

VEDTEKTER FOR SAMEIET BOHRSGATE 6.

Sameiet Bohrsgate 6. ble formelt stiftet på allmøte 16.04.2002 med hjemmel i Lov om eierseksjoner.
LOV-1997-05-23-31 KRD (Kommunal- og regionaldepartementet).

§ 1. Navn og omfang.

Sameiets navn skal være Sameiet Bohrsgate 6. Sameiets medlemmer består av eiere av 11 eierseksjoner (sameiebrøk ihht. seksjonering) ref. gnr. 164 ,bnr. 1099 i Bergen kommune.

§ 2. Formål .

Sameiet Bohrsgate 6. skal ha som formål å administrere og forvalte alle saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og forpliktelser forbundet med eiendommen, gnr 164, bnr 1099/Bergen Kommune.

Sameiet skal videre ha ansvar for iverksettelse av tiltak for gjennomføring av alle vedtak truffet av sameiet, eller styret eller som følge av lov og som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 3. Salg, utleie o.l.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel.

Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler angitt i vedtekter § 5. Den nye sameiers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. utleier.

§ 4. Vedlikehold.

Det påhviler sameierene full indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, og av ytre rom som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier. Innvendige forandringer er tillat i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade/fare for andre sameiere.

Utvendige arrangement på bygning, herunder også dører og vinduer er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret evt. offentlig myndighet.

Alt vedlikehold av fellesanlegg skal til enhver tid utføres så ofte som etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Avgjørelse vedrørende vedlikehold skal taes på sameiemøte evt. styremøte.

§ 4 a) Generelt.

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i henhold til delingsbegjæringen. Seksjonen skal ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Skader på eiendommen/fellessanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren omgående erstatte eller utbedre.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han/hun kjenner til eller burde kjent til skaden.

§ 4 b) Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke faller under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner. Tettsjikt på alle sameiets tak, inklusive drenering og avløp ved byggetekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet.

Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

§ 5. Ordensregler.

I Sameiet Bohrsgate 6. vil man forsøke å bruke "sunn fornuft" –prinsippet.

Det skal være "ro" i huset mellom kl 24:00 og kl 07:00 i ukedagene. Dette gjelder også korridorer/trapp og inngangsparti.

På helligdager og lørdager/søndager skal det være "ro" mellom kl 01:00 og 09:00 dersom det ikke er innvilget dispensasjon fra styret og naboene er underrettet.

Fellesområdet/hovedtrapp skal vaske minimum hver 14 dag eller i henhold til bestemmelser vedtatt ved sameiemøte.

Enhver forurensing av fellesareal er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealer.

Alvorlige brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet, jfr.§7. Sameierene er ansvarlig for at eventuelle leietakere også overholder husordensreglene.

§ 6. Fellesutgifter.

Alle utgifter vedrørende den felles eiendom samt drift av eiendommen med påstående bygning, herunder bl.a. forsikring, kommunale avgifter, fellesgjeld, vedlikeholdsfond etc. skal utlignes på sameierne etter deres andel i sameiet (etter eierbrøk). Fellesutgiftene skal betales til sameiets felleskonto i månedlige akonto- beløp.

Styret er gitt mandat til å søke om finansiering pålydende NOK 1.000.000 ,-
Formål med finansiering er utvendig oppgradering /oppussing av bygården.

Det er pliktig medlemskap i sameiet /fellegjeld for hver andelseier. Hver andelseier har mulighet til å innfri sin del av til enhver tid gjeldende fellesgjeld (herunder renter og avdrag) i henhold til seksjonens eierbrøk.

Fellegjeld skal utlignes gjennom månedlige fellesutgifter (herunder renter og avdrag) i henhold til eierbrøk fastsatt ved sameiemøte evt. styremøte.

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold , jfr. § 7.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor sameierene, har sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter, inkludert seksjonens andel i fellesgjeld i henhold til sameiebrøk. Dette med til enhver tid gjeldende utestående restgjeld overfor sameiet med prioritet uten fortrinnsrett etter det beløp sameierandelen og seksjonen er overdratt for.

§ 7. Mislighold og fravikelse.

§ 7 a) Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonslovens § 16 a ,jf. vedtektene pkt. 7 b. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegg ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegg er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så lang det passer.

§ 7 b) 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven Kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jf. vedtektenes pkt 7 a, om salg. Begjæring settes frem for namsretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jf. vedtektenes § 7 a , om salg.

§ 8. Ordinære sameiemøter.

Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal holdes minimum 1 gang i året, innen utgangen av april måned.

Styret innkaller samtlige sameiere til møtet minimum 1 uke før møtet.

Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles, herunder årsberetning, regnskap og valg.

I sameiemøte har sameierene stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier i henhold til eierbrøk. Sameierene har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtekter.

Styremedlemmene har plikt til å være til stede på sameiemøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller forligger gyldig forfall.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslag-, tale-, og stemmerett. For boligseksjonen har også sameierenes ektefelle, samboer, medeier, eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og uttale seg.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis ikke leder er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierene. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiemøtet.

Protokoll skal holde tilgjengelig for sameierene.

§ 9. Ekstraordinære sameiemøter.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/3 av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal bli behandlet.

§ 10. Vedtektsendringer.

Vedtektsendringer krever minst 2/3 av det samlede antall sameiere.

§ 11. Styret.

Sameiet Bohrsgate 6. velger styre bestående av 3 styremedlemmer; 1 styreleder, 1 nestleder og 1 styremedlem.

Medlemmene velges for 1 år av gangen ved sameiemøte

Endring av styrets sammensetning i løpet av valgt periode krever ekstraordinært sameiemøte for valg av nytt medlem/styre. Oppsigelse av verv i styret må gies skriftlig til styret.

§ 12. Ugildhet (inhabilitet).

Ingen kan delta på noen avstemning på sameiemøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

§ 13. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

§ 14. Økonomi.

Vestbo Eiendomsforvaltning AS er p.t. sameiets forretningsfører. Forretningsfører vil ta seg av sameiets forretningsførsel herunder regnskap i henhold til gjeldende skriftlig avtale. Revisjon av sameiet utføres p.t. av Ernst & Young AS etter gjeldende avtale gjennom Vestbo Eiendomsforvaltning AS.

§ 15. Diverse bestemmelser.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 som utfyllende bestemmelser til disse vedtekter hva angår rett til ekstraordinært sameiemøte, styre, forretningsfører, regnskap, revisjon samt bestemmelser om møteledelse, flertallsvedtak og møtereferat m.v.

§ 16. Dugnadspenger.

Ved dugnad må sameier som ikke deltar betale NOK 250,- pr. leilighet for hver dugnadsdag.

§ 17. Eksklusiv bruksrett til bakgården.

Leiligheten i underetg., seksjon 1, har eksklusiv bruksrett til bakgården.

Unntak for dette er ved bruk av denne som rømningsvei ved nødsituasjon, eller dersom eierne av seksjon 1 godkjenner annen midlertidig bruk.

Bergen 17.08.2004.