

VEDTEKTER FOR SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Pr. 19.04.2017. Sist endret på årsmøte 17.03.2021

1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Støperiet Damsgårdssundet («**Sameiet**»).

Sameiet består av bolig-, næring- og parkeringsseksjoner fordelt på 4 bygg beliggende på eiendommen gnr 158 bnr 87 i Bergen kommune.

Sameiet består av 112 seksjoner, hvorav seksjon 1-45, 47-108 og 111-112 er boligseksjoner, 46 er næringsseksjon og 109 og 110 er parkeringsseksjoner jf. **vedlegg 1** (seksjonsbegjæringen)

Seksjon 110 eies av seksjon 46 og benyttes som kundeparkering.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, samt fastsette regler for bruk, drift, vedlikehold og fordelinger av utgifter.

2 Rettslig råderett

2.1 Bruksenhet/tilleggsdel

Den enkelte seksjonssameier har enerett til bruk av sin bruksenhet bestående av hoveddel og eventuelt tilleggsdel. Hva som er å anse som hoveddel og tilleggsdel fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade for andre sameiere.

Ved salg og utleie av bruksenhet skal styret og forretningsfører underrettes skriftlig, hvor det skal gis opplysninger om hvem som blir ny eier eller leietaker. Forretningsfører har rett til å avkreve ny sameier et gebyr for arbeid i forbindelse med eierskifte.

Den enkelte seksjonssameier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover 90 døgn. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

2.2 Fellesareal og enerett til bruk

Det areal av eiendommen som ikke omfattes av de enkelte bruksenheter og eventuelle tilleggsdeler anses som fellesareal. Som fellesareal anses blant annet bygningskroppen, takterrasser, trappeoppganger, gangareal, heis, heissjakter, søppelrom, fellesrom, tekniske anlegg og deler av utearealet.

Seksjon 1-45, 47-108 og 111-112 har enerett til å bruke takterrasser, trappeoppganger, gangareal, heis, heissjakter, søppelrom, fellesrom, deler av utearealet og tekniske anlegg som er tilknyttet boligseksjonene.

Areal på bakkeplan i forkant av seksjon 1,2,3,21,22,23,24 og 25 er imidlertid forbeholdt disse boligseksjonene og arealet kan ikke brukes av øvrige sameiere uten samtykke fra rettighetshaver. Fordelingen av enerettsareal er spesifisert i **vedlegg 2**. Ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser skal for disse arealene følge sameiets ansvarsfordeling av drift, vedlikehold og fornyelser av ballkonger/terrasser.

Seksjon 46 har enerett til å bruke tekniske anlegg som er tilknyttet næringsseksjonen.

Alle de overnevnte enerettene til bruk av fellesareal er midlertidig og begrenset til 50 år jf. eierseksjonsloven § 19 (5).

2.3 Veirett

I erklæring av 14.06.2011 er det gitt rett til bruk av vei tilhørende Sameiet. Veiretten er tinglyst til på gnr 158 bnr 856. Omfanget av veiretten er nærmere beskrevet i **vedlegg 3**. Formålet med veiretten er å sikre tilgang til parkeringsareal og varemottak for næringsareal.

Sameiet kan med alminnelig flertall når som helst beslutte at veiretten ikke skal bestå for den enkelte berettigede boligseksjon. Veiretten kan imidlertid ikke besluttes endret for næringsseksjonens vedkommende.

3 Forholdet til seksjon 109

Seksjon 109 består i hovedsak av et garasjeanlegg med parkeringsplasser og utgjør et eget sameie; Sameiet Støperiet Parkering («**Parkeringssameiet**»). Parkeringssameiet består av 72 andeler og reguleres av egne vedtekter hva angår bruk, drift, vedlikehold og fordeling av utgifter tilknyttet seksjonen – se **vedlegg 4**.

4 Vedlikehold

Den enkelte seksjonssameier har ansvaret for å vedlikeholde sin bruksenhet og eventuell tilleggsdel slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonssameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også egne vann- og avløpsanledninger frem til forgreningspunktet til den enkelte bruksenhet og elektriske ledninger frem til egen sikringsboks.

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten, kan sameiermøte med 2/3 flertall beslutte at eier av seksjonen pålegges å gjennomføre vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøte med ¾ flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for eier av seksjonens regning.

Seksjoner som i medhold av punkt 3.2 har enerett til bruk av fellesarealer har også vedlikeholdsplikt for disse arealene.

Øvrig fellesareal som ingen seksjon har enerett til skal vedlikeholdes av Sameiet i fellesskap.

Boligseksjonene og næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillet som skiller boligdelen og næringsdelen. Det som for øvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillet skal vedlikeholdes av seksjonstypene i fellesskap og kostnadene skal dekkes med en halvpart på hver seksjonstype.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram som skal fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

5 Bygningsmessige arbeider

Sameiermøtet kan fatte vedtak om utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning og utvendig farge.

Tilbygg/påbygg og øvrig arbeid som må meldes til plan- og bygningsmyndighetene skal godkjennes av sameiermøtet før byggeommelding kan sendes og igangsettelse av byggearbeidet.

Annet byggearbeid skal meldes til styret.

6 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og eventuell tilleggsdel og omfatter kostnader med forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, forsikring av bygget, kommunale avgifter og vedlikehold mv. av fellesareal. Slike kostnader skal som hovedregel dekkes av seksjonssameierne etter sameierbrøken.

Kostnader i tilknytning til vedlikehold mv. av fellesareal som en eller flere seksjoner har enerett til å bruke i medhold av punkt 3.2, fordeles mellom de seksjonene som har slik enerett. Sameierbrøken legges til grunn for den innbyrdes fordelingen av kostnadene.

Kostnader knyttet til vedlikehold, påkostninger mv som kun kommer næringsseksjonen eller de øvrige boligseksjonene til gode, skal dekkes av den seksjonstypen som tiltaket tilgodeser.

Den enkelte seksjonssameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøte slik at de samlede à-kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av driftsåret. Et eventuelt overskudd skal ikke kunne kreves tilbakebetalt, men vil bli hensyntatt ved fastsettelsen av à-kontobeløpet for det etterfølgende året.

Sameiermøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter mv. Innbetaling til vedlikeholdsfondet skal innkreves sammen med à-kontobeløp til dekning av årlige felleskostnader.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares til den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter, samt påløpte forsinkelsesrenter anses som vesentlig mislighold.

7 Sameiermøte

Sameiermøte er Sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøte. Sameierne kan møte ved fullmektig som fremlegges skriftlig og datert fullmakt.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når en tiende del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senes 21 dager før møtet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

7.2 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst 2 av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

7.3 Stemmeberegning og flertallskrav

På sameiermøte har hver seksjon én stemme.

Næringsseksjonen har kun én stemme også for det tilfelle at den reseksjoneres og det etableres nye næringsseksjoner.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene ved vedtak om:

- a) Endring av vedtekter og ordensforskrifter
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- c) Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f) Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresse og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Det kreves tilslutning fra den berørte sameier ved vedtak om;

- h) At en sameier skal ha plikt til å vedlikeholde deler av fellesarealet
- i) Vedtektsbestemmelse som begrenset den rettslige rådigheten over en sameiers bruksenhet og eventuelle tilleggsdel
- j) Vedtektsbestemmelse om annen fordeling av felleskostnader enn det som fremgår av punkt 5
- k) Vedtektsbestemmelse om endring av enerett til areal som nevnt i punkt 3.2

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

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

7.4 Saker som behandles i det ordinære sameiermøte

På sameiermøte skal disse sakene behandles;

1. Valg av møteleder
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Fastsettelse av fellesutgifter
6. Valg av styremedlemmer
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8 Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndigheter

Sameiet skal ha et styret som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av Sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av vedtektene.

8.2 Valg av styret

Sameiermøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer inkludert styrets leder. Seksjon 46 skal ha rett til å være representert med ett – 1 – medlem.

Styrets leder velges særskilt.

Sameiermøte kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøte. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges etter at tjenesten er ute.

Styremedlem som selger sin seksjon i Sameiet er forpliktet til å fratre sitt verv som styremedlem innen overtakelsestidspunktet.

8.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs.

Styremøtet ledes av styrets leder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine styremøter og signeres av fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

8.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret kan meddele prokura.

9 Profilerings av næringsseksjon

Seksjon 46 har rett til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonen på et område som strekker seg fra bakkeplan til taket på næringsseksjonen.

Seksjon 46 er også gitt tilgang til å skilte virksomheten med profilering på de to nærmeste glassplatene på lydvegger på hver side av gjennomgang fra Michael Krohns gate ned til seksjon 46. Dette mot at resterende seksjonseiere gis tilgang til å parkere utenom seksjon 46 sine åpningstider. Ved endring av Bunnpris sine åpningstider må denne avtalen godkjennes av årsmøtet på nytt.

10 Særskilt regulering for seksjon 1-45, 47-108 og 111-112

Det skal opprettes en egen beboerforening for eierne av boligseksjoner i Sameiet. Beboerforeningen har rett til å behandle saker som gjelder utelukkende boligseksjonene og som ikke krever behandling i sameiermøtet, samt fastsette interne ordensregler som skal gjelde for boligseksjonene.

11 Verket Huseierforening

Sameiet er pliktig medlem av Verket Huseierforening sammen med Sameiet Verket felt 1 og 3.

Kostnader vedrørende huseierforeningen fordeles mellom sameienes forholdsmessig etter antall boligseksjoner. Sameiene utligner sine respektive kostnader gjennom fellesutgiftene.

Huseierforeningen har ansvar for sameienes utendørs fellesareal (veier, grøntareal, lekeplasser, parkering og ligningene) på gnr 158 bnr 87.

VEDTEKTER FOR SAMEIET STØPERIET PARKERING

Vedtekter sist vedtatt på sameiermøte den 19. april 2017. Sist endret på årsmøte 17.03.2021

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Støperiet Parkering.

Sameiet består i hovedsak av garasjeanlegg med parkeringsplasser beliggende på eiendommen gnr 158 bnr 87 snr 109 (næringsseksjon) i Bergen kommune («Sameiet»). Sameiet består av til sammen 72 andeler.

Sameiets formål er å organisere bruken av garasjen og parkeringsplassene til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, drift og vedlikehold samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

2. BRUK AV GARASJEANLEGGET

Sameierne som har ervervet ideell andel i Sameiet, har rett til å bruke garasjeanlegget i samsvar med nærværende vedtekter. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Parkeringsplassene fordeles av Sameiets styre. Styret kan med 1 måneds skriftlig varsel endre sameiernes angitte parkeringsplass dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelsehemmede mv.

Sameierne kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av motorkjøretøyer eller tilhengere samt ett ekstra sett med dekk og en takboks. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for øvrige sameiere og skal ikke benyttes til reparasjoner eller til oppbevaring av andre gjenstander. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige vesker og gass i garasjeanlegget.

Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass.

Sameiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med en andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Ventelisten setter også presedens ved salg av parkeringsplasser, enten plassen selges alene eller som en del av leilighetssalg. Ved salg av parkeringsplass skal den neste sameieren på ventelisten, som har krav på ladeplass ihht. de andre bestemmelsene i denne vedtekten, tildeles parkeringsplassen

De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for registrert strømforbruk knyttet til lading pluss administrasjonskostnad fastsatt av styret. Betaling kan skje med fast beløp per måned med avregning ved årsslutt.

Sameiet kan med 2/3 flertall beslutte å tilrettelegge for etablering av ytterligere ladeplasser for elbil og ladbar hybridbil, jf vedtektenes punkt 5.3 (a). Sameiet skal med samme flertall beslutte hvordan kostnader forbundet med slik tilrettelegging skal fordeles

3. RETTSLIG RÅDIGHET

3.1. Ordinære bestemmelser om rettslig rådighet

Sameieandelen i Sameiet skal i utgangspunktet følge som tilbehør til fast eiendom i henhold til avhendingsloven § 3-4 (2) litra d.

Salg av ideell andel i Sameiet er tillatt dersom Sameiets styre godkjenner dette. Godkjennelse kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Ethvert salg skal meldes skriftlig til Sameiets styre, og Sameiets forretningsfører. Ved salg av ideell andel har seksjonseierne i eierseksjonssameiet Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, forkjøpsrett.

Selger er ansvarlig for felleskostnader frem til et salg er godkjent av Sameiets styre. Senere erververe er bundet av Sameiets vedtekter. Selger er forpliktet til å informere om vilkårene i disse vedtektene ved videresalg.

Utleie av parkeringsplass skal i utgangspunktet kun skje internt overfor andre beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet etter søknad og godkjenning fra Sameiets styre. Det vises imidlertid til pkt. 3.2 under.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

3.2. Særskilte bestemmelser om rettslig rådighet

Frem til det tidspunkt sameieandelen i Sameiet som eies av Damsgårdsveien 82 AS er registrert som tilbehør til hovedeiendommen i henhold til avhendingsloven § 3-4 (2) litra d, vil hjemmelshaver Damsgårdsveien 82 AS fritt kunne avhende ideelle andeler i parkeringsanlegget/Sameiet. Sameieandelen som avhendes fra Damsgårdsveien 82 AS skal deretter straks registreres som tilbehør til vedkommendes eierseksjon.

Hver av sameierne kan leie ut sine ideelle andeler i Sameiet til både beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet og, om ikke samtlige plasser kan leies ut til beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, til øvrige interessenter. Leieforhold til leietakere som ikke er beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet skal kunne sies opp på to måneders varsel såfremt:

- En beboer i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet ønsker å erverve andel i Sameiet til markedsverdi, og dette nødvendiggjør oppsigelse av leieforholdet (ref. pkt. 3.2 første avsnitt)
- En beboer i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet ønsker å leie rett til parkering i Sameiet til markedsverdi, og dette nødvendiggjør oppsigelse av leieforholdet

Etter samtykke fra Sameiets styre, kan sameier inngå langsiktig avtale vedrørende utleie av parkeringsplass uten at de øvrige beboerne har rett til å tre inn i avtaleforholdet etter bestemmelsen over. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt sameieandel. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av felleskostnadene enn dem som faller på vedkommende andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er like fullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med Sameiets styre.

I felleskostnadene skal alle kostnader Sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og Sameiets andel av felleskostnader i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret i Sameiet slik at det samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100. Dersom en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å utelukke sameier fra Sameiet og garasjeanlegget. Herunder har Sameiets styre rett til å utelukke sameier fra garasjeanleggets adgangskontrollsystem. Unnlattelse av å betale mer enn 3 måneders felleskostnader skal alltid være å regne som vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

5. SAMEIERMØTER

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

5.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

5.2 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

5.3 Stemmeberegning og flertallskrav

Sameiermøtet vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmene regnet etter sameiebrøken. Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene ved vedtak om:

- a) Nyanskaffelser, herunder men ikke begrenset til tilrettelegging for ytterligere el-bil ladeplasser, samt forbedringer og utbedringer i Sameiet som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- b) Fastsettelse av vedtekter eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

5.4 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

5.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

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

- a) styrets årsberetning,
- b) styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) valg av styre.

6. STYRET

6.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

6.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

6.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine styremøter. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

6.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styreleder eller den styret utpeker møter på vegne av de enkelte sameierne i sameiermøtet i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, og har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Parkeringsseksjonen.

7. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

8. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Dersom Sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

9. FORHOLD TIL SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Sameierne i Parkeringsseksjonen er en del av Sameiet Støperiet Damsgårdssundet og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for Sameiet Støperiet Damsgårdssundet. Sameierne i Sameiet bærer herunder ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader knyttet til Sameiet Støperiet Damsgårdssundet i den grad dette fremkommer av eierseksjonssameiets vedtekter.