

VEDTEKTER FOR SAMEIET STORRINDEN-TUNET GNR. 34/BNR. 584 I BERGEN

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Storrinden-tunet, 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 ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av disse. Utleie som strekker seg over 2 år skal godkjennes av styret. Der 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 benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere 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 o.l. som er til unødig eller urimelig ulempe for sameierne.

Seksjonene har eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser, i henhold til oversikt.

Seksjonene har eksklusiv bruksrett til den boden som har inngang, nærmest seksjonens inngangsdør. Seksjonene 1, 4, 6, 9 og 14 har eksklusiv rett til bruk av boder i bodhus, i henhold til oversikt.

Seksjonene i første etasje, har eksklusiv bruksrett og eksklusiv vedlikeholdsplikt til den delen av fellesarealet som grenser mot seksjonenes langside, begrenset til 4 meter rett ut fra langsides yttervegg. Den eksklusive bruksretten gjelder ikke, der den kommer i konflikt med sameiets infrastruktur. Seksjonene 1, 13 og 14 får derfor et redusert areal til eksklusiv disposisjon, fremfor seksjonenes langside. Om mulig (dvs. uten å komme i konflikt med sameiets infrastruktur) skal disse seksjonene også ha eksklusiv bruksrett til areal som grenser mot seksjonenes kortside, begrenset til et totalt areal (kortsiden og langsiden), som ikke overstiger det areal som eksklusivt disponeres av seksjonene 2, 5, 6, 9 og 10.

Det kan ikke etableres eksklusive arealer, der de kan komme i strid med behov for felles infrastruktur.

Alle seksjoner skal disponere minst en parkeringsplass. Evt. overskytende parkeringsplasser, kan fritt omsettes. Medlemmer av Sameiet Storrindentunet, har forkjøpsrett ved salg av parkeringsplasser.

Parkeringsplasser i/på garasje, blir ved førstegangs overtagelse av

Leilighet, tildelt av selger. Tildelte parkeringsplasser, er eksklusive. Det skal til enhver tid være oppdaterte parkerings-kart, som viser fordeling av parkeringsplasser. Styret har ansvar for at parkerings-kartet alltid er oppdatert. Tre parkeringsplasser, tilpasset for bevegelseshemmede, er for gjester, og kan ikke omsettes.

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 gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at det 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.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøte, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiet 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 sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning.

Hver seksjonseier sørger for renhold av den del av fellesarealet som naturlig tilligger sin seksjon. Styret fastsetter nærmere regler for renholds og vedlikeholdsoppgaver.

Vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner slik som elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann og avløp, yttervegger og yttertak tilfaller således hele sameiet.

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 sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

8. ETTERSYN

Den eller de sameiere som, ved flertallets beslutning i sameiermøtet, gis fullmakt, skal ha adgang til de enkelte enheter for å forta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

9. MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Ved økonomisk mislighold har de andre seksjonseierne lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10. SAMEIERMØTET

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

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

11. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært 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.

12. 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 han/de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig 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.

13. OM SAMEIERMØTET, STEMMERETT M.V.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameiere har rett til å møte med fullmektig, da med skriftlig og datert fullmakt, som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, anses fullmakten til å gjelde første sameiermøtet 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

14. 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/eller endring av disse,
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke av nevneverdig grad endrer utnytting av 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.

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

15. STYREMØTER

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

16. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av sameiets 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 sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

17. 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.

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

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet og sist endret på ekstraordinært årsmøte 29.09.2022.