

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET DRONNINGENSGATE 11

(vedtatt i mars 2003 med senere endringer senest vedtatt på årsmøte 7.3.2024)

Det er fastsatt følgende vedtekter for samtlige seksjoner i Dronningensgate 11, hvor bebyggelsen er oppført på selveiende tomt med betegnelsen gnr. 172, bnr. 108 i Sandefjord kommune.

Ovennevnte bolig- og forretningseiendom er i henhold til oppdelingsbegjæring av 23.11.1988 og begjæring om reseksjonering tinglyst 3.11.1999 oppdelt i 22 seksjoner, hvorav 14 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner.

Vedtektene binder kontraktsmessig den enkelte seksjonseier med hensyn til rettigheter og forpliktelser for seg og sine rettsetterfølgere.

1. Eierandelene/seksjonene

Dronningensgate 11 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler, som igjen knytter seg til disposisjons- og bruksretten til bolig- og næringsseksjoner i bebyggelsen. Forpliktelser og rettigheter etter vedtektene kan ikke skilles fra eierandelene, ei heller fra deltakerinteressen i sameiet.

Seksjonseierne hefter proratarisk for sameiets forpliktelser, dvs. kun for sin andel etter eierandelens størrelse. For rettigheter gjelder det samme forhold.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele bygget med tilhørende vedlikehold og fornyelse av felles anlegg av enhver art.

3. Råderetten/omsetning

Seksjonseierne har full rådighetsrett over sine respektive seksjoner, som salg, pantsettelse og utleie. **Ved salg eller utleie av seksjonen skal dette meddeles skriftlig til styret v/forretningsfører.**

Seksjonseieren, som selger eller utleier, må påse at forretningsfører får alle kontaktdata om kjøper eller leietaker (som navn, fødselsnummer, mobiltelefonnummer, e-postadresse osv), også ved endringer av kontaktdata.

Seksjonene kan ikke benyttes til annet enn det som fremgår av seksjonsbegjæringen (henholdsvis enten næringsvirksomhet eller beboelse). Seksjonseierne er forpliktet til å følge sameiets til enhver tid vedtatte husordensregler. Seksjonseieren, som selger eller utleier, er ansvarlig for at kjøper eller leietaker blir orientert om sameiets vedtekter og husordensregler.

4. Vedlikehold av fellesanlegg

Det påhviler den enkelte seksjonseier den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonene og ytre rom m.m., som er til eksklusiv bruk for den aktuelle eierseksjonen.

Under denne forpliktelsen kommer blant annet vedlikehold og fornyelse av vinduer, både inn- og utvendig, inngangsdører og teknisk utstyr m.m.

Fellesrom i kjeller og for øvrige etasjer som eierne av alle seksjonene har bruksrett til, skal vedlikeholdes/fornyes av disse i fellesskap, og med fordeling av driftsutgiftene mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Innvendige forandringer av de enkelte seksjoner er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre seksjonseiere. Utvendige arrangementer på bygningen er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning fra sameiets styre.

Det ytre vedlikehold av fellesanlegg, ledningsnett, fellesrom og utstyr, strømutgifter m.m., bekostes av sameiet og fordeles på de enkelte eiere etter sameiebrøken.

Alt vedlikehold og fornyelser og utgifter knyttet til fellesanlegg, herunder også fortau m.m., skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art måtte være påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende og for de enkelte seksjonseierens bruksretter. Det samme gjelder også for rengjøring og vedlikehold av felles oppganger, ganger, trapper og inngangsparti samt heiser.

Ved alle typer fasadeendringer skal Sameiet ved styret varsles. Styret er også rette instans ved nabovarsling i forbindelse med saker som krever nabovarsling.

5. Fellesutgifter

Fellesutgifter, som forsikringspremie, vedlikeholdsutgifter, strøm fellesanlegg, heis, godtgjørelse til vaktmester etc., dekkes av seksjonseierne etter eierandelens størrelse. Ventilasjonskostnader dekkes av næringsseksjonene etter sameiebrøken/eierandelen, men kjellerlokalene holdes utenfor. KabelTV/bredbånd dekkes av boligseksjonene og fordeles likt. Kommunale avgifter fordeles på alle seksjoner i henhold til kommunal sats. Næringsseksjonene betaler ikke renovasjonsavgift. Renhold betales av boligseksjonene og deles likt. Godtgjørelse til forretningsfører, revisor og styrehonorar fordeles likt på alle seksjoner.

I årsbudsjettet skal det tas hensyn til formuesopplegg til sikring av uforutsette og ekstraordinære utgifter. Til dekning av fellesutgiftene skal det forskuddsvis **hvert kvartal** innbetales et à konto beløp til sameiet, som bygger på budsjettet.

Sameiets styre kan med 14 dagers skriftlig varsel kreve ekstraordinære innbetalinger etter behov.

Sameiet skal opparbeide vedlikeholdsfond. Hver seksjon betaler kr. 15,- pr. år multiplisert med telleren i sameiebrøken. Dette beløp indeksreguleres hvert femte år, første gang i januar 2006. Vedlikeholdsfond som er opparbeidet i sameiet, kan ikke kreves utbetalt, verken i eiertid eller hvis salg finner sted.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes

gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. Mislighold. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 ordensregler

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem 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 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 alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. 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. 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.

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.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap

8. Årsmøte

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

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. 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.

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. 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.

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 9-2.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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 stedet 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.

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 på årsmøtet og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet 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 seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier. 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.

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

Ingen kan delta i en avstemning om

et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10. Flyttegebyr

Det skal betales et gebyr til sameiet ved hver utflytting, som skal dekke navneskilt, ekstra renhold og eventuelle skader/riper. Gebyret fastsettes av styret og innkreves av forretningsfører. Beløpet skal ligge i størrelsesorden kr. 1 500,-.

11. Skilting/reklame

Ingen skilting, reklame eller merking skal settes på fasaden av de næringsdrivende eller andre uten styrets godkjenning.

12. Om forståelse av vedtektene mv.

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og for å få et godt forhold innen sameiet. Eventuell tvist om forståelsen av disse vedtekter kan bringes inn for domstolene etter reglene om forenklet rettergang

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.
