



Sameiet Gamle handelsgym
www.handelsgym.no

VEDTEKTER FOR

SAMEIET GAMLE HANDELSGYM

1

FORMÅLET

Sameiet er stiftet av sameierne i gnr. 171, bnr. 36 i Sandefjord kommune. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

2

EIERFORHOLDET

Sameiet Gamle Handelsgym er oppdelt i 65 eierseksjoner, hvorav seksjon 48 er garasjeseksjonen. Den enkelte sameier har en sameieandel i hele eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Enkelte seksjoner som ikke har egen bod som tilleggsdel, men har felles bod, har sammen midlertidig enerett til bruk av angjeldende fellesareal.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eksterne boder og balkonger som inngår i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets boligareal. Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt hovedinnganger, trapperom, heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til bruksenheterne, elektriske kabler fram til bruksenheternes sikringsskap og brannvarslingsanlegget er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier eller leietaker. Det samme gjelder for salg eller bortleie av parkeringsplass.

Ved salg av seksjoner tilkommer et eierskiftegebyr. Styret bestemmer gebyrbeløpets størrelse.



Sameiet Gamle handelsgym
www.handelsgym.no

3
SAMEIERMØTE

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle styrets årsberetning, regnskap, budsjett, valg av revisor, valg av styre og for øvrig saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst 8 – åtte og høyst 20- tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som allikevel skal være minst 3 – tre dager.

4
STYRET

Styret består av 5 medlemmer, styreleder og 4 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for 2 - to år av gangen, og slik at ikke mer enn 3/5 av styret er på valg hvert år. Likeledes velges 2 – to varamedlemmer for samme tidsrom. Gjenvalg kan skje.

Dersom Sandefjord kommune krever at det skal opprettes et ansvarlig organ som kommunen kan henvende seg til vedrørende vedlikehold av fellesanlegg/arealer, skal styreleder være sameiets representant.

Styret inngår avtale med forretningsfører for 2 – to år av gangen med rett til oppsigelse av ansettelsesforholdet dersom $\frac{3}{4}$ av sameiermøtet krever dette i løpet av perioden.

Styreleder og et styremedlem forplikter sameiet utad ved sin underskrift. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, herunder fastsatte regler for bruk av fellesareal og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Styret har i samsvar med § 31 i eierseksjonsloven rett til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

5
REGNSKAP

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.



Sameiet Gamle handelsgym
www.handelsgym.no

6
DRIFTSUTGIFTER

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste offentlige avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører og revisor, vaktmesterutgifter, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige a konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

7
Garasjeseksjonen, snr. 48

7-1

Garasjeseksjonen eies av de personer og eller selskaper som gjennom kjøp, arv, uskifte, gave el. har ervervet eksklusiv bruksrettighet til konkrete oppmerkede parkeringsplasser.

Deler av snr. 48 utgjøres av fellesareal for Sameiet Gamle Handelsgym (tilførselsveier til øvrige seksjoner, boder, samt felles serviceanlegg for ventilasjon etc.), jfr. lov om eierseksjoner § 6, annet avsnitt.

Hver enkelt rettighetshaver (sameier etter Lov om Sameie av 1965) har like rettigheter og plikter.

7-2

Eksklusiv rettighet til konkret oppmerket parkeringsplass (ref.pkt.7-1) kan fritt overdras til personer og eller selskaper som samtidig er eller blir sameiere i Sameiet Gamle Handelsgym. Rettigheten kan overdras sammen med eller uavhengig av den boligseksjon sameieren for øvrig eier i gnr. 171, bnr. 36 i Sandefjord. Garasjeplassen kan omsettes uavhengig av en boligseksjon, men da kun til andre sameiere i Sameiet Gamle Handelsgym.

Den eksklusive rettighet til en konkret oppmerket plass kan fritt leies ut eller lånes bort på oppsigelige vilkår til andre sameiere i Sameiet Gamle Handelsgym.



Sameiet Gamle handelsgym

www.handelsgym.no

7-3

Den enkelte rettighetshaver har foruten enerett til bruk av sin parkeringsplass, også rett til å nytte adkomstveiene. Bruker må ikke på urimelig måte være til skade eller ulempe for andre rettighetshavere.

Heller ikke må bruken av den enkelte parkeringsplass eller interne kjøreveier unødigg forhindre tilkomst til de i tilknytning til garasjelegget etablerte boder.

Reparasjon av biler er ikke tillatt. Det er kun tillatt å oppbevare vinter/sommerhjul og sykler i tillegg til bilen. Skal det være noe annet her, må det se ryddig ut og holdes innenfor oppmerket område.

8

PANTERETTSFORBEHOLD

Sameiet har panterettsforbehold på hver seksjon til dekning av fellesutgiftene. Beløpets størrelse angis på skjøtet ved første gangs overdragelse. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Skulle verdien etter hvert stige betydelig, slik at beløpet vil sjenerere en eventuell belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet inntil 90 % av seksjonens siste tinglyste omsetningsverdi for den enkelte seksjon.

9

FORSIKRING

Sameiermøtet påser at det blir tegnet huseierforsikring for eiendommen. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelse på eiendommen, og sameierne blir sameiere på samme måte som tidligere.

10

HUSORDEN

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av den lokale huseierforening med de endringer sameierne til enhver tid bestemmer. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene, se punkt 11.



Sameiet Gamle handelsgym

www.handelsgym.no

11

MISLIGHOLD

Ved mislighold gjelder lov om eierseksjoner § 26.

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 § 27.

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 tvangssolgt hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som skal settes kortere enn 6 – seks – måneder fra pålegget er mottatt.

12

FRAVIKELSE

Ved fravikelse gjelder lov om eierseksjoner § 27.

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse, eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven kap. 13. Begjæringen om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Fravikelse kan også kreves i forhold til bruker som ikke er sameier.

13

Disposisjonsrett

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

14

Plikt til vedlikehold

Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på en forsvarlig måte.



Sameiet Gamle handelsgym

www.handelsgym.no

Sameiere kan bli personlig ansvarlig for skade som påføres fellesareal eller andre seksjoner som følge av manglende vedlikehold av egen seksjon. Erstatningsansvaret forutsetter at det foreligger erstatningsbetingende uaktsomhet. Sameiere med terrasse skal besørge at terrassen er fri for snø og is. Vedlikehold av baderom skal kun utføres av fagfolk.

15

Diverse bestemmelser

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med 2/3 flertall av samtlige stemmeberettigede.

16

Statutter for vedlikeholdsfondet

Vedlikeholdsfondet er opprettet for å stå imot fremtidige større vedlikehold av bygningsmassen. Eksempler på dette kan være tak, heiser, vinduer, dører og større fellesområder.

Vedlikeholdsfondet kan ikke disponeres uten Sameiets samtykke, enten ved ordinært årsmøte eller ved innkalling til ekstraordinært møte. Sameiet avgjør ved simpelt flertall (minimum 50 %).

Styret eller andre har ikke på egen hånd anledning til å disponere fondet.

Fondet skal ha som målsetting å beløpe seg til minimum kr. 300 000,- maksimum kr.500 000,-.

17

Andre forhold

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter følger bestemmelser som angitt i lov om eierseksjoner.

Egne vedtekter for garasjeseksjonen oppheves.

Sandefjord, 12.10.2005

Revidert 2008, 2012, 2013, 2015., 2018 og 2024.