

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET PIANOFABRIKKEN

**Vedtatt på sameiermøte 10.april 2002
endret på sameiermøte 7.oktober 2002
endret på ordinært sameiemøte 08. april 2014
og sist endret på ekstraordinært sameiemøte 04. desember 2014.**

§ 1 SAMEIET

Sameiets navn er Pianofabrikken (herunder kalt sameiet). Sameiet består av eiendommen gnr. 164, bnr. 1287 i Bergen kommune, med adresse Daniel Hansensgate 9.

Sameiet er i henhold til oppdelingsbegjæringen delt i 47 seksjoner, hvorav seksjonene 1 til og med 45 er boligseksjoner og seksjonene 46 og 47 er næringsseksjoner.

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

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å forvalte Daniel Hansensgate 9 til beste for deltakerne i sameiet, i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold til lov, og bestemmelser vedtatt av sameiermøtet og forretningsføreravtale.

§ 3 RETTLIG RÅDERETT

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.

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.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, bortsett fra de unntak som er nevnt i eierseksjonsloven § 22.

§ 4 FELLESAREAL

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

BRUK AV EIERSEKSJON OG FELLEAREAL

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 sameiermøtet.

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

Det er ikke tillatt å installere eller benytte motorisert ventilator som er egnet til å forstyrre sameiets felles ventilasjonsanlegg.

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.

Sameiet skal vedta ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge disse ordensreglene. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Næringsseksjoner 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.

§ 6

FELLEUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, unntaket er driftsutgifter som i all hovedsak bare er knyttet til boligseksjonene, som for eksempel heisutgifter, som skal fordeles mellom sameierne av boligseksjonene, tilsvarende sameierbrøken.

Den enkelte sameier skal betale a konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Likeledes skal driftsutgifter som i all hovedsak bare er knyttet til næringsseksjonene, dekkes av disse.

Se ytterligere informasjon i eierseksjonsloven § 23.

§ 7

VEDLIKEHOLD

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendig arrangement på bygningene og forandringer på bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet til eierseksjonene.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre 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 byggeforskriftene eller til sjenanse for beboere i tilstøtende seksjoner.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

VEDLIKEHOLD AV BALKONGER

En bruksenhet med tilstøtende balkong har ansvar for forsvarlig vedlikehold av balkongens indre og ytre del. Hva gjelder balkongens indre del gjelder eierseksjonsloven § 20 første ledd.

Balkongens ytre deler inngår ikke i sameiets fellesareal. Vedlikeholdskostnader av balkongens ytre deler eller utvendige konstruksjoner skal bæres solidarisk og deles likt av alle bruksenhetene med balkong mot bakgården etablert etter 2014.

Sameiet som helhet skal ikke belastes med vedlikeholdskostnader, herunder kostnad med eventuelle nødvendige utskiftninger, knyttet til bygningskonstruksjonene eller til selve balkongene.

Det er til enhver tid opp til styret i sameiet å avgjøre hva som er forsvarlig og nødvendig vedlikehold av balkongenes ytre deler og bygningskonstruksjonene tilknyttet disse.

Vedlikehold styret ser som nødvendig, men som anses å måtte være påløpt etter uforsvarlig bruk av en enkelt bruksenhet, belastes den konkrete bruksenheten alene.

§ 8

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 § 11 i vedtektene og i henhold til § 26 i eierseksjonsloven, dersom forholdet ikke bringes til opphør etter advarsel.

§ 9 DYR

Husdyrhold er ikke tillatt dersom det fører til ulempe eller sjenanse for noen av de øvrige sameierne.

Alle sameiere som har husdyr, plikter å rapportere disse til styret.

§ 10 PANTERETT

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Se for øvrig eierseksjonsloven § 25.

§ 11 MISLIGHOLD

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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 seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

Se for øvrig eierseksjonsloven § 26 og § 27.

§ 12 FORSIKRING

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 SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonsloven § 30 første ledd.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, det vil si 5, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 13 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Hver seksjon, både boligseksjoner og næringsseksjoner, i sameiet har én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Se for øvrig eierseksjonsloven § 37.

§ 14 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst

én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer, en leder og to andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styret velges med vanlig flertall på sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år. Se for øvrig eierseksjonsloven § 38.

Styret har taushetsplikt i alle saker av personlig karakter.

§ 16 UGILDHET

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 17 LOV OM EIERSEKSJONERING

Lov om eierseksjonering av 23. mai 1997, nr. 31 gjelder foran vedtektene og er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.