



UTKAST TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET CONSULENS BRYGGE CB3

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

1 NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Consulens Brygge CB3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusiv bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøken størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

Næringsseksjonen er et felleslokale og 2 stk gjestehybler som eies av Velforeningen Consulens Brygge ("Velforeningen"), og skal være til bruk for beboerne i blokkene og rekkehusene på byggefeltet. Næringsseksjonen skal ikke ha forslags-, tale- eller stemmerett på årsmøtet, og skal heller ikke betale fellesutgifter.

Bruken av fellesrommet, og utgiftene til drift og vedlikehold av dette, er nærmere regulert i vedtektene til Velforeningen.

2 RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 BRUKEN AV FELLESAREALENE OG DEN ENKELTE BRUKSENHET

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser er etablert på en egen anleggseiendom (et parkeringsanlegg under bakken), opprettet som egen eiendom med gnr. xx bnr. xx i Stavanger kommune ("Anleggseiendommen"). Anleggseiendommen skal eies av Velforening. De seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass har fått tinglyst sin rett til parkeringsplass i grunnboken til Anleggseiendommen. Bruken av parkeringsplassene og driften / vedlikeholdet av Anleggseiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Velforeningen.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) 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.

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

4-3 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 vedtektbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. 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 tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de og remontere disse ved fasadetiltak.



En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgende av den.

6 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Fibertilgang til TV/internett og abonnements kostnader til avregning energi og lignende dekkes med lik del per seksjonen. Forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, lisens HMS, administrasjons kostnader og drift og vedlikehold til Velforeningen Consulens Brygge Felles fordeles med lik andel per seksjon. Listen er ikke uttømmende og andre tiltak som har lik nytte for seksjonene skal fordeles med lik andel. Det blir ikke avregning av kostnadene, men hensyntatt i neste års budsjett. Kostnader vedrørende avlesning og fordeling av varmetilførsel fordeles med lik del per seksjon. Kostnader til varmtvann, oppvarming evt andre energikostnader fordeles etter forbruk til den enkelte seksjonseier.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-4 Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 ÅRSMØTET

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 8.3 (1)

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.



9-5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har alle seksjonseiere 1 stemme med unntak av næringsseksjonen som ikke har stemmerett.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved oppstilling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

9-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN CONSULENS BRYGGE (ET TINGSRETTLIG SAMEIE)

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET CONSULENS BRYGGE, NAVN OG FORMÅL

1.1. Organiseringen av boligområdet

Consulens Brygge er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging vil bestå av 4 boligblokker og 10 rekkehus.

Når utbyggingen av Consulens Brygge er ferdigstilt vil området bestå av følgende eiendommer / seksjoner:

- Eierseksjonssameiet Consulens Brygge CB1, etablert på gnr ... bnr
- Eierseksjonssameiet Consulens Brygge CB2, etablert på gnr ... bnr
- Eierseksjonssameiet Consulens Brygge CB3, etablert på gnr ... bnr
- Eierseksjonssameiet Consulens Brygge CB4, etablert på gnr ... bnr
- 10 rekkehus, etablert på gnr ... bnr ... til bnr.
- Et underjordisk parkeringsanlegg oppført på en anleggseiendom med gnr ... bnr ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørseiendommen, gangveier og felles renovasjonsanlegg som vil bestå av det omtrentlige restareal på gnr.... bnr ... etter at alle fradelinger er gjennomført ("Felleseiendommen")
- Fire felleslokaler, ett i hver av blokkene, som skal eies av beboerne i blokkene / eierseksjonssameiene og rekkehusene i fellesskap ("Felleslokale").

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser til eksklusiv bruk for nærmere bestemte beboere innenfor boligfeltet, er lokalisert i Garasjeanlegget.

Videre vil Felleseiendommen være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter og fastsatte Retningslinjer for bruk av Felleslokalene (se punkt 2 nedenfor).

1.2. Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

Felleseiendommen, Garasjeanlegget og Felleslokalene skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet under disse vedtekter.

Navnet på dette tingsrettslige sameie skal være:

- Velforeningen Consulens Brygge

Sameierne / medlemmene i Velforeningen Consulens Brygge består av henholdsvis seksjonseiere i hvert enkelt eierseksjonssameie og eierne av rekkehus innenfor boligområdet Consulens Brygge (hver for seg benevnt "Sameier" og samlet benevnt "Sameierne").

Formålet med Velforeningen er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Felleslokalene, til beste for de enkelte av Sameierne og fellesskapet innenfor boligområdet.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameiere har.

Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene, slik at Velforeningen får sitt eget organisasjonsnummer.

2. VELFORENINGENS EIENDOMMER OG FORMELLE EIERFORHOLD

2.1. Felleseiendommen

Sameierne eier i fellesskap Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring boligblokkene og rekkehusene, dvs. restareal på gnr ... bnr etter at utbyggingen er fullført og fradelingsprosesser ferdigstilt. Garasjeanlegget og felleslokalene i boligblokkene.

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler innenfor henholdsvis hvert enkelt eierseksjonssameie og hvert enkelt rekkehus. Dette gir følgende eierandeler:

- 39/133 samlet for eierseksjonssameie Consulens Brygge CB1.
- 28/133 samlet for eierseksjonssameie Consulens Brygge CB2.
- 28/133 samlet for eierseksjonssameie Consulens Brygge CB3.
- 28/133 samlet for eierseksjonssameie Consulens Brygge CB4.

- 10/133 for hvert av rekkehusene

2.2. Garasjeanlegget

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering og tekniske rom. De enkelte seksjonseiere kan ha ervervet bruksrett til en parkeringsplass sammen med sin seksjon. Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksrettene fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, vedlegg 1.

Garasjeanlegget innbefatter gjesteparkering for samtlige boliger i de 4 eierseksjonssameiene og 10 rekkehusene. Minst 2 av gjesteparkeringsplassene kan også benyttes til bildelingsordning bestilt av utbygger (1 ved ferdigstillelse av CB4).

2.3. Felleslokalene i boligblokkene

Med Felleslokaler forstås fire separate lokaler beliggende i kjelleretasjen i hver av boligblokkene, seksjonert som egne næringsseksjoner. Felleslokalene skal være disponible til bruk for beboerne i boligblokkene og rekkehusene.

Utlån, bruk, utvask, dekning av variable utgifter tilknyttet bruken av Felleslokalene mv., skal reguleres i egne Retningslinjer for bruk av Felleslokalene. Disse skal fastsettes av styret i Velforeningen Consulens Brygge.

3. ETABLERING AV VELFORENINGEN / HJEMMELEN TIL GARASJEANLEGGET, FELLESEIENDOMMEN OG FELLESLOKALENE

Den enkelte Seksjonseier blir Sameier i Velforeningen Consulens Brygge straks han / hun overtar sin eierseksjon / sitt rekkehus.

Hjemmelen til Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Felleslokalene skal tinglyses på Velforeningens organisasjonsnummer.

4. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består blant annet av parkeringsplasser som er tildelt de enkelte Sameiere som har kjøpt fast parkeringsplass og gjesteparkeringsplasser.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass. Bruksretten til disse plassene blir tinglyst og kan ikke slettes fra Velforeningens side.

De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser i Garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor området, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere / eiere av rekkehus i de ulike byggetrinn. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte parkeringsplasser til andre beboere innenfor boligområdet Consulens Brygge / andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor det samme reguleringsplanområde.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med seksjonen / rekkehuset de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere / eiere av rekkehus innenfor boligområdet Consulens Brygge. Den samme begrensning gjelder for utleie, men slik at dette ikke gjelder dersom det ikke er noen beboere innenfor Consulens Brygge som ønsker å leie parkeringsplass. I slike tilfeller skal styret samtykke til at plassen kan leies ut til navngitt person utenfor Consulens Brygge, i en periode på maks 2 år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Velforeningen Consulens Brygge. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Velforeningen kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Sameierne har rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i Velforeningen.



6. RETTLIG RÅDIGHET

Ingen av Sameierne kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameiandel.

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Velforeningen oppløst.

7. STYRET

Velforeningens styre skal bestå av 5 medlemmer, hvor hvert av eierseksjonssameiene skal være representert med 1 medlem og rekkehusene skal være representert med 1 medlem.

Hvert eierseksjonssameie oppnevner sitt styremedlem som fungerer til ny oppnevnes. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Velforeningen med underskrift av styrets leder og ytterligere 1 av styrets medlemmer, i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Velforeningen på samme måte som styret.

9. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, samt at Velforeningens anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 4 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

10. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Velforeningen utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Velforeningen rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

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

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 1 eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

12. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon i blokkene har 1 stemme og hvert rekkhus har 1 stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i Velforeningen går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen ved like.
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere eller seksjonseier / eier av rekkhus en urimelig fordel på andre Sameieres eller seksjonseier/ eiere av rekkhus sin bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettslshaver samtykker til bortfall.

13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

14. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Velforeningen Consulens Brygge.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte Sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbrøken for hver av de nevnte eiendommer, se § 2 ovenfor.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Velforeningens felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med eierbrøken og det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet. Felleskostnader for de sameier som er seksjonseier i blokkene, betales av eierseksjonssameiene på vegne av sine seksjonseiere.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Velforeningens forpliktelse.

16. ANSVAR UTAD FOR DEN ENKELTE SAMEIER

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Velforeningen (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel i Velforeningen (pro-rata ansvar).

17. FORSIKRING

Garasjeanlegget og eventuelt utstyr skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring regnes og forsikringspremien betales.