

VEDTEKTER FOR SAMEIET STEGEN 2

(Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 12. oktober 2006.)

§ 1

NAVN OG SAMEIEFORHOLD

Sameiets navn er "Sameiet Stegen 2".

Sameieforholdet gjelder gnr. 52 bnr. 475 i Os kommune. Gateadresse: Stegen 2, 5200 Os.

Eiendommen ligger i et sameie mellom eierne av 4 seksjoner som bebyggelsen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling av eierseksjoner datert 12. oktober 2006, tinglyst den 2006.

Tomten, utomhusarealet og alle deler av bygningen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, skal være fellesareal.

§ 2

SAMEIEBRØK

Den enkelte sameier har sameieandel i tomt og bygning iht. sameiebrøken samt ekskl. bruksrett til sin eierseksjon.

Sameiebrøken er fastsatt iht. eiendommens oppdeling i eierseksjoner basert på den enkelte eierseksjons bruksareal:

Seksjon 1:	13/700-deler
Seksjon 2:	171/700-deler
Seksjon 3:	186/700-deler
<u>Seksjon 4:</u>	<u>330/700-deler</u>
Tilsammen	700/700-deler

Seksjon 1, 2 og 3 er næringsseksjoner, mens seksjon 4 er samleseksjon bolig (samleseksjon for 6 andelsleiligheter).

Seksjon nr 1 er en garasje som ikke tjener seksjonseiernes felles formål.

Balkonger terrasser som vender mot syd i bygningens 3., 4. og 5. etg. inngår som en del av sur 4, men inngår ikke i det bruksareal som ligger til grunn for sameiebrøkene.

Atkomstbalkonger/-terrasser mot nord er fellesareal. Boder og garasjer plassert på naboeiendom, iht særskilt tinglyst erklæring, inngår ikke i seksjoneringen.

§ 3

RETTLIG RÅDERETT OVER SEKSJONER

Med de unntak som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter har hver sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og bortleie. Salg og bortleie skal meddeles styret for registrering.

§4

BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene 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 bruksberettigede hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt 14 nedenfor.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 5
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Dersom ikke annet er bestemt i disse vedtektene eller regulert i egen bruksavtale mellom seksjonseierne, skal felleskostnader fordeles etter sameiebrøken.

Da eiendommen kun er oppdelt i fire seksjoner er seksjonseierne enige om at forholdene tilrettelegges slik at det blir minst mulig omfang på inntekter og kostnader som skal fordeles på seksjonene gjennom sameiebrøken.

Partene er derfor enige om at:

- a. Kommunale avgifter og eiendomsskatt skal så langt som mulig søkes registrert på hver av seksjonene for direkte fakturering fra kommunen. Kommunale avgifter knyttet til fellesarealet fordeles etter sameiebrøken.
- b. Man skal ved forsikring av bygget søke å foreta en takstfastsettelse knyttet til hver seksjon, for direkte fordeling av premiekostnadene. Dersom dette ikke lar seg gjøre eller skulle ikke seksjonseierne bli enige om dette, skal utgiftene fordeles etter sameiebrøken.
- c. Det elektriske opplegget, herunder lys, varme, ventilasjon og vannoppvarming tilrettelegges slik at næringsdelene og boligdelen blir forbruksmålt og avregnet hver for seg.
- d. Det skal utferdiges egen bruksavtale hvor det fastlegges hvilket renhold, herunder snørydding etc. som skal bekostes av den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder indre vedlikehold av fellesarealer. Evt. vaktmestertjeneste skal kostnadsfordeles direkte ut fra de oppgaver som skal utføres.
- e. Revisjon av sameiets regnskaper følger ikke av eierseksjonsloven, men dersom det borettslag som eier snr 4 ønsker det, skal sameiet ha revisor. Utgiftene ved dette skal i så fall dekkes av borettslaget. Sameiets revisor skal være denne samme som borettslagets revisor.

Når det gjelder det ytre vedlikehold er partene enige om at alle takflater er felles ansvar og utgifter skal fordeles etter sameiebrøken. Vedlikehold, samt belysning av terrasser og atkomstbalkonger er boligdelens ansvar. Fasader, herunder vinduer, altandører, altaner etc. skal, med mindre annet fremgår av bruksavtalen, vedlikeholdes av den seksjon som eier arealet innenfor. Det skal i bruksavtalen fastsettes hvorledes vedlikehold av utearealer, felles inngangsdører, korridorer, heiser og andre tekniske installasjoner skal gjøres.

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

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett, eller på grunnlag av forhold som ellers måtte påløpe, et kvartalsvis å konto beløp forskuddsvis innen den første i den måned som innleder nytt kvartal. Beløpets størrelse fastsettes av styret. Å konto beløpet skal innbetales til særskilt bankkonto opprettet for dette formålet. Avregning finner sted på grunnlag av hvert års regnskap godkjent av sameiermøtet. Eventuelt overskudd avsettes til fremtidig vedlikehold og/eller påkostninger, med mindre sameiermøtet beslutter noe annet.

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

§ 6 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt tilleggsarealer påhviler den enkelte seksjonseier for egen regning. For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunkter inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens sikringsboks. Dører og vinduer til den enkelte seksjon vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Dersom nødvendig vedlikehold ikke blir gjennomført, kan sameiermøtet beslutte å la vedlikeholdet utføre for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av sameiermøtet.

§ 7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge o.l., tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, kan kun skje etter plan utarbeidet av styret og godkjent i sameiermøtet.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og

vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret skal bestå av 3 medlemmer og like mange varamedlemmer. Hver av seksjonene 2, 3 og 4 har rett til en representant i styret, med personlige varamedlemmer. Styrerepresentantene skal sitte i minst 2 år. Hver av seksjonene 2 – 4 har etter tur rett til å ha styrelederen i en toårs periode.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og sameiermøtets vedtak. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke gjennom lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styrets medlemmer og varamedlemmer trenger ikke være sameier.

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

§ 9 REPRESENTASJON

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som re truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 10 SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det 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 dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

Ugildhet i sameiermøter

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

Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. behandle styrets årsberetning,
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3. fastsette budsjett for kommende år,
4. velge styreleder når lederen er på valg,
5. velge styremedlemmer som er på valg,

6. velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. behandle forslag fra styret og
9. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameier eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 12 REGNSKAP OG REVISJON – FORRETNINGSFØRSEL

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter, fører tilsyn med og sier opp forretningsføreren. Forretningsføreren bør være den samme som for det borettslaget som eier snr. 4.

§ 13 PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt 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 det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 14 HUSORDENSREGLER

Det påhviler styret å fremlegge husordensregler for bygget til fastsettelse på første ordinære sameiermøte.

§ 15
MISLIGHOLD

Pålegg om salg

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 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.

Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens 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 reglene i tvangssalgloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§ 16
ENHETSREGISTERET

Styret skal registrere sameiet i Enhetsregisteret.

§ 17
ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALET

I medhold av eiersl § 19 femte ledd fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

Eier av snr 1 har rett til å bruke arealet foran innkjøringsporten til seksjonen til parkering.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendring, jf pkt 3 foran.

§ 18
ØVRIGE BESTEMMELSER

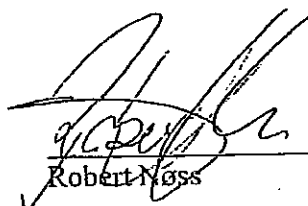
For forhold som ikke blir regulert i disse vedtekter gjelder lov om eierseksjoner av 23/5-1997 nr. 31.

Vedtekter og husordensregler for det borettslag som eier snr. 4 bør søkes utformes slik at de ikke strider mot eierseksjonssameiets vedtekter og/eller husordensregler. Ved motstrid skal eierseksjonssameiets vedtekter/husordensregler gå foran såfremt det dreier seg om forhold som berører næringsseksjonenes interesser

Foranstående vedtekter vedtas som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Bergen, den 12. oktober 2006

For samtlige seksjonsnumre under gnr 52 bnr 475 i Os, Sameiet Stegen 2:


Robert Næss