

Vedtekter

Sameiet Fønix Terrasse

§1

Sameiets navn er Sameiet Fønix Terrasse

§2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 10 bnr. 844 i Bergen kommune. Den aktuelle sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til sin seksjon, tillegg seksjon og garasje plass i fellesgarasje merket med seksjonsnummer.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel, samt eksplisitt rett til en parkeringsplass i felles garasjekjeller, og bod merket med samme nummer som seksjonen.

Hoveddelen er klart avgrenset og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i vedlegg 1.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte seksjoner er fellesareal.

§3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin eierseksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet, vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Takterrassene på Fønix II og III er kun til bruk for beboere i den enkelte blokk.

Eierseksjonen kan kun benyttes i samsvar med formålet i §3. Bruken av eierseksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige sameierne. De seksjoner som har eksplisitt rett til grunn, må stille arealet til disposisjon ved vedlikehold av bygning. Eventuelle skader som påføres grunnen skal rettes opp av sameiet.

§5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til styret ved styrets formann eller sameiet forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny leietaker / eier.

Sameiet har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Styret skal sende ut budsjettforslag for påfølgende år innen utgangen av november måned.

Sameiermøtet fastsetter styrets honorar.

§7

Ekstraordinært Sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst 10% av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte jf. §6.

Revisor kan kreve ekstraordinært sameiermøte.

§8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøte for vedtak om blant annet:

1. Endring av vedtektene
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
3. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som går ut over vanlig forvaltning.
6. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.
7. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punkt.
8. Tiltak som har sammenheng med sameiets 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

1. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.
2. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
3. Innføring av vedtektsendring om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §14

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes §8 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt både av sameiermøtet og styret. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 – 4 medlemmer som velges av og blant sameierne på sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekt og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret skal søke å gjøre forvaltningen på en mest mulig kostnadseffektiv måte samt kontinuerlig revaluere leverandører og søke nye tilbud for å få mest mulig for igjen for felleskostnadene som er innbetalt. På oppdrag som gjøres for sameiet skal det alltid innhentes anbud og pris avtales på forhånd dersom dette er mulig.

Styret skal føre tilsyn med alle som leverer tjenester til sameiet for å påse at de oppfyller sine plikter og ikke fakturerer høyere beløp enn det som er rimelig eller avtalt eller i henhold til kontrakt. Dersom det viser seg at det blir fakturert beløp som ikke er i samsvar med avtaler skal disse ikke betales.

Styret plikter å holde sameierne løpende orientert om styrearbeid og det som ellers foregår i sameiet. Denne kommunikasjonen skal fortrinnsvis skje elektronisk gjennom epost utsendelser og informasjonsportal på web.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

§11

Leverandører og godtgjørelser

Alle tjenester levert til sameiet skal faktureres av leverandør. Fellesutgifter kan tilbakebetales i forbindelse med arbeid som utføres for sameiet av seksjonseiere.

Kjøregodtgjørelse betales i forbindelse med kjøring for styremedlemmer.

Utlegg tilbakebetales mot kvittering – alle innkjøp skal godkjennes av styret.

Sameiet skal ikke under noen omstendighet utbetale lønn eller godtgjørelser som medfører ansvar for skattetrekk eller arbeidsgiveravgift.

§12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer kan forplikte sameiet.

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

§13

Sameiere

Alle sameiere plikter å sette seg inn i vedtekter og ordensregler samt registrere sin informasjon til styret skriftlig og holde denne oppdatert.

Registrering av informasjon skal fortrinnsvis skje på epost til styre@fnx.no.

Informasjon som skal registreres er:

1. Navn på kontaktperson for informasjon og betaling av fellesutgifter
2. Epost adresse
3. Telefonnummer
4. Post adresse dersom denne er annen enn for seksjonen selv

All informasjon som sendes ut til sameierne samt møteinnkallinger vil normalt bli sendt på epost.

Styret har ikke ansvar for at sameiere som ikke har oppfylt sin informasjonsplikt i dette punktet ikke mottar relevant informasjon.

§14

Utleie

Seksjonseiere kan fritt leie ut sin seksjon innenfor de rammer som er gitt i vedtekter og ordensregler. Seksjonseier står til ansvar overfor styret og de andre beboerne om at disse blir fulgt og plikter og opplyse leietager om disse. Styret forholder seg i utgangspunktet kun til seksjonseiere. Utleier har ansvar for til enhver tid å holde styret informert om hvem som er leietager av seksjonen og skal rapportere inn samme informasjon som nevnt i §13 til styret om leietager uten ugrunnet opphold.

§15

Ordensregler

Ordensregler er til for at alle som bor i sameiet skal ha det best mulig. Disse fastsettes av sameiet i fellesskap på ordinært sameiermøte og er en utvidelse av vedtektene.

§16

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§17

Vedlikehold og service

Fellesarealer, bygninger og tekniske installasjoner skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Dersom det er nødvendig å bestille service for Sameiet Fønix Terrasse skal dette utelukkende skje via styret. Alle feil og mangler skal rapporteres til styre@fnx.no som deretter vil vurdere situasjonen og om nødvendig bestille service fra eksternt leverandør. Normalt vil slik service kun bli bestilt på ukedager i normal arbeidstid etter at styret har hatt anledning til å inspisere problemet.

Dersom seksjonseier selv bestiller slik service vil sameiet holde seksjonseier ansvarlig for merkostnader for utbedring av feilen.

§18

Felleskostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt kreves inn direkte av kommunen alt. fordeles etter sameierbrøk. Kostnader som naturlig deles likt mellom alle enheter deles etter 1/34 for Fønix I, II og III. Kostnader for tjenester og installasjoner som kun er tilgjengelig i et enkelt bygg belastes de enkelte sameiere i det aktuelle bygget. Skjevfordeling av kostnadene kan gjøres ved setting av differensierte felleskostnader, faktureres berørte seksjonseiere direkte, eller søkes utjevnet innen rimelig tid.

Som felleskostnader anses blant annet:

1. Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner
2. Lys / oppvarming av fellesarealer
3. Kostnader ved forretningsførsel

§19

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp etter nærmere bestemmelse fra styret til dekning av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøte eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Det skal tas hensyn til fremtidig vedlikehold, men større overskudd skal allikevel ikke tilbakeholdes, men tas hensyn til ved fastsettelsen av akontobeløp for neste periode.

Den enkelte sameier plikter selv å sørge for at akontobeløpet for den aktuelle seksjon betales den 1. hver måned. Gjeldene beløp for fellesutgifter samt kontonummer finnes på informasjonsportal www.fnx.no.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra sameiernes side.

Ved dugnadsinnsats vil seksjonseier kunne få tilbake deler av innbetalt beløp se husordensregler.

Ved salg av seksjonen hefter ny eier for eventuelle utestående fellesutgifter for tidligere eier.

§20

Ansvar utad

Ovenfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig for sin andel av felleskostnadene. Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

§21

Forsikring

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

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

Sameier som ønsker å benytte felles forsikring ved skade skal umiddelbart informere styret og holde styret løpende oppdatert om alle forhold i saken.

Dersom sameiets forsikring benyttes av sameier ved skade som skyldes egne installasjoner, apparater, gjenstander eller forhold forårsaket av sameieren selv, skal egenandel betales av seksjonseier.

I tvilstilfeller vil styret avgjøre hvem som skal betale egenandelen.

§22

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameier forholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§23

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier 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.

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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§24

Salg av seksjon

Informasjon nødvendig for megler og eier ved salg av seksjon er lagt tilgjengelig på www.fnx.no. Denne erklæringen er signert av styret. Som tilleggsdokumentasjon kreves at det verifiseres med forretningsfører at selger ikke har utestående fellesutgifter. Dette gjøres ved å sende en forespørsel til regnskap@fnx.no.

Det er eierskiftegebyr på leilighetene i Sameiet Fønix Terrasse på 4700kr.

Som vedlegg til disse vedtekter ligger oppmålingsforretning 201107539 for uteareal i forbindelse med seksjon 17, 20 og 26. Selger plikter å opplyse om disse.

§25

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



ERGEN KOMMUNE

VARSEL OM OPPMÅLINGSFORRETNING - SAK 201107539

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:1000

Dato: 04.05.2012

Gnr/Bnr/Fnr: 10/844/0

Adresse: NYE SÆDALSV EIEN 90 m/flere

N

