

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET RADIALEN TERRASSE
GNR. 37, BNR. 89/294 I BERGEN KOMMUNE

Endret 25. mars 2019, sist endret 14. mai 2021

§ 1 FORMÅL

Sameiet Radialen Terrasse er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Radialen Terrasse består av 72 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Bergen. Eierseksjonene er nummerert fra 1-72. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 3.4 Leiligheter som får tildelt Handicap p-plass må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst 3/4 flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver enkelt långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

§ 5.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Sakliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. Mars. Sameiermøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiermøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Eventuell årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
 - a) leder
 - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
 - c) 1 varamedlem
 - d) revisor
 - e) valgkomite bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkeltes valg bestemmer noe annet.

Valgene under a), b), c) og e) gjelder for to år av gangen, mens valg under d) gjelder for 1 år.

§ 5.3 På årsmøtet har hver sameier en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art for eksempel låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 50% av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5 Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkforslag på møtet.

§ 5.6 Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokoll.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmer hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styres leder og ett styremedlem i felleskap.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

- § 6.4** Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 2 år etter å ha tjenestegjort i 2 år. Funksjonstiden for en styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- § 6.5** Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.
- § 6.6** Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.
- § 6.7** Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
- § 6.8** Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/sameiermøtevedtak.

§ 7 FELLESUTGIFTER

- § 7.1** Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter – skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet – til dekning av disse utgifter.
- § 7.2** Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.
- § 7.3** Unnlattelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.
- § 7.4** De andre sameierne har panterrett 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten som tvangsdekning, eller dersom, dekningen ikke gjennomføres uten nødvendig opphold.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

- § 8.1** Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlig regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- § 8.2** Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.
- § 8.3** Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

- § 8.4** Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- § 8.5** Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.
- § 8.6** Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.
- § 8.7** Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.
- § 8.8** Sameiets gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes til parkering for besøkende.

§ 9 VEDLIKEHOLD

- § 9.1** Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsfreskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.
- § 9.2** Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.
- § 9.3** Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
- § 9.4** Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.
- § 9.5** Seksjonseier har ansvar for å holde sluk og nedløp på balkonger og terrasser åpne.
- § 9.6** Avløp og vannlåser i kjøkkenbenker og på bad er seksjonseiers ansvar å holde åpne og godt tilskrudd for å hindre lekkasje

§ 10 MISLIGHOLD

- § 10.1** Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.
- § 10.2** Mediører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det

foreligger dom eller annen tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelse er klart grunnløs.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 10.1 om salg.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 11.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves 3/4 flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 11.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 11.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft. Såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 REGISTRERING AV SAMEIER I FORETAKSREGISTERET

§ 12.1 Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregistret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Samtidig med registrering av sameiet registreres vedtektene. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i foretaksregisteret.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§13.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. Mai 1997 nr. 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.

§ 13.2 Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider i mot andre bestemmelser i lovs form.

§ 14 DYREHOLD

§ 14.1 I Sameiet Radialen Terrasse skal dyreeier ha styrets godkjenning om alt dyrehold. Med dyrehold menes bl.a. hund og katt som er tilpasset leiligheten, og området vi bor på. Utekatter og farlige hunder tillates ikke. Det stilles krav til eier av hund om sertifikat av valp/dressurkurs er gjennomført innen et år etter anskaffelse. Det stilles også krav til eier av katt at den skal kastreres eller steriliseres. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Brudd på denne paragrafen i vedtektene medfører fjerning av dyret.

§ 15 VARMEPUMPER

§ 15.1 Varmepumper er på grunn av støy ikke tillatt i sameiet.

§ 16 VASKING AV KLÆR.

§16.1 Vasking av klær er ikke tillatt på nattestid fra klokken 23.00 til klokken 07.00.

§17 LADING AV EL. BIL

§17.1 Lading av El-biler er ikke tillatt fra sameiets felles strøm. Kabel fra egen måler må legges til biloppstillingsplass for sameiers kostnad. Dette skal gjøres av autorisert elektriker.

Vedtekter vedtatt 2003, endret § 14, dyrehold, 15.09.2008, og § 8.8, parkering 28. mars 2011 og §9.5, § 9.6, §15.1, § 16.1 og §17.1 tilført den 02.04.14.