

Vedtekter for Sameiet Gamle Brannstasjon

Vedtatt i sameiermøte den 30.1.2003 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 med endringer vedtatt på sameiermøte i mars 2004, på sameiermøte i mars 2015, på sameiermøte i april 2017, på årsmøte i april 2018, på årsmøte april 2019, og på årsmøte i mars 2022.

§ 1 - Navn, forretningskontor, formål

Sameiet Gamle Brannstasjon (heretter kalt sameiet) har adresse Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord.

Sameiet består av 21 tinglyste seksjoner. 19 av disse er boligseksjoner, 2 seksjoner er næringsseksjoner (hvorav 1 er garasjeseksjon). Seksjoneringen er i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 27.12.2002 og 22.12.2016.

Sameiet er stiftet av seksjonseierne, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gamle Brannstasjon, gnr.172, bnr. 208 i Sandefjord kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 - Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv disposisjons- og bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter med tillegg samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er vesentlig ulempe for seksjonseieren, og det skal gis adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 - Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenheten. Enkelte av disse fordeles på alle seksjonene etter sameiebrøken, mens andre henføres til de seksjonene det gjelder. Bygningen er bygget og inndelt slik at nærings- og boligseksjonene i størst mulig grad er atskilt. Næringsseksjonene er lokalisert i etasjene 0 og 1 mens boligseksjonene er lokalisert til etasjene 2 til 6.

	Næringsseksjoner	Boligseksjoner
1 Bygningsforsikring	I h.t. polise/forh.	I h.t. polise/forh
2 Ytre vedlikehold fasader, vinduer etc.	Etasje 0 og 1/ forh.	Etasje 2-6 forh.
3 Vedlikehold av yttertak, renner og nedløp etc.	Etter eierbrøk	Etter eierbrøk
4 Vedlikehold av atrium, balkonger og takterrasser		Etasje 2 til 6/forh.
5 Brannalarm	Pr. seksjon	Pr. seksjon
6 Drift, vedlikehold og renhold av adkomst, heiser, boder	Etter eierbrøk	Etter eierbrøk
7 Kabel-TV, ringeklokker, boligalarm etc.		Pr. seksjon
8 Vedlikehold fortau (snø, strøing og vask)	Etter sameiebrøk	Etter sameiebrøk
9 Forr.førsel, styrehon., revisjon, regnskap, møter etc.	Pr. seksjon	Pr. seksjon
10 Kommunale avg. (vann, avløp, renovasjon)	Komm. fordeling.	Komm. fordeling
11 Fondsoppygging	Etter vedtak	Etter vedtak

Eventuelle andre utgiftsposter henføres der de naturlig hører hjemme, eventuelt ut i fra en tilsvarende vurdering. Innbyrdes fordeling av utgiftene for seksjonenes del (forh.) deles etter innbyrdes arealfordeling for punktene 1-4, og de øvrige etter sameierbrøken eller likt pr. seksjon.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 4 - Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige for seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 - Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene. Anvendelse av fondsbeløp og innbetaling følger prinsippene lagt til grunn under § 3.

§ 6 - Registrering av seksjonseiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret/forretningsfører for registrering.

§ 7 - Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kontinuiteten ivaretas ved at deler av styret overlapper hverandre. Styret fungerer som Sameiets valgkomite.

§ 8 - Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 - Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

§ 10 - Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte 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.

Hver seksjon avgir stemme etter sameiebrøken. Flertall regnes etter sameiebrøken.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte, med forslag-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Det skal fremlegges skriftlig, datert og signert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt på årsmøtet. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 - Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 1 tittel av stemmene.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierne felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker nevnt i innkallingen

§ 13 - Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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.

§ 14 - Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges på årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 - Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at 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 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 årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 - Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. 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 på minimum 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 - Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonene etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner.

§ 18 - Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Seksjonseiere har ansvaret for nødvendige reparasjoner av feil og skader på synlige rør, ledninger etc. i egne leiligheter.

Kostnader knyttet til feil og skader på ikke-synlige rør, ledninger etc. i leilighetene, som har en ukjent årsak, skal fordeles mellom seksjonseieren og sameiet med halvparten på hver (f.eks. ved egenandel til forsikringsskade).

§ 19 - Boder

Eierne av seksjonene 3 til 20 skal vederlagsfritt ha rett til bruk av nærmere anvist bodplass innenfor seksjon 1.

Dette bodareal skal være avgrenset av fire vegger/nettingvegger eller med dør, og skal tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav til bodareal (sportsbod) pr. etableringsdato for sameiet. Rettighetshaverne skal ha rett til å gå over de øvrige arealer innenfor seksjon 1 for å komme til boden.

Seksjon 21 skal ha eksklusiv bruksrett til bod under trapp i kjeller og til bod innenfor søppelrom.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke.

§ 20 - Endring i vedtektene

Endringer i vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 - Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som seksjonseier eller som fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22 - Garasjeseksjonen

Garasjesameiet, seksjon 1, skal forvaltes av Sameiet Gamle Brannstasjon fra 1.1.2019 ved sameiets forretningsfører. Garasjesameiets inntekter og kostnader overtas av Sameiet Gamle Brannstasjon fra samme dato.

Parkeringsplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Sameiet Gamle Brannstasjon.

Ved utleie av parkeringsplasser skal de fortrinnsvis leies ut til seksjonseiere i Sameiet Gamle Brannstasjon. Den som har en plass for utleie skal informere styret om dette, sette opp oppslag i inngangsparti, men kan samtidig kontakte seksjonseiere direkte. Det gis en frist på minst 14 dager for å melde sin interesse. Leie settes til et nivå som for tilsvarende leie av parkeringsplasser i nærområdet. Hvis ingen melder seg inne fristens utløp kan parkeringsplassen leies ut til utenforstående. Ved leie til utenforstående kan utleier sette den leien han måtte ønske.

Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av bil/motorsykkkel og det er ikke tillatt å utføre reparasjoner på plassen.

Utleier er ansvarlig for at leietaker følger de regler som gjelder for garasjesameiet.

Garasjesameiet skal holdes utenfor ved summering av stemmer på årsmøter.

§ 23 - Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.