

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET
MARKENS TVERRGATE 15

Vedtatt i sameiermøte 23.04.2006
Endret i sameiermøte 15.03.2012
Endret i sameiermøte 23.09.2013
Endret i sameiermøte 25.04.2018

Innholdsfortegnelse:

§ 1	Sameiet	2
§ 2	Formål	2
§ 3	Rettslig rådighet	2
§ 4	Fellesarealer	2
§ 5	Bruken av bruksenheter og fellesarealer	2
§ 6	Overdragelse av seksjon mv.....	3
§ 7	Utleie	3
§ 8	Sameiernes forpliktelser – ansvar utad.....	4
§ 9	Vedlikehold	4
§ 10	Mislighold og fravikelse.....	5
§ 11	Sikkerhet.....	5
§ 12	Forsikringer	5
§ 13	Årsmøtet	5
§ 14	Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet	6
§ 15	Møteledelse og avstemming - protokoll.....	6
§ 16	Styret	8
§ 17	Forretningsfører.....	9
§ 18	Mindretallsvern	9
§ 19	Regnskap. Revisjon. Registrering i foretaksregisteret	9
§ 21	Oppløsning	9
§ 22	Forholdet til eierseksjonsloven.....	9

§ 1 Sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Markens Tverrgate 15 (herunder kalt sameiet). Sameiet består av eiendommen gnr. 166, bnr. 540 i Bergen kommune, med adresse Tverrgaten 15.

Sameiet er i henhold til oppdelingsbegjæringen delt i 14 seksjoner, hvorav seksjonene 2 til og med 14 er boligseksjoner og seksjon 1 er næringsseksjon.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameierandelens størrelse.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiernes felles eiendom, til beste for deltakerne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, forretningsføreravtale og vedtak fattet på årsmøtet m.m.

§ 3 Rettslig rådgighet

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og i disse vedtektene, har den enkelte sameier full råderett over sin seksjon, herunder salg, utleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, bortsett fra de unntak som er nevnt i eierseksjonsloven § 23.

§ 4 Fellesarealer

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal.

§ 5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin seksjon og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelser kan bringes inn for årsmøtet.

Seksjonene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Sameierne kan heller ikke benytte noen del av fellesareal til privat bruk uten tillatelse fra styret. Så alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan med ordinært flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge disse ordensreglene. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Næringsseksjonen skal bare anvendes etter forsmålet på en slik måte at det ikke medfører skade, ulempe eller sjenanse for boligseksjonene, og ikke strider mot arealplanformålet eller plan- og bygningsloven.

Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 6 Overdragelse av seksjon mv

Når en seksjon overdras plikter selger å gi skriftlig melding om overdragelsen til styret og forretningsfører. Selger plikter også å gjøre kjøper kjent med vedtekter og ordensregler for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av sameiermøtet eller styret. Ved overdragelse gjelder ingen forkjøpsrett.

§ 7 Utleie

Ved utleie av seksjoner er eieren ansvarlig for at leietakeren blir informert om sameiets vedtekter, ordensregler og andre bestemmelser som gjelder for sameiet. Leietakerens bruk skal være i samsvar med det formål som er fastsatt for seksjonen.

Utleier plikter også, før leietakeren flytter inn i seksjonen, å melde fra til styre om utleien og navn på leietakeren.

Dersom leietakeren ikke overholder de regler som gjelder for bruk av seksjonen, vil dette representere mislighold i forholdet mellom sameiet og seksjonseieren, hvilket kan gi rett til salgspålegg etter § 10 i vedtektene og i henhold til § 38 i eierseksjonsloven, dersom forholdet ikke bringes til opphør etter advarsel.

§ 8 Sameiernes forpliktelser – ansvar utad

Kostnader ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av Sameiet – herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter (blant annet kostnader til forretningsførsel og styrehonorar), nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på eventuelle felleslån samt forsikringspremier.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen, kan årsmøtet med vanlig flertall vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til Sameiets konto til dekning av fellesutgifter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis per måned. Innbetaling til fond etter 3. ledd fordeles etter eierbrøk, og innkreves sammen med de månedlige akontobeløp for felleskostnader.

For sameiernes (Sameiets) felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad i forhold til sin sameiebrøk.

§ 9 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Sameierne er forpliktet til å følge vedtatte vedlikeholdsplaner for ytre vedlikehold. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom som han har enerett til å bruke. Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter. Forhånds-samtykke fra styret må innhentes før arbeidene kan igangsettes.

Oppsetting av gjerder, radio- eller TV-antenner, markiser og lignende krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene når byggetillatelse forlanges. Styret skal gi sin godkjenning dersom eventuelle ulemper ved tiltaket er små, sett i forhold til de fordeler sameieren har ved at tiltaket gjennomføres.

Fellesrom og øvrige fellesarealer skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes sameieren selv, vedkommendes husstand eller andre som sameieren er ansvarlig for.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at alt nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 10 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonslovens § 39.

Dersom seksjonen er utleid, kan ovennevnte vedtak treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og leietakeren.

§ 11 Sikkerhet

De øvrige sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 12 Forsikringer

Styret tegner forsvarlig forsikring for bygningen. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Den som volder skade på eiendommen må betale for skaden selv. Dersom sameiets forsikringsavtaler benyttes, må vedkommende betale gjeldende egenandel.

Sameierne tegner forsikring for innbo og løsøre, driftsutstyr og varebeholdning, med mer i sine seksjoner.

Styret skal for sameiets regning kunne tegne ansvarsforsikring for styret.

§ 13 Årsmøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for

innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel. Innkallelsen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den adresse sameieren selv har oppgitt til styret.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært årsmøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Styrets regnskap for foregående år, forslag til budsjett for kommende år
3. Valg av styreleder, andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
4. Årlig vedlikeholdsbudsjett.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan for øvrig ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen.

§ 14 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiernes husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av en seksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller han har gyldig forfall.

Sameierne kan la seg representere med fullmektig på årsmøte. Sameieren har rett til å møte sammen med en rådgiver i årsmøtet. Rådgiveren kan uttale seg dersom årsmøtet med vanlig flertall gir tillatelse til det.

Ingen kan, som sameier eller fullmektig, delta i drøftelse eller avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15 Møteledelse og avstemming - protokoll

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner. Hver seksjon har én stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i årsmøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves totredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 8.

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som velges av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses opp ved møtets avslutning dersom noen av sameierne forlanger det. Kopi eller utskrift av protokollen skal sendes til samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid være tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

§ 16 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. I tillegg skal det velges 1 vara-representant.

Styret velges av årsmøtet – lederen ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet tegnes av styrets leder og et medlem av styret i fellesskap. Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som det er nødvendig. 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 årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for

dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. I saker som gjelder vanlig forvaltning kan styret gi Sameiets forretningsfører fullmakt til å representere sameierne.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmene (eller deres vararepresentanter) er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

§ 17 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at Sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styret som ansetter, fører tilsyn med og evt. sier opp forretningsfører.

§ 18 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen av sameierne eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19 Regnskap. Revisjon. Registrering i foretaksregisteret

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Revidert regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges til behandling i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal velge en regnskapskyndig som revisor. Revisor kan også inneha styreverv, gitt at vedkommende da ikke har anvisningsrett på sameiets kontoer.

Styret sørger for at sameiet registreres i foretaksregisteret.

§ 21 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§ 22 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.