

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET TREGÅRDENE

Vedtatt i årsmøte den 21.10.2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

## § 1 Navn og formål

- Sameiets navn er Sameiet Tregårdene (heretter Sameiet) og omfatter gnr 1002 bnr 94, 200, 103 og 574 i Tønsberg kommune. Bnr vil ved seksjoneringen sammenføres til ett.
- Sameiet beste av 9 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.
- Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.
- Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.
- For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

## § 2 Rettslig råderett

- Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseiere har likevel panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.
- Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.
- Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.
- Seksjoneringen og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benytte slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukene av de andre seksjonene. Lagring på fellesarealene kun etter godkjenning fra styret. Fellesareal i form av gangareal er felles for de seksjonene som har behov for å benytte dette. Fellesareal i kjeller under ØL 37 og ØL 35A kan benyttes av alle, og bruken fastsettes av styret (i samsvar med kommunens eventuelle bestemmelser).
- Det er begrenset antall parkeringsplasser i bakgården. Parkeringsplassene disponeres av sameierne i fellesskap, eller etter annen avtale vedtatt på årsmøtet.
- En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller av andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## § 3 Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

- Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper.
- Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:
  - A. Inventar
  - B. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - C. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - D. skap, benker, innvendige dører med karmen
  - E. listverk, skillevegger, tapet
  - F. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - G. vegg, gulv- og himlingsplater
  - H. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - I. vinduer og ytterdører
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheter.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i Eierseksjonsloven §34.

#### Sameiets ansvar:

- Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.
- Selv om sameiet i fellesskap er ansvarlig for vedlikehold av bygningene er kostnadene og gjennomføringsplikten fordelt på de ulike byggene. Vedlikehold av bygningen fordeles som følger:

Seksjon nr 1: Prestegaten 7A

Seksjon nr 2: Prestegaten 7B

Seksjon nr 3: Øvre Langgate 35B, 1.etg

Seksjon nr 4: Øvre Langgate 35B, 2.etg

Seksjon nr 5: Øvre Langgate 35A, 1.etg

Seksjon nr 6: Øvre Langgate 35A, 2.etg

Seksjon nr 7: Øvre Langgate 37A

Seksjon nr 8: Øvre Langgate 37B

Seksjon nr 9: Øvre Langgate 37C

- Ansvar for hvert bygg fordeles og beregnes ut fra BRA.
- Vedlikeholdet av felles kjeller fordeles på alle sameierne ihht sameiebrøk.
- For øvrig gjelder §33 i eierseksjonsloven fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

#### § 4 Bygningsmessige arbeider

- Oppsetting av markiser, parabolantenner, ending av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.
- Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke dertil vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.
- Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Eiendommen ligger i et område hvor også byplan/kommuneplan kan ha påvirkning på hvilke tiltak som kan/må gjennomføres.

#### § 5 Skader - forsikring

- Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelt seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

#### § 6 Felleskostnader

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

- Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk, jfr. Eierseksjonsloven §29.
- I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.
- Størrelsen på felleskostnaden avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

## § 7 Forretningsfører - Revisor

- Forretningsførselen ivaretas av styret.
- Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.
- Eierseksjonssameiet kan ha revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## § 8 Årsmøte

- Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:
  - A. Styrets årsberetning
  - B. Årsregnskap
  - C. Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
  - D. Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold
  - E. Innmeldte saker
- Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
- Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.
- I årsmøtet har hver seksjon én stemme.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.
- Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om:
  - A. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
  - B. ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet

- C. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
  - D. pålegg eller krav etter Eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående
- Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
  - Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

## § 9 Styret

- Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer, (samt varamedlemmer).
- Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
- I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.
- Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- Det skal føres protokoll fra styremøtene.

## § 10 Endring av vedtektene

- Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3-deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## § 11 Mislighold

- Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr Eierseksjonslovens §38. Pålegget 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 seks måneder fra pålegget er mottatt.
- Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige bruker, jfr Eierseksjonslovens §39.

## § 12 Husordensregler

- Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

## § 13 Mindretallsvern

- Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### § 14 Lov om eierseksjoner - generelle plikter

- Eierseksjonssameiet skal følge Eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.
- Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.
- Ved overdragelsen av en seksjon plikter overdrageren å informere erververen om gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.