0391 /DOKSTY/V
Vedtekter -10

VEDTEKTER FOR SAMEIET LANDÅSVEIEN 61 5096 BERGEN—GNR.-BNR. 161/794

Gjeldende vedtekter endret på sameiermøte 20.04.2010

1.SAMEIETS NAVN.

Sameiets navn er: Landåsveien 61, 5096 Bergen, og forretningskontor er i Bergen.

2. RETTSLIG RÅDERETT.

Hver sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ved eventuell utleie, herunder lån av seksjonen er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med denne sameieavtale og de vedtatte husordensregler for sameiet. Seksjonseier bærer det fulle ansvaret for leietakers forhold til og overholdelse av disse. Utleie som trekker seg over 2 år skal godkjennes av styret. Det regnes ikke som utleie at juridisk person leier seksjon til ansatte eller andre personer man er forpliktet til å skaffe bolig.

3. FYSISK RÅDERETT.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

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

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjenning, skal søknad fremsendes via sameiets styre, og det må ikke foretas andre installasjoner og lignende som er til unødig eller urimelig ulempe for sameierne

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

4. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER.

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet.
Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

5 FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes enhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøte vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

6. VEDLIKEHOLD OG RENHOLD.
Vedlikehold av bruksenheten (seksjonen) påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierene sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

7. VEDLIKEHOLDSFOND.
Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøte og fordeles etter sameiebrøkene.

8. KONTINGENT.
På grunnlag av budsjett fastsettes en kontingent pr. seksjon som forfaller til betaling den første hvert kvartal, alternativt hver måned. .

Dersom det ved ordinert eller ekstraordinert sameiemøte besluttes å igangsette reparasjon/vedlikehold, kan styret fastsette ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte beløp.

9. ETTERSYN
Den eller de sameierne ved flertallets beslutning i sameiermøtet gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte enheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal taes rimelig hensyn til vedkommende sameier.

10. MISLIGHOLD
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge sine forpliktelser overfor sameiet.

Hver sameier gir sameiet pant i sin seksjon med kr. 20.000,- til sikkerhet for sine forpliktelser overfor sameiet.

11. SAMEIERMØTET.
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøte, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøte, og til å uttale seg.

12. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER.
Ordinert sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til møtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. I innkallingen angis tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal være skriftlig meddelt og styret i hende senest 21 dager før møtet.

For forslag som skal behandles på sameiermøtet, skal hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen til møtet.

13. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker den/de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og angi hvilke saker som vil bli behandlet og referere hovedinnholdet i disse.

14. OM SAMEIERMØTET, STEMMERETT M.V.
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til møte ved fullmektig, da med skriftlig og datert fullmakt som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, anses fullmakten å gjelde første sameiermøte etter fullmaktens dato.

Ordinært sameiermøte skal:

1. behandle styrets årsrapport
2. forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning
3. behandle de øvrige saker nevnt i innkallingen.
4. foreta valg av styre, styrets leder, og revisor.

15. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant avgitte stemmer. To tredels flertall av de avgitte stemmer kreves for beslutning om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,

2. fastsetting av vedtekter og endring av disse,

3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke av nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier,

4. at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet,

5. at erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det,

Vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen eller av deler av denne utover hva foran er nevnt, krever enstemmighet blant alle sameierne. Sameier uten tinglyst hjemmel må dokumentere behørig fullmakt fra hjemmelshaver.

16. STYREMØTER.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Styremøtet ledes styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

17. STYRETS KOMPETANSE.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Det hører under styrets funksjon å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter vedtektene punkt 15,3,ledd, representerer styret sameiernes og forplikter dem ved sin underskrift.

18. INHABILITET.

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

19. LOV OM EIERSEKSJONER. (Lov av 1. januar 1998).

For forhold som ikke er fastsatt i disse vedtekter, skal eierseksjonslovens bestemmelser gjelde, slik at disse til enhver tid lyder.

Denne vedtekt er fastsatt på konstituerende sameiermøte den /
