



Sameiet Gamle handelsgym
www.handelsgym.no

VEDTEKTER FOR

SAMEIET GAMLE HANDELSGYM

org.nr. 981 671 813

1

FORMÅL

Sameiet ble stiftet av seksjonseierne i gnr. 171, bnr. 36 i Sandefjord kommune 30.11.2001. Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseierne fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

2

EIERFORHOLD

Sameiet Gamle Handelsgym er oppdelt i 65 eierseksjoner, hvorav seksjon 48 er garasjeseksjon, og 64 seksjoner er boligseksjoner. Den enkelte seksjonseier har en eierandel i hele eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier 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 bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets boligareal. Sameiebrøken 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 bruksenhetene, elektriske kabler fram til bruksenhetenes sikringsskap og brannvarslingsanlegget er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

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



Sameiet Gamle handelsgym

www.handelsgym.no

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

3 ÅRSMØTE

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

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst 8 – åtte og høyst 20- tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøtet 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 årsmøtet 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 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 seksjonseier.



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. Styret utligner på seksjonseierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige a konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av styret 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 er fellesareal for Sameiet Gamle Handelsgym (tilførselsveier til øvrige seksjoner, boder, samt felles serviceanlegg for ventilasjon etc.).

Hver enkelt rettighetshaver (sameier etter Lov om Sameige 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 seksjonseier i Sameiet Gamle Handelsgym. Rettigheten kan overdras sammen med eller uavhengig av den boligseksjon seksjonseieren for øvrig eier i gnr. 171, bnr. 36 i Sandefjord. Garasjeplassen kan omsettes uavhengig av en boligseksjon, men da kun til andre seksjonseiere i Sameiet Gamle Handelsgym.

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

Egne vedtekter for garasjeseksjonen er opphevet.



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 garasjeanlegget 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

PANTERETT

Sameiet har legalpant i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene og andre krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Beløpets størrelse er 2G (to ganger folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

9

FORSIKRING

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

10

HUSORDEN

Sameiet har egne ordensregler, og seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter disse. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene, se punkt 11.

11

MISLIGHOLD

Ved mislighold gjelder lov om eierseksjoner § 38.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.



Sameiet Gamle handelsgym

www.handelsgym.no

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 ikke skal settes kortere enn 6 – seks – måneder fra pålegget er mottatt.

12

FRAVIKELSE

Ved fravikelse gjelder lov om eierseksjoner § 39.

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 styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Begjæringen om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 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 seksjonseier.

13

DISPOSISJONSRETT

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

14

SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på en forsvarlig måte. Se eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseiere 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. Seksjonseiere med terrasse skal besørge at terrassen er fri for snø og is. Vedlikehold av baderom skal kun utføres av fagfolk. Se også eierseksjonsloven § 34.



Sameiet Gamle handelsgym
www.handelsgym.no

15

STATUTTER FOR VEDLIKEHOLDSFOND

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 disponeres av Styret etter vedtak i Styret med minst $\frac{3}{4}$ flertall. Fondet skal ha som målsetting å beløpe seg til minimum kr. 500 000,-.

16

DIVERSE

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på årsmøte og med $\frac{2}{3}$ flertall av samtlige stemmeberettigede.

Sandefjord, 12.10.2005

Revidert 2008, 2012, 2013, 2015, 2016 og 2018.