VEDTEKTER

FOR

NORDRE BØNES SAMEIE

§ 1

Sameiet omfatter felles tekniske anlegg, fellesarealer, garasjer og parkeringsanlegg på gnr. 20, bnr. 971 i Fana. Sameiet eies av de 84 eierne av rekkehusene på Bråtet 132-264, gnr. 20, bnr. 972-1055. Til orientering: Gnr. og bnr. Følger ikke husnummer rekkefølgen.

§ 2

Sameiet har til formål å bygge opp, drive og vedlikeholde fellesarealer og fellesanlegg som nevnt under § 1, samt å ivareta et tilfredsstillende bomiljø for sameierne.

§ 3

Overdragelse av andel i sameiet skal skriftlig meddeles styret.
Overdragelse kan kun skje sammen med rekkehus nevnt under § 1.

§ 4

Hver sameier har rett til å pantsette sin 1/84 av sameiet.
Pantsettelse kan dog kun skje sammen med bolig.

§ 5

Hver sameier hefter proratarisk for sin andel i sameiets forpliktelser, og er således ansvarlig for 1/84 av felles utgifter ved anleggets drift.
I tvilstilfeller bestemmer sameiets styre hva som skal regnes som felles utgifter.
Beløpet kan reguleres etter de faktiske løpende utgifter.

§ 6

Skade på fellesarealer og fellesanlegg som voldes av sameieren, må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold etter vanlige erstatningsregler. Vanlig nabovarselsendes ut mht.bygningsmessige endringer som krever byggemelding ihht. Bygningsforskriften.

§ 7

NBS skal ha eget styre bestående av 1 formann og 4 styremedlemmer, og like mange vararepresentanter.
Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmene er 2 år. Vararepresentantene velges for et år. Styremedlem og vararepresentanter kan gjenvelges.
Valgene av styre med vararepresentanter skjer på årsmøtet. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.
Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er tilstede.

§ 8

Årsmøte er NBS's øverste organ.
Årsmøte skal holdes årlig innen utgangen av april.
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner dette nødvendig, eller når minst 1/4 av sameierne krever det.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Godtgjøring til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen
7. Valg av revisor

Ordinært årsmøte skal innkalles med minst 8 dagers varsel til sameierne. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med minimum 4 dagers varsel.

§ 9

Årsmøtet ledes av formannen i styret. Ved formannens fravær, eller om formannen ikke ønsker å lede møtet, kan årsmøtet velge møteleder.

Saker vedrørende sameiets drift avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Jfr. lov om Sameie, § 7.

Saker som gjelder fornyelser og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for sameierne, krever 2/3 -dels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.
I saker vedrørende vedtekter eller vedtektsendringer gjelder Lov om sameie, § 6 andre avsnitt.
På årsmøtet har sameierne 1 stemme for hvert hus. Sameier kan la seg representere med person med skriftlig fullmakt på årsmøtet. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn en sameier.

§ 10

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

§ 11

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12

Sameierne plikter å innbetale til forretningsføreren månedlige bidrag til dekning av forsikringer, vedlikeholdskostnader og andre driftsutgifter på fellesanlegget.
Styret og forretningsfører skal fastsette bidragenes størrelse på grunnlag av regnskap og budsjett.

§ 13

Manglende betaling av fastsatt bidrag etter skriftlig påkrav fra sameiet ved forretningsføreren, gir sameiet, ved styret, rett til å kreve avgjeldende sameiers andel innløst etter takst, fastsatt ved skjønn etter reglene i Skjønnloven av 1. juli 1917. Huset kan kreves fraflyttet. Det samme gjelder dersom sameier gjør seg skyldig i andre brudd på bestemmelsene i denne avtalen.
Den enkelte sameier kan ikke fremsette motkrav mot sameiet, med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved som eller forlik.

§ 14

Så lenge det hviler lån på eiendommen i Den Norske Stats Husbank, kan sameieavtalen ikke endres eller sies opp, uten etter samtykke fra banken. Bygningsmessige forandringer som medfører at det blir et mindre antall boligenheter enn opprinnelig forutsatt, krever også samtykke fra Den Norske Stats Husbank.

§ 15

Avtalen går foran regelen i lov om sameie av 18. juni 1965, nr. 6. Lovens regler gjelder hvor annet ikke er bestemt i avtalen.

§ 16

Tvist om sameierens rettigheter og forpliktelser i henhold til avtalen og sameieloven blir å avgjøre ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av i alt 3 medlemmer, alle oppnevnt av justitiarius ved Bergen Byrett. Partene skal ha anledning til å uttale seg om personvalget før oppnevnelsen finner sted.

Reglene i Tvistmålslovens kap. 32 om voldgift gjelder tilsvarende.