

**VEDTEKTER**  
og  
**HUSORDENSREGLER**  
for

**SAMEIET HELLEVEIEN 126 / 128**

Vedtatt på årsmøte 25. april 2022



## §1

Eiendommen Helleveien 126-128, Bergen, skal eies av et sameie bestående av eiere av ideelle andeler i varierende størrelse, og som skal ha disposisjonsrett til hver sine fysiske andeler av eiendommen, samt bruksrett til fellesarealer i og utenfor bygningene. Nærværende vedtekter skal være bindene for samtlige sameiere og deres suksessorer, i det overtagelse av seksjoner kun skal finne sted etter kjøperens vedtagelse og kvittering på disse vedtekter.

## §2

Hver sameiers seksjon skal tilhøre ham/henne med full eiendomsrett og med full disposisjonsrett bod(er) som han/hun besitter.

## §3

Hver sameier har rett til å overdra sin seksjon til tredjemann ved salg, arv, gave etc. Likeså har hver sameier rett til å pantsette sin andel uten de øvrige sameieres samtykke.

## §4

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

## §5

Hver sameier hefter proratarisk etter sin andel for sameiets forpliktelser. Dette innebærer blant annet at hver sameier i forhold til sin ideelle andel i eiendommen er ansvarlig for felles utgifter til eiendommens drift. Som ikke uttømmende eksempel på slike utgifter kan nevnes: utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenom de enkelte boliger/forretningslokaler, strøm til felleslys etc., eiendomsskatt og kommunale avgifter, honorar til forretningsfører og revisor, styre m.v.. I tvisttilfelle bestemmer sameiets styre hva som skal regnes som fellesutgifter.

## §6

For bygningene tegnes felles huseierforsikring. Ved skadetilfeller skal erstatningssummen i sin helhet benyttes til utbedring av skader.

## §7

Til dekning av fellesutgifter betaler hver sameier forskuddsvis pr. den 1. i hver måned et beløp som svarer til 1/12 av vedkommende beregnede andel av årets fellesutgifter. Ved eventuell forsinket innbetaling, kan sameiet kreve at det svares vanlig morarente av det skyldige beløp inntil betaling skjer.

## §8

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 karmen
- 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
- i. vinduer og ytterdører.

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 i annet, tredje og fjerde ledd, 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 tilfeldige 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.

#### §9

Hver sameier har rett til å foreta de forandringer han/hun måtte ønske i sin seksjon. Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter eller andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten forutgående samtykke fra sameiets styre, herunder oppsetting av privat antenne, markiser etc..

#### §10

Sameiets virksomhet skal ledes av et av sameiet valgt styre på 3 medlemmer. Likeledes skal det velges 1 varamann til styret. Det tillegges styret å treffe avgjørelser i alle rutinemessige driftsspørsmål. Alle valg og avgjørelser på årsmøtet treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § 13 og § 21. Ved avstemming skal hver sameier ha 1 stemme for hver andel han besitter, uavhengig av andelens/andelenes størrelse. Valgbar til styret er sameiere og deres ektefeller/samboere/partnere. Funksjonstid for styret og varamann er 2 år, således at 2 styremedlemmer er på valg ett år, og 1 styremedlem og varamann året etter. Styret velger et av medlemmene som sin formann. Formannen forplikter sameiet sammen med 1 styremedlem. Styret kan ikke avhende bygningene, men styret står som utleier av sameiets garasjer og inntekten inngår i driften av sameiet.

#### §11

Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned og for øvrig når styret finner det påkrevet. Sameiermøte skal også avholdes når minst 3 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og om hvilke emner som ønskes behandlet. Sameiermøte innkalles med 14 dagers skriftlig varsel. Som skriftlig varsel regnes også elektronisk kommunikasjon.

#### §12

I det faste, årlig sameiermøte skal behandles:

1. Godkjenning av innkalling
2. Årsregnskap
3. Budsjet
4. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter
5. Fastsettelse av godtgjørelse til eventuell forretningsfører
6. Valg av styre
7. Valg av valgkomite
8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

#### §13

Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes ved utgangen av hvert kalenderår. Likeså skal det oppsettes et mest mulig nøyaktig budsjett over kommende års drift.

#### §14

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.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

#### §15

For øvrig får sameie-, eierseksjonerings- og aksjelovens bestemmelser anvendelse så langt disse passer, og ikke strider mot bestemmelsene i disse vedtekter.

#### §16

Ved salg eller fremleie av leiligheter eller forretningslokaler i sameiet, skal styret i god tid før innflytting få opplyst hvem som flytter inn. Er det forretningslokale som leies ut, skal det i tillegg også opplyses om hvilken virksomhet/drift det gjelder. Er det av en slik art at det kan bli til sjenanse for de øvrige sameierne, kan styret nekte den type virksomhet/drift i lokalene.

#### §17

Garasjene skal leies ut som garasjeplasser. Ledige garasjeplasser fordeles i henhold til følgende prioritet : 1. Sameiere som bor i huset; 2. Leietakere som bor i huset; 3. Sameiere som ikke bor i huset; 4 Eksterne leietakere. Ved utleie av garasjeplasser til andre enn de som bor i sameiet skal leietiden begrenses til perioder på opptil 3 år.

Utleie av garasjene skal fordeles gjennom styret og da etter eiet tid av leiligheten som ansiennitet. Styret fastsetter den månedlige leien.

Er en leilighet for salg eller på fremleie, og sameier disponerer en av garasjene, så følger ikke garasjen med leiligheten på salget/fremleie.

#### §18

Disse vedtektene kan ikke endres uten minst 2/3 flertall på årsmøte.

Bergen, 25. april 2022

  
Jørgen CM Urdahl  
Styreleder

  
Christina Erstad  
Styremedlem

  
Trond Leganger  
Styremedlem

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HELLEVEIEN 126/128 I BERGEN

1. De enkelte sameieres leiligheter/forretningslokaler må kun benyttes overensstemmende med vedtektenes bestemmelser om bruk og ikke til noen virksomhet som er til urimelig sjenanse for de øvrige sameiere.
2. Gårdsplass, hage, portrom, trappeoppganger, kjellerganger etc. må ikke benyttes som lagerplass. Forurensning av disse fellesarealer er forbudt.
3. Vanlig husholdningsavfall skal plasseres i lukkede bøsspann.
4. Eiendommen eies i fellesskap av alle sameierne og disse har derfor plikt til i egen interesse og i ethvert henseende søke å utvise forsiktighet og omtanke ved bruk av eiendommen og derved medvirke til en best mulig økonomisk drift av sameiet.
5. Det skal vanligvis være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Selskapelighet i det nevnte tidsrom må føres under tilbørlig hensyntagende til de øvrige beboeres nattesøvn. Radio, musikkinstrumenter etc. må benyttes best mulig dempet. Alle ytterdører skal være låst etter kl. 22.00.
6. Husdyr som hund og katt er ikke tillatt med mindre eieren erklærer seg erstatningsansvarlig for skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom. Videre må eieren forplikte seg til å fjerne eventuelle ekskrementer etc. og foreta rengjøring uten opphold. Søknad om anskaffelse av husdyr skal forelegges sameiets styre for godkjenning. Dersom det kommer berettiget klage over at husdyr sjenerer naboer ved støy, lukt eller på annen måte, forplikter eieren seg til å bringe husdyrholdet til opphør. For øvrig plikter husdyreiere å rette seg etter de påbud vedr husdyrhold som til enhver tid måtte bli fastsatt i sameiermøter.
7. Eventuelle klager over forhold eller tilstander i eiendommen skal sendes skriftlig til sameiets styre. Hvis man på eiendommen eller dens tekniske utstyr oppdager feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, må dette straks meddeles sameiets styre eller dets forretningsfører.
8. Disse husordensregler er et tillegg til sameiets vedtekter og vedtas av samtlige sameiere sammen med vedtektene.

Bergen, 25.april 2022