

# VEDTEKTER

for

## VIKEN AMFI SAMEIE

Endret på sameiermøte 29.03.2017

Endret på årsmøte 13.03.2018

### § 1

#### Navn

Sameiets navn er VIKEN AMFI SAMEIE.

### § 2

#### Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 3 bygg med 94 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, herunder 3 garasjeseksjoner, i eiendommen gnr. 158, bnr. 62 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Tilleggsdel til eierseksjon omfatter blant annet boder iht. til seksjoneringsbegjæring. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder felles uteoppholdsarealer.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesareal, fremgår av innsendt seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Sameiebrøken er fastsatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen. For boligseksjonene er BRA eks tilleggsareal lagt til grunn. For næringsseksjonene er brøkens størrelse skjønnsmessig fastsatt lavere enn arealet skulle tilsi.

### § 3

#### Formål

Den enkelte boligseksjon skal brukes til boligformål. Næringsseksjoner skal kun brukes 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 bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Utvendige installasjoner som for eksempel parabolantenner, varmpumper m.v. skal ikke oppføres. Likevel kan næringsseksjonen oppføre nødvendige utvendige installasjoner som for eksempel kjøleaggregater under forutsetning av at støy ikke overstiger krav i plan- og bygningsloven og at de estetisk skjermes for å ikke skjemme byggets utseende unødig.

Private gjerdar, hekker eller lignende for uteområdene til seksjonene 11,12 13,14,15 må ikke overstige høyde på 1 - en meter.

### **Retningslinjer for overflatebehandling av terrasse og øvrige endringer på fasade / bygningskonstruksjoner**

Ved maling av overflate på terrasse tillates hvit farge og kun bruk av original produktet fra 2016. Original produktet til sluttpusset er «Sto Lotusan K 1,5 farget – fargenummer 16000». Downlight/spotter skal være hvit og lyskilden skal være varm hvit farge.

Monteres det himling eller andre materialer på terrassen, markiser utvendig på vindu eller fastmontering av materiell på bygningskonstruksjonen, skal søknad foreligges styret. Styret forplikter å behandle søknaden innen rimelig tid. Styret skal vurdere om valg av materiale og farge er til sjenanse og/eller om helhetsinntrykket for sameiet blir forringet. Uttrekkbare markiser/levegge på terrasse skal være av farge mørk grå tilsvarende farge på gelenderet, unntatt fra søkeplikt.

Næringsseksjonene har rett til å følge de til enhver tid gjeldene offentlige reguleringer, herunder åpningstider, av betydning for sin næringsdrift. Næringsseksjonene kan, drive enhver form for lovlig næringsvirksomhet i sin seksjon, herunder foreta vareleveranser til næringsseksjonen i tidsrommet 06.00-23.00. Sameiet kan ikke begrense næringsseksjonenes rettigheter etter dette punktet med mindre disse uttrykkelig samtykker til det. Næringsseksjonene har ikke tilgang til takterrassene.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Sameiet Damsgård Båthavn org. nr. 916 342 136 har tilgang til garasjeseksjon 98 for tilkomst til eget sikringskap under rampe til plan 2.

Styret i sameiet har rett til tilkomst til teknisk rom beliggende i garasjen plan 1 via TS98.

Seksjonene 49, 50, 51, 52 skal ha bruksrett til opphøyet uteplass plassert på terreng utenfor seksjonen, jf. eierseksjonsloven ~~§ 19 femte ledd og § 22~~ § 25 femte ledd hvilket presiseres til ~~60 år~~ 30 år regnet fra stiftelsen av sameiet, eller det avtales annerledes.

### **Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### **Ladepunkt for el-bil o.l.**

En seksjonseier kan med 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.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

## **§ 5 Juridiske disposisjoner**

Ved overdragelse av boligseksjon i dette eierseksjonssameiet til andre enn personer som omfattes av § 8 i lov av 1994 nr 64 om løysingsrettar (løysl) kan BOB BBL gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av sine medlemmer etter reglene i loven, så langt disse ikke er fraveket i vedtektene her, jf løysl § 4.

Tilbud etter løysl § 10 eller varsel etter løysl § 12 annet ledd utløser forkjøpsretten. Varsel om at det er inngått bindende avtale om overdragelse av boligseksjon plikter overdrageren å melde skriftlig til BOB snarest, og senest innen 14 dager. Meldingen skal inneholde opplysninger om vilkårene for overdragelsen, herunder avtalt pris og dato for overdragelsen.

Tvangssalg utløser forkjøpsrett som ikke er satt til side etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-21. BOBs frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende løper i slike tilfeller fra laget har fått skriftlig melding fra retten, medhjelper eller erverver om at det foreligger rettskraftig stadfestelseskjennelse.

Arv utløser forkjøpsrett fra det tidspunkt BOB får skriftlig melding om arvefallet.

BOBs frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager.

Løysl § 11 siste ledd får ikke anvendelse. Løysl § 10 tredje og fjerde ledd og § 12 tredje ledd gjelder ikke.

BOB står fritt til å avgjøre hvilke medlemmer som skal omfattes av retten til å gjøre forkjøpsrett gjeldende, deres varslingsplikt i forhold til BOB og hvilket medlem som skal få overta seksjonen.

BOBs medlemmer kan ikke påberope seg forkjøpsrett ut over det som fremgår av denne bestemmelse.

Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 01.01.2041, jf løysl. § 6 første ledd.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven ~~§ 22 tredje ledd~~ § 23 første ledd. Dette gjelder likevel ikke for de erverv og rettssubjekter som er nevnt i eierseksjonsloven ~~§ 22 tredje og fjerde ledd~~ § 23 andre ledd.

## **§ 6 Ordinært sameiermøte årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av ~~sameiermøtet~~ årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

Sameiermøtet Årsmøtet 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 årsmøtet. Dersom et 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.

Innkalling til sameiermøte årsmøte kan sendes elektronisk. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å melde fra til styret om endring i e-postadresse.

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

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet årsmøtet.

## § 7

### Ekstraordinært sameiermøte årsmøte

Ekstraordinært sameiermøte årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere 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 årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte årsmøte, jf § 6.

## § 8

### Sameiermøtets Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har 1 stemme.

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til næringsformål, eller omvendt,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum § 20 annet ledd annet punktum,
- h) 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

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

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

## § 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§10**

### **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 gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

## **§ 11**

### **Ordensregler**

Sameiermøtet Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **§ 12**

### **Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarme, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarme, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Næringsseksjonene 1,2,3 er ansvarlige for:

- Utvendig fasade på sin seksjon, herunder utvendige porter, dører mv.
- Sjøppel og renovasjonskostnader knyttet til egen seksjon og den virksomhet som drives der.
- Snørydding, strøing og spyling av eiendommens fortau foran den enkelte seksjon.

Boligseksjonene er ansvarlig for utsmykning og møblering av takterrassene.

Næringsseksjonene (garasjeseksjonene) 98, 99 og 100 er ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og utskifting av garasjeporten.

### **§ 13 Vedlikehold av fellesareal**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av gulvvarme.

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Seksjonene i sameiet er uensartet. Vedlikehold og drift av næringsseksjonene er forskjellig fra de øvrige seksjonene. Eierseksjonslovens regler om vedlikehold av fellesareal er på den bakgrunn fraveket.

#### **§ 14 Felleskostnader**

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og som ikke bæres særskilt av boligseksjonene eller den enkelte næringsseksjon etter § 12 ovenfor, fordeles mellom alle sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dette omfatter blant annet kostnader til bygningsforsikring, utgifter til administrasjon, regnskapsføring, revisjon, styrehonorar, og bankomkostninger m.v.

Utgifter til kabel- TV (grunnpakke), samt bredbånd for datasignaler (standard ytelse) fordeles mellom boligseksjonene med lik andel.

#### **§ 15 Betaling av felleskostnader**

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

Den enkelte sameier skal betale felleskostnader i henhold til enhver tid gjeldende rutiner fra forretningsfører/betalingsoppkrever. Beløpets størrelse fastsettes av sameierne eller av styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Det skal etableres et vedlikeholdsfond hvor det avsettes midler til fremtidig vedlikehold. Det skal innbetales et årlig beløp til fondet.

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

#### **§ 16 Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en 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 sameiere.

#### **§ 17 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.

## **§ 18**

### **Panterett for sameiernes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til **to ganger** folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## **§ 19**

### **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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## **§ 20**

### **Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av ~~23. mai 1997 nr. 31~~ **16. juni 2017 nr. 31** kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.