

VEDTEKTER¹

For

SAMEIET FANTOFTVEIEN 36

§ 1 : Navn, eiendomsbetegnelse og formål

Sameiets navn er Sameiet Fantoftveien 36 (under kalt Sameiet) med adresse Fantoftveien 36, 5072 Bergen. Sameiet eier gnr 12 bnr 346 med påstående bygning som er delt i 43 seksjoner og eier også 43/75 deler av den ubebygde tomten gnr 12 bnr 344 (øst for vårt bygg («øvre platå»)) slik at hver seksjon i vårt sameie eier en ideell 1/75 del av denne tomten. De øvrige 32/75 deler av bnr 344 eies på samme måte av de 32 seksjonene som vår nabo Fantoftveien 34 har. Eiendommene ligger i Bergen Kommune. Sameiet er et boligsameie med formål å forvalte sameiets bygg og øvrige anlegg til beste for sameierne og beboerne.

Sameiet Fantoftveien 36 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med foretaksnummer 889990562

§ 2: Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (Eierseksjonsloven) regulerer forholdene for boligsameier som vårt sameie. I vedtektene våre er her gjengitt de bestemmelsene i loven som er aktuelle for oss under henvisning til den enkelte paragraf i loven (esl.§). I noen bestemmelser gir loven en valgmulighet for sameiet, og vedtektene vil da gjengi det valget vårt sameie har gjort.

§ 3: Disposisjonsrett - Ordensregler

Den enkelte sameier (seksjonseier) har enerett til å bruke den bruksenhet som ifølge seksjonsbegjæringen er knyttet til vedkommende seksjon (esl.§25). Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner (esl.§23).

Sameier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge og pantsette denne. Utleie er tillatt med styrets godkjenning; dog kan godkjenning bare nektes dersom styret har saklige grunner for dette (esl.§24).

Sameiets øvrige arealer er fellesarealer som skal brukes til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til (esl. §25). Når det gjelder garasjeplasser og boder skal den enkelte sameier ha eksklusiv fysisk rådighet til disse.

Den rettslige rådigheten til garasjeplasser og boder er begrenset. Retten til garasjer og boder kan ikke avhendes eller utleies uten sammen med seksjonen eller styrets

¹ 25. april 2019

godkjenning i det enkelte tilfellet. Med styrets skriftlige godkjenning kan de enkelte sameierne også bytte garasjeplasser og boder.

En sameier kan med skriftlig 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 (esl.§25). Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen (esl.§28).

§ 4: Anvendelse

Den enkelte sameier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Garasjedelen skal anvendes til parkering av biler, sykler og andre typer kjøretøy.

§ 5: Overdragelse og pantsettelse

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes (esl.§24). Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelser om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett. Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren så snart overdragelse har funnet sted. Den som har ervervet en seksjon må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig; dog kan godkjenning bare nektes dersom styret har saklige grunner for det.

§ 6: Utleie

Utleie av seksjoner er tillatt med styrets godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom styret har saklige grunner for det, jf § 5. Forretningsfører kan tilrettelegge leieavtaler for utleiers regning.

§ 7: Fordeling av felleskostnader

Den enkelte sameier er ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameierbrøken (esl.§29) med mindre det etter styrets vurdering er særlige grunner som taler for å fordele kostnader likt på hver seksjon. Som felleskostnader regnes kostnader som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder drifts- og vedlikeholdskostnader, nødvendige utbedringskostnader, renter og avdrag på felleislån samt forsikringspremier.

Årsmøtet kan fastsette at det i tillegg innbetales avsetning til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak.

Den enkelte sameier skal betale månedlige akontobeløp til Sameiets konto hos forretningsfører til dekning av de totale felleskostnadene. Akontobeløpet fastsettes av styret.

§ 8: Vedlikehold

8.1 Sameiets plikt til å vedlikeholde eiendommen (esl.§33)

Styret skal sørge for at vedlikehold utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende (esl.§33). Endringer av bygningen og forandring av fasaden, herunder også endring av farger (maling, beis, markiser etc.) skal på forhånd være godkjent av styret som i større saker skal legge dette fram for årsmøtet. Det samme gjelder utvidelse av eksisterende seksjoner.

8.2 Sameiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten (esl.§32)

Sameieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboere i tilstøtende seksjoner.

Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som (esl.§32):

- a) Inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører og karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran, og sluk
- g) Vegg-, gulv-, himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten.

Styret kan forlange at mangler ved en seksjon som representerer fare for eller er til sjenanse for øvrige beboere, blir rettet. Blir ikke slike krav etterkommet, kan styret foreta utbedringer for den enkelte sameiers regning (esl.§34).

§ 9: Mislighold og sikkerhet

Ved manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehold, ulovlig bruk av bolig, gjentatte alvorlige brudd på ordensregler eller annen oppførsel som er til alvorlig sjenanse for øvrige beboere, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon etter reglene i eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Før vedtak om salgspålegg treffes, skal vedkommende sameier gis en skriftlig advarsel og anledning til å uttale seg.

Dersom en sameier/leietaker/låntaker misligholder sine forpliktelser til sameiet slik at sameiet, dvs de øvrige sameierne må dekke misligholdet, har disse sikkerhet for dette utlegget ved panterett i misligholderens seksjon (esl.§31).

§ 10: Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og innboet i fellesarealet, mens den enkelte sameier selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

§ 11: Årsmøte

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom årsmøtet (esl.§40).

Ordinert årsmøte skal holdes innen utgangen av april måned (esl.§41).

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst 10% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet (esl.§42).

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøte med et varsel på minst 8 høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel (esl.§43).

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes senest en uke til alle sameiere med kjent adresse (esl.§43). Dokumentene skal være tilgjengelig på årsmøtet (esl.§44).

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap og i den sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
5. Godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog skal det ordinære årsmøtet alltid behandle de saker som er nevnt i foregående ledd.

Årsmøtet kan velge en valgkomite på inntil tre medlemmer.

Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøte må sendes skriftlig til styret innen den dato som styret bestemmer.

§ 12: Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til sameieren har rett til å være til stede og uttale seg (esl.§46). Det samme gjelder leietaker.

Sameier har rett til å ta med en rådgiver som bare har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

Styreleder som ikke har gyldig forfall, har plikt til å være tilstede.

Ingen kan på årsmøtet delta i drøftelse eller avstemming i saker hvor man har en personlig eller økonomisk særinteresse (esl.§48).

§ 13: Møteledelse, protokoll og avstemming

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være en sameier (esl.§47).

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to sameiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Vedtak på årsmøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer (esl.§49).

Eierseksjonsloven (esl.§49) har imidlertid krav om to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak som gjelder vedtektsendringer (esl.§27), for vedtak som gjelder ombygging, påbygging, eller andre endringer av bygget eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

For tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser, og som går minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet (esl.§50).

Vedtak som gjelder salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

§ 14: Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer, hvorav en leder, samt 3 varamedlemmer (esl.§54).

Styret velges av årsmøtet – lederen ved eget valg. Varamedlemmene velges i rekkefølge slik at første varamedlem trer inn som styremedlem ved fravær av et styremedlem. Så vel styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til styremøtene.

Funksjonstiden for styreleder er 1 år, for de øvrige styremedlemmene 2 år, dog slik at de ikke trer ut av styret samme år. Funksjonstiden for varamedlemmene er 1 år. Gjenvalg er tillatt.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen (esl.§56). Protokollen skal gjøres kjent etter hvert møte ved oppslag i lobbyen.

Styret kan treffe vedtak når minst av to medlemmer er til stede og begge stemmer for vedtaket.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter (esl.§58).

§ 15: Forretningsfører, regnskap, revisjon

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonerer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 16: Oppløsning

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

§ 17 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven av 16.06.2017 med ikrafttreden den 01.01.2018) med unntak av § 9 som trer i kraft 01.07.2018 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven med forskrifter når forholdet ikke er regulert av vedtektene.