

Vedtekter

for

Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1

1. Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1.

Sameiet omfatter gnr. 158 bnr. 845 snr. 76 (næringsseksjon) i Bergen kommune. Eierseksjonen består av et parkeringsanlegg (Anlegget) som skal benyttes til parkering for beboere innenfor planområdet etter reguleringsplan nr. 60.92.00.00 Damsgårdssundet Sør, i Bergen kommune. jf. vedlagte kart (Planområdet).

Sameierne i Anlegget er en del av eierseksjonssameiet Måken Sameie og er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Måken Sameie (Eierseksjonssameiet Måken Sameie). Enhver sameier i Anlegget har plikt til å sette seg inn i - og rette seg etter - vedtektene som gjelder for Eierseksjonssameiet Måken Sameie.

Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 sitt formål er å organisere bruken av Anlegget til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

Bare eiere av en boenhet innenfor Planområdets felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 og 11 kan være sameier. Denne bestemmelsen er basert på reguleringsbestemmelsene for området og kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra BOB BBL.

2. Sameieandeler

Sameiet består av 123 andeler.

3. Bruk av Anlegget

Sameierne har slik rett til bruk av Anlegget som følger av disse vedtektene. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Parkeringsplassen fordeles av sameiets styre. Styret kan med 1 måneds skriftlig varsel endre sameiernes angitte parkeringsplass dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelsehemmede mv.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerket plass i garasjen.

Sameierne kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av motorkjøretøyer eller tilhengere samt ett ekstra sett dekk og en takboks. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for øvrige sameiere og skal ikke benyttes til reparasjoner eller til oppbevaring av andre gjenstander. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige vesker og gass i garasjen.

Alle parkeringsplassene i garasjen har tilrettelagt infrastruktur for installasjon av ladestasjoner av typen Zapcharger Pro. Infrastrukturen eies av sameiet, den enkelte ladestasjonen eies av sameier. Sameiere som ønsker å få ladestasjon montert eller demontert på parkeringsplass må ta kontakt med styret.

De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for registrert strømforbruk knyttet til lading pluss administrasjonskostnad fastsatt av styret. Betaling kan skje med fast beløp pr. måned med avregning ved årsslutt.

4. Rettslig råderett

Salg av sameieandeler er tillatt, men kan bare finne sted til andre eiere av boenhet innenfor Planområdet etter reglene i dette punkt 4.

Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Salg kan ikke gjennomføres uten styrets godkjenning, som ikke kan nektes gitt uten saklig grunn.

Før slik godkjenning gis, skal styret undersøke om kjøper tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, og at kjøperen er kjent med innholdet i disse vedtekter. Dersom sameier overdrar sin boenhet, og dette medfører at sameieren ikke lenger er eier av boenhet innenfor planområdet, skal andelen i sameiet enten overdras til kjøperen, eller overdras separat til andre eiere av boenhet innenfor Planområdets felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 eller 11. Alle overdragelser skal tinglyses, ved at den ideelle andel i sameiet overføres til ny eier ved skjøte. Ved salg skal sameier opplyse kjøper om disse vedtektene.

Dersom en sameier ikke har overdratt sin sameieandel innen seks måneder etter at vilkårene for å være sameier ikke lenger var tilstede, har sameiet, ved styret, et rettskrav på at vedkommende sameier overdrar sin sameieandel til en annen som fyller vilkårene. Styret har i slike tilfeller, med 14 dagers skriftlig varsel, også rett til å nekte sameier bruk av Anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra Anleggets adgangskontrollsystem. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

Utleie er tillatt, men kan bare finne sted til andre beboere (også leietakere) innenfor Planområdets felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 og 11, og skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Ved utleie skal sameier opplyse leier om disse vedtektene. Utleie for en periode av mer enn tre år krever styrets samtykke, som kun skal gis unntaksvis dersom det foreligger særlige grunner. Samtykke kreves likevel ikke ved utleie av parkeringsplass til leietaker av sameierens boenhet i planområdet.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Bestemmelsene i dette punkt 4 kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra BOB BBL.

5. Felleskostnader

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt rettighet. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av felleskostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er likefullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

Styret kan likevel fastsette at de sameierne som også har MC/scooter på særskilt plass i garasjen, skal betale et tillegg til de ordinære felleskostnadene.

I felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og sameiets andel av felleskostnader i Eierseksjonssameiet Måken Sameie, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

Styret fastsetter felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hvert kvartal. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100. Dersom en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å nekte sameier bruk av Anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra Anleggets adgangskontrollsystem. Unnlattelse av å betale mer enn 3 måneders felleskostnader skal alltid være vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

6. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmerne regnet etter sameiebrøken jfr. punkt 2.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

7. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

8. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning,
- styrets regnskap for foregående kalenderår,
- valg av styre.

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 7 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

10. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 til 5 medlemmer samt ett varamedlem som velges på sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal sørge for drift av Anlegget og se til at sameierne vedlikeholder Anlegget i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et à konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hver måned til dekning av fellesutgifter.
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av de enkelte sameierne, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av Anlegget.
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Styreleder eller den styret utpeker møter på vegne av de enkelte sameierne i sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Måken Sameie. Styreleder eller den styret har utpekt som møtorepresentant har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Anlegget.

11. Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn 3 år ad gangen. Ved etablering av sameiet er der inngått slik avtale med BOB BBL.

12. Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning 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.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

14. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordelingen som følger av eller er fastsatt i medhold av pkt. 5. Den enkelte hefter ikke for de øvrige andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

15. Forsikring

Anlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

16. Forholdet til Eierseksjonssameiet Måken Sameie

Sameierne i Anlegget er en del av Eierseksjonssameiet Måken Sameie og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for Eierseksjonssameiet Måken Sameie. Sameierne i Anlegget bærer herunder ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader knyttet til Eierseksjonssameiet Måken Sameie slik disse er fastsatt i vedtektene for Eierseksjonssameiet Måken Sameie.

17. Dato og signaturer

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt den 13.3.2013 i forbindelse med konstituerende sameiermøte i gnr. 158 bnr. 845 i Bergen kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Vedtektene er vedtatt på konstituerende sameiermøte den 13.03.2013, revidert på sameiermøte den 24.04.2014, revidert på sameiermøte den 23.03.2017, og sist revidert 30.06.2020.

Vedlagt kart (Planområdet)

