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor hans vedlikeholdsansvar eller ikke.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

## § 4 b) Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter:

### Innvendig:

- Alle innvendige flater, kjøkken, bad, dører og vinduer.

### Seksjonens tekniske anlegg:

- Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hoved avløp.
- Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringskap.
- Egen Bod.
- Alt omfattende vedlikehold som f.eks. utskifting av vinduer, tettesjikt på terrasse, slitebelegg m.v. må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.

## § 4 c) Sameiets vedlikeholdsansvar:

### Generelt

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner.
- Betongelementer og fuger.
- Veggene, trappehus og port til bakgård.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.
- 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.
- Renhold og snømåking for uteareal som naturlig eller avgrenset hører til disse seksjonene.

### Terrassen :

- Betongarbeider på skiver og dekke mellom leilighetene
- Utskifting av slitebelegg og membran skjer i samsvar med bestemmelsene i § 4 b).

## § 5. Husorden

Sameierne plikter å følge husordensregler som er fastsatt av sameiermøtet. Alvorlige brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet, jfr. § 7. Sameierne er ansvarlige for at eventuelle leietakere også overholder husordensreglene.

## § 6. Fellesutgifter

### § 6 a) Generelt

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, f.eks. offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg o.l. skal utlignes på sameierne etter deres andel i sameiet (sameiebrøken).

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift i henhold til første ledd, med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller husstandens beboere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for å betale egenandelen.

På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som

sameierne plikter å betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av sameiets fellesutgifter.

## **§ 6 b) Manglende innbetaling**

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold, jfr. § 7. For bruken av fellesrommene i beboerdelen, og privat uttak av strøm fra fellesanlegg kan det fastsettes et gebyr som skal ta sikte på å dekke driftsutgiftene.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor sameierne, har sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter med prioritet uten opptrinnsrett etter det beløp sameierandelen og seksjonen er overdratt for. Styret er pliktig til å vike prioritet for belåning inntil lånetakst. I stedet for utstedelse av pantobligasjon, kan seksjonseier stille tilsvarende sikkerhet i form av godkjent bankgaranti.

## **§ 6 c) Unntak i fordeling etter eierbrøk**

Unntatt i fordelingen er faste kostnader knyttet til sameiets kollektive avtale om kabel-TV og internett. Her fordeles halvparten av kostnaden etter sameiebrøken og den andre halvpart dekkes likt av hver enkelte eierseksjon, og ikke etter sameiebrøk.

## **§ 6 d) Fordeling av felleskostnader etter utskillelse av St. Olavs gate 1B,**

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken som er justert etter utskillelse av St. Olavs gt 1B som selvstendig sameie. Fordelingsnøkkel i prosent for St. Olavs Gt 1 A er:

Leilighet	Prosent
H0101	12,26 %
H0102	10,45 %
H0103	7,52 %
H0104	6,96 %
H0105	7,24 %
H0201	5,99 %
H0202	6,96 %
H0203	11,14 %
H0204	6,96 %
H0205	5,85 %
H0301	18,66 %

## **§ 7. Mislighold og fravikelse**

### **§ 7 a) 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 fravikelse etter Eierseksjonslovens § 16 a, jfr. vedtektenes pkt. 7 b. 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 tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

### **§ 7 b) Fravikelse**

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jfr.

vedtektenes pkt. 7 a, om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes § 7 a om salg.

## **§ 8. Ordinære sameiermøter**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

### **Det ordinære sameiermøtet skal:**

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre.
6. Fastsette styrehonorar.

I sameiermøte har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

### **Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:**

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30 % av sameiets årlige fellesutgifter eksklusiv individuell strømvaregning.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Bestemmelse om at sameierne som generell regel må gi panterrett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
4. Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Forretningsfører har plikt til å være med på deler av sameiermøtet l. gang per år.

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.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 9. Ekstraordinære sameiermøter**

Ekstraordinært sameiermøte holdes en gang per år eller når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 - høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## **§ 10. Styret**

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen av sameiet. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal ha 3 medlemmer inklusive lederen. Alle styremedlemmers funksjonstid vil være to år.

Styrets leder velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

Styret forplikter å sette i verk vedtak gjort på sameiermøter. Større arbeider på fellesanlegget, må forelegges for sameiermøtet til godkjenning, forutsatt at arbeidene kan vente til et slikt møte blir holdt.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift. Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne etter utgangen av januar - slik at de er den enkelte sameier i hende før fristen går ut.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når de er sendt til sameierens registrerte post adresse.

## **§ 11. Ugildhet (inhabilitet)**

Ingen kan delta på noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

## **§ 12. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøpseller løsningsrett. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

## **§ 13. Diverse bestemmelser**

Disse vedtektene bygger på Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og på Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere.

Konstituert den 26.09.2012

Oppdatert den 22. 04. 2024

Representantar for eier av alle seksjonene