

Vedtekter

For

Sameiet Damsgård Marina

Vedtatt 23.10.2018, endret 31.08.2020, 29.06.2021

1. Navn

Sameiets navn er:

Sameiet Damsgård Marina

Eiendommen sameie gjelder for er gnr 158 bnr 69 i Bergen kommune (Damsgårdsveien 45).

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 15 respektive selvstendige bruksenheter (seksjoner) i eiendommen gnr 158, bnr 69. Seksjon 1-15 i Bergen kommune.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen Damsgårdsveien 45, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Den enkelte bruksenhet, med unntak av de 2 næringsseksjonene, består av en hoveddel og tilleggsdel.

Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen og utgjør leiligheter i byggets 2, 3, 4 og 5 etasje, slik som angitt på tegning i vedlegg 1. Tilleggsdelen består av bod og overbygget altan.

Hoveddelen i byggets 1. etasje utgjør et næringsareal, som vist på tegning i samme vedlegg.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte bruksenhets samlede areal. Sameiebrøken fremgår av begjæring om oppdeling i seksjoner, vedlegg 2.

De deler av bygget som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

Sameiet Damsgård Marina er et sameie med begrenset ansvar. Sameiet er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for sameiets forpliktelser, men svarer bare for sin andel.

3. Formål

Sameiets formål er å forestå opparbeiding og drift av lagets eiendom, samt å forvalte og vedlikeholde de private felles veier og vann og avløpsledninger som er tilknyttet sameiet.

4. Medlemskap

Alle sameierne i Damsgårdsveien 45 har rett og plikt til medlemskap i Sameiet Damsgård Marina. Medlemskapet kan bare overdras sammen med eiendomsretten til seksjonen.

5. Fysisk bruk av eierseksjonen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealet til det de er beregnet for eller vanligvis brukes til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av bruksenheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fysisk inngripen i felles teknisk infrastruktur skal godkjennes av styret.

Sameierne er innforstått med at da seksjon 1-2 er næringsseksjoner, kan det legges begrensninger på arealet mot sjøen.

6. Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har sameierne full rettslig råderett over sin bruksenhet. Sameierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine bruksenheter.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger av hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har heller ikke oppløsningsrett.

7. Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøte med forslags-, - tale og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ha med rådgiver i årsmøte.

Hvor flere enn 2 eier en bruksenhet sammen, må disse skriftlig utpeke en til å møte på årsmøte, og avgi stemme. Dersom det er 2 som eier en bruksenhet sammen, kan begge møte. Sammen har de bare en stemme ved avstemming.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Årsmøte innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel, og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles på møte. Styret skal sende varsel om årsmøte og samtidig sette en frist for innsending av saker som ønskes behandlet på årsmøte med rimelig frist.

Dersom et forslag som etter lov eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Revidert regnskap skal følge innkalling.

Det ordinære årsmøte skal alltid behandle:

1. Melding fra styre om virksomheten
2. Styrets regnskap for foregående år
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Innkalling/sakspapirer med regnskap skal være utsendt minst 5 dager før møte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i møte.

8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 dagers, høyst 10 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

9. Årsmøtets vedtak

Ved avstemmingen regnes flertall etter antall stemmer hvor hver seksjon har en stemme.

Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

1. Endring av vedtektene.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameie går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3. Rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning.
4. Samtykke for endring av formål for en eller flere bruksenheter.
5. Samtykke til reseksjonering som nevnt.

Følgende beslutning krever samtykke fra sameier det gjelder:

1. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
2. Innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige råderetten over bruksretten eller disposisjonsretten.
3. Innføring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av felleskostnadene enn hovedregelen.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer som velges av årsmøte. Årsmøte bestemmer hvorvidt det skal velges varamedlem. Funksjonstiden for vara er 1 – ett år. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøte som foretar valget.

Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser, samt si dem opp eller gi avskjed.

Styret er vedtaksført når 2 styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, utsettes avgjørelsen til styret er fulltallig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av tilstedeværende styremedlemmer. Styremedlem som ikke er tilstede skal undertegne på at han er forevist referatet.

11. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

12. Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder eget ordensreglement som fastsettes av årsmøte.

13. Vedlikehold og bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøte med to tredjedelers flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøte med to tredjedelers flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

14. Vedlikehold av fellesarealer

Fellesskapsarealer som disponeres av sameierne i fellesskap skal vedlikeholdes og kostnader til vedlikehold skal fordeles. Fellesskapsarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellesskapsarealene som fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjenning.

Styret skal sørge for at pålegg gitt av offentlig myndighet vedørende eiendommen blir gjort.

15. Felleskostnader

Fellesskapskostnader skal fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten/likt.

Som fellesskapskostnader ansees bl.a:

1. Eventuell kostnad til forretningsførsel og styrehonorar
2. Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesskapsarealer
3. Felles forsikring
4. Felles antenne/parabolantenn
5. Vedlikehold av bygningen som sådan, bortsett fra de deler som er naturlig knyttet til den enkelte seksjon tilleggsdel
6. Eiendomsavgift og kommunale avgifter så lenge disse avregnes for hele boligsameiet.

16. Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp slik styret eller sameiet bestemmer, til dekning av sin andel av de årlige fellesskapskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøte eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de fellesskapskostnader som antas vil påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men tas til hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierens side.

17. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken. Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere. Bestiller kan bli ansvarlig om han visste at kreditor ikke ville få dekning.

18. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

19. Panterett for sameierens forpliktelser

For krav mot en sameier som følge av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp lik 2G.

20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner slik den til enhver tid lyder, kommer til anvendelse så langt ikke annet følger av disse vedtekter.