

---

## VEDTEKTER FOR SAMEIET SLOTSSENGEN

---

Vedtatt i stiftelsesmøte [●] i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

### 1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Slotsengen. Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer [●], bruksnummer [●] i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").
- 1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [DATO].

### 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Eiendommen ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bygningsmassen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- 2.2 Sameiet består av [●] boligseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter private uteplasser.
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på seksjonenes areal (BRA)[, *uten utvendige boder eller parkeringsplass.*]
- 2.4 Tomten og alle deler av bygningsmassen som etter oppdelingen ikke omfattes av seksjonene, er fellesarealer.
- 2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.
- 2.6 [MULIG BESTEMMELSE OM PLIKT TIL MEDLEMSKAP I VELFORENING.]

### 3 BRUKEN AV SEKSJONER OG FELLESAREALER

- 3.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 3.2 Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

- 3.3 Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 3.4 Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av Eiendommen.

#### **4 PARKERING OG BODER**

*[Etter at utbygger har besluttet formell struktur for parkering og boder, vil denne bli nærmere beskrevet under dette punkt i vedtektene. Dette gjelder bl.a.*

- *Om parkeringsanlegg er en del av eierseksjonssameiet eller selvstendig anleggseiendom*
- *Hvis anleggseiendom: Hvordan eierseksjonssameiets/seksjonenes rett til parkering og boder skal formaliseres, f.eks. som realsameie]*

#### **5 VEDLIKEHOLD AV SEKSJONENE OG FELLESAREAL**

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av seksjonen, herunder inventar, utstyr, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmen, samt innvendig inngangsdør. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning, med mindre annet fremgår av vedtektene.
- 5.2 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre seksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- 5.3 Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i seksjonen.
- 5.4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter dessuten innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over støpt flate, samt vasking av glassrekkverk. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet.
- 5.5 Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne terrasser.
- 5.6 Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- 5.7 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre seksjoner, eller ulempe for andre sameiere.
- 5.8 Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som er underlagt én eller flere seksjonseieres

eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. [*Mulig særbestemmelse om egen bod*]

- 5.9 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger, parkeringsareal. Vedlikehold av ytre del av vinduer, samt utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene er sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.10 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 sameieren.
- 5.11 Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- 5.12 [*Mulig særlig beskrivelse av sameiets ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegg, eller andel av dette anlegget. Den del av slike kostnader som faller på Sameiet Slotsengen, vil ventelig fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.7.*]

## **6 FELLESKOSTNADER**

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte seksjon, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.
- 6.2 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.
- 6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.4 [*Medlemskontingent til NN velforening betales som en del av felleskostnadene. Sameiet betaler samlet medlemskontingent for alle seksjonseierne til velforeningen.*]
- 6.5 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet er bestemt.
- 6.6 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonene det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.7 [*Særlig bestemmelse om sameiets andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegget - fordeles trolig som utgangspunkt per parkeringsplass*]

- 6.8 Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.9 For seksjonseierens ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

## **7 LOVBESTEMT PANTERETT**

- 7.1 De andre seksjonene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8 SAMEIERMØTET**

- 8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
- 8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

## **9 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE**

- 9.1 Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.
- 9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.3 Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Sakene nevnt i punkt 10.1 (a)-(d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 9.4 Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

- 9.5 Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## **10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

- 10.1 På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- (a) Konstituering.
- (b) Styrets årsberetning.
- (c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- (d) Valg av styre og styreleder.
- (e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **11 LEDELSE AV SAMEIERMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL**

- 11.1 Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i sameiermøtet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gis én stemme.
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg regnes den som får flest stemmer som valgt. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:
- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
  - (b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
  - (c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
  - (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
  - (e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål,
  - (f) reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
  - (g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- 11.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.
- 11.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **12 STYRET**

- 12.1 Sameiet kan ha et styre bestående av styreleder og 2-4 andre medlemmer. Sameiet skal ha 2 varamedlemmer til styret.
- 12.2 Styret velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i sameiermøtet.
- 12.5 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.
- 12.6 *[Avhengig av valgt struktur: Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i styret for [●] velforening. Sameiets styre utpeker et varamedlem til velforeningens styre blant sameiets styremedlemmer.]*
- 12.7 *[Avhengig av valgt struktur: Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i styret for sameiet i parkeringsanlegget. Sameiets styre utpeker også eventuelt varamedlem til dette styret blant sameiets styremedlemmer.]*
- 12.8 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 12.9 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
- 12.10 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.11 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 12.12 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

- 13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

- 14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av sameiermøtet.
- 14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggesøknad/melding kan sendes.
- 14.3 Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at sameiet eller andre sameiere påføres skade.

#### **15 SEKSJONSEIERS ANSVAR**

- 15.1 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.
- 15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en seksjon. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til, jf. også punkt 15.1.
- 15.3 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

#### **16 MISLIGHOLD**

- 16.1 Hvis en Seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
- 16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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 seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **17 FRAVIKELSE**

- 17.1 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## **18 MINDRETALLSVERN**

- 18.1 Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **19 FORRETNINGSFØRER**

- 19.1 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførerens instruks og godkjenner forretningsførerens vederlag. Ved opprettelsen av sameiet er Sparebank1 Regnskapshuset BV engasjert som forretningsfører.

## **20 REVISJON OG REGNSKAP**

- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, og velger i så fall revisor, som tjenestegjør inntil ny revisor velges. Dersom sameiet ikke har revisor, skal sameiermøtet utpeke en annen person til å revidere regnskapet.

## **21 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

- 21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

- 22.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997, nr. 31.