

BERGEN KOMMUNE
Miljø, byutvikling og
tekniske tjenester
Saks nr.: 200301144 Dok.nr.: 5
Mottatt dato: 06.03.03
Kontor/Saksbehandler: FLW/ESRO
Offerting:
Arkiv nr.: 8150
Oppmålingsavdelingen

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtekter for gnr 68 Bnr.1182 Gamle Breivikvei 2A i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) består av 2 frittstående boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 68, bnr 1182 i Bergen kommune, med fellesanlegg av enhver art i henhold til tegning.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringa, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet (heretter husmøtet).

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene 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 inn til husmøtet.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter (heretter husleie) er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Husleia skal fordeles mellom sameierne 50/50.

Sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet.

Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysning og er i hver seksjon begrenset oppad til beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.

§ 4 VEDLIKEHOLD/RENHOLD

Innendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Dette omfatter innendig vann- og avløpsledninger til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, altan, utgangsdør, yttertrapper og vinduer er sameiets ansvar. Det samme gjelder plenklipping og beplantning på fellesareal, renhold av fellesareal og renhold/strøing/måking av utvendige trapper, felles vei, fortau m.v.

Husmøtet vedtar løpende den månedlige husleia slik at den er tilstrekkelig for avsetning til dekning av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Husmøtet kan også vedta å ta opp lån eller at hver sameier betaler en engangssum, etter samme formel som for husleia, for å dekke plutselige oppståtte behov i henhold til overstående.

§ 5 REGISTRERING AV SAMEIERE

Når en seksjon skal selges må dette meldes fra til husmøtet, og erverver må møte så snart det er husmøte. Når en part i sameiet skifter eier, har medeier forkjøpsrett. Hvis en seksjon skal leies ut, skal dette framlegges på husmøtet.

§ 6 STYRET

Styret i sameiet skal bestå av 3 representanter, derav 1 person fra hver seksjon. Styret er husmøtet. Sekretæren kaller inn til husmøte etter behov og fører protokoll. Kassereren har i oppgave å følge opp regnskapet, og komme med forslag om størrelsen på husleia. Kasserer kan utbetale løpende småutgifter uten at det avholdes husmøte.

1. februar avholdes årshusmøtet der årsregnskapet for foregående år gjennomgås. Sekretær innkaller skiftelig 2

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtekter for gnr 68 Bnr.1182 Gamle Breivikvei 2A i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

uker før årshusmøtet med tilhørende sakliste og regnskap. Dette gjelder også husmøter der viktige økonomiske spørsmål skal avgjøres.

Hver seksjon har 1 stemme, og vedtak på husmøtet krever 2/3 flertall, dvs. 2 stemmer for å være vedtaksdyktig.

§ 7 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter fastsatt av husmøtet, kan husmøtet pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir husmøtet 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 som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 8 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan husmøtet kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samla plan for bygget og etter en forutgående godkjenning av husmøtet.

§ 10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av husmøtet på vanlig måte. Sekretæren må minst 1 uke før møtet ha forsikra seg om at alle sameiere har fått endringsforslaget skriftlig sammen med innkallinga.

§ 11 HABILITETSREGLER FOR HUSMØTET

Ingen kan som sameier delta i noen avstemning på husmøtet om rettahandel overfor seg sjøl eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Ved slike tilfeller avgjøres saken med 2/3 flertall utfra de resterende stemmeberettigede.

§ 12 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, gjelder til enhver tid lov om eierseksjoner.

Dersom tvist mellom sameiet og en av sameierne på den annen side ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene.

For tvister med økonomisk verdi lavere enn 65 % av grunnbeløpet i folketrygden, skal likevel forenklet behandling for domstolene gjelde.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonslova, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.