

VEDTEKTER

for

SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

(Vedtekter vedtatt på årsmøtet den 17. april 2018)

§ 1

Navn

Sameiets navn er SAMEIET SOLSIDEN TERASSE. Sameiet er registret med organisasjonsnummer 975 472 906.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen, gnr 49 bnr 295 i Bergen kommune, bestående av 6 terrasserte rekker med tilsammen 166 leiligheter, 5 garasjeseksjoner og 1 felleslokale.

De seks rekkene er oppdelt slik:

Rekke 1a: 20 leiligheter betegnet seksjon 133- 142, seksjon 157-160 og seksjon 166-171.

Rekke 1 b: 28 leiligheter betegnet seksjon 119-132 og seksjon 143-156.

Rekke 2a: 26 leiligheter betegnet seksjon 79-90 og seksjon 105-118.

Rekke 2b: 28 leiligheter betegnet seksjon 65-78 og seksjon 9 I -I04.

Rekke 3a: 32 leiligheter betegnet seksjon 17-30 og seksjon 47-64.

Rekke 3b: 32 leiligheter betegnet seksjon 1-4, seksjon 5- 16 og seksjon 31-46.

Rekke 1a: Inneholder 1 garasjeseksjon gitt betegnelsen seksjon 165.

Rekke 1 b: Inneholder bare leiligheter.

Rekke 2a: Inneholder 1 garasjeseksjon gitt betegnelsen seksjon 164.

Rekke 2b: Inneholder 1 garasjeseksjon gitt betegnelsen seksjon 164.

Rekke 3a: Inneholder 1 garasjeseksjon gitt betegnelsen seksjon 163.

Rekke 3b: Inneholder 3 garasjeseksjoner gitt betegnelsen seksjon 161, 162 og 163.

Garasjeseksjon nr. 161 eies av A/L Solsiden Huseierforening, en forening som omfatter eierne av 30 eneboliger i rekke som er utparsellert fra gnr. 49, bnr 296 i Fana. Eieren skal ha fri adkomst over felleseiet bnr. 295 til garasjeseksjoner.

Garasjeseksjoner:

Seksjon nr 162 som inneholder 14 biloppstillingsplasser eies med 1/14 av hver seksjon 143-156.

Seksjon nr 163 som inneholder 64 biloppstillingsplasser eies med 1/64 av hver seksjon 1-64.

Seksjon nr 164 som inneholder 54 biloppstillingsplasser eies med 1/54 av hver seksjon 65-118.

Seksjon nr 165 som inneholder 28 biloppstillingsplasser eies med 1/28 av hver seksjon 19-142 og 157-160.

Seksjon nr 161 som inneholder 30 biloppstillingsplasser eies av A/L Solsiden Huseierforening.

Ledige biloppstillingsplasser: 2 stk i seksjon 164 og 1 stk i seksjon 163 disponeres som gjesteparkeringsplasser av sameiet.

Hver av seksjonseierne til garasjeseksjonen får reservert 1 biloppstillingsplass for personbil. Oppstillingen er markert med seksjonens nummer på vedlagte tegning nr 1.02-1.09-1.14-1.19-1.24-1.25-1.26 utarbeidet av Arne Sande AS.

Biloppstillingsplasser:

Seksjoner 166-171 skal ha rett til benyttelse av hver sin biloppstillingsplass på sameiets grunn.

Biloppstillingsplassene fremgår av vedlagte situasjonsplan, tegning nr 1-01 rev 17.09.85. Plassene skal kunne merkes til fordel for den enkelte.

Møterom:

Boligseksjonene skal ha enerett til det felles møterom. Utgiftene til driften skal belastes boligseksjonene (nr 1-160 og nr 166-171).

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt 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 hver eierseksjon omfatter boder iht. til seksjoneringsbegjæring.

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

§ 3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier 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. 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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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 seksjonseierne.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Bruksenheten og andel garasjeseksjon kan kun overdras og pansettes samlet.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal straks meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner sameiet, med mindre unntaket i eierseksjonsloven § 23 annet ledd kan gjøres gjeldende.

§ 6

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern. Innkalling. Avstemningsregler mv

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig inn til styret innen den frist angitt av styret.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt tydelig angi de saker som skal behandles i 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.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det 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 årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8 **Årsmøtets vedtak**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Hver seksjon gir én stemme.

§ 9 **Særskilte bestemmelser om forhage og bakhage i sameiet**

Oppføring av bod i FORHAGE eller BAKHAGE: Der hvor det foreligger eksklusiv bruksrett, har seksjonseier godkjenning fra styret til å sette opp BOD, om den er godkjent av kommunen. En kopi av søknaden skal sendes til styret. Når kommunen har godkjent tiltaket, skal seksjonseieren informere styret om kommunen sitt vedtak før bygging igangsettes. Alle tilbygg skal bygges i henhold til innsendt søknad.

§ 10 **Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet**

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

§ 11 **Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 12

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 13

Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges for ett år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av 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 årsmøtet. Styret kan ansette forretningsførere 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 ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§14

Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

§ 15

Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 16

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. Stoppekraner som er lokalisert i bruksenheten, skal vedlikeholdes av seksjonseieren.
- i) vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter både innside – og utside.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også innside av terrasse og balkonger, samt atrium. Dette hører til bruksenhetens ytre rom.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig panel og bindingsverk med isolasjon, fuktsperre og andre bygningsdetaljer.

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for den forhage som ligger i tilknytning til seksjonen. De sameierne som disponerer bakhage, har vedlikeholdsplikten for denne.

Seksjonseieren må ikke uten styrets samtykke sette opp radio- eller TV-antenner, markiser o.l.

Dersom en seksjonseier 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 seksjonseiers regning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 17

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mv

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 16.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Det kan utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiet har ansvaret for å vedlikeholde utvendige topptak, tak foran terrasser og lavtak, samt alle gavlvegger i sameiet. Sameiet har også ansvaret for å vedlikeholde

soveromsvegg i toplan-leiligheters underetasje, samt yttervegg ved soverom i tredje etasje i treplansleilighetene.

Sameiet har ansvaret for utvendige pipeløp, renner og nedløp, samt hovedledninger for vann- og avløp frem til stoppekran.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 18 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 19 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 seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a kontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller 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 a kontobeløpet for neste periode. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

§ 20 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§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.

I den grad en skade oppstår som dekkes av sameiets bygningsforsikring, skal denne benyttes. Dreier det seg om en skade/skadeårsak som hører til seksjonseierens og dennes ansvar, skal seksjonseieren dekke egenandelen selv, eventuelt dekke hele utbedringskostnaden i samsvar med eget ansvar.

§ 22 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 Mislighold. Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke 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. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 24
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.