

# VEDTEKTER FOR HJELLEMARCA II B10

## EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på årsmøte den 09. April 2019, sist endret 31.05.2023.

### § 1

#### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Hjellemarka II B10 Eierseksjonssameie, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Bergen, Vestbo BBL.

Sameiet består i alt av 38 seksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 07.07.2016.

Adresser til Sameiet er Storestraumen 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 91 (a, b, c, d, e, f, g), 93 (a, b, c, d, e, f, g), 95 (a, b, c, d, e), 97 (a, b, c, d, e) og 99 (a, b, c, d, e).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 61 og bnr. 232 i Os kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### § 2

#### Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesanleggene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

### § 3

#### Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkeltes bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur ved en eventuell Hjellemarka II Velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punktene nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens eventuelle fellesarealer
- Vaktmestertjenester i fellesarealer tilknyttet boligene
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles dører, anlegg og utstyr
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer og parkeringsplasser
- Kostnader og medlemskap knyttet til et eventuelt Hjellemarka II Velforening

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning, som deles etter antall boligseksjoner (likt).

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett 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 det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### § 4

#### Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen eller en har eksklusiv bruksrett til, herunder tilvist bod, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks for boligene.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholder av skikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Seksjonseieren er selv ansvarlig for påføring av beis/maling av fasaden på sin enhet. Malearbeid skal utføres iht. instruks fra styret, og sameiet er ansvarlig for å skaffe til veie beis/maling. Sameier kan bli fakturert for hele eller deler av kostnader for maling og utstyr. Dersom seksjonseier, etter pålegg fra styret, ikke oppfyller sitt vedlikeholdsansvar, kan styret besørge nødvendig malearbeid for sameiers regning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forøpling ved tagging, ulovlig plakatopphenging osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

#### Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar beløpet som går til avsetning for dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøtet vedtar retningslinjer for bruk av vedlikeholdsfondet.

Det opprettes en egen avsetningskonto for vedlikeholdsfond som kun kan disponeres av Sameiets årsmøte med 2/3-delsflertall. Årsmøtet beslutter hvilket beløp som skal settes av fra år til år via budsjettbehandlingen.

### § 5

#### Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle boligseksjoner samt garasje plasser.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende overfor leietaker.

### § 6

#### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 styremedlemmer, og det kan i tillegg velges ett varamedlem. Det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper, her skilt som rekkehus og punkthus. Styret velges av årsmøtet for to år. Eventuelt varamedlem velges for 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

#### Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité. Denne skal bestå av tre personer.

- En fra det sittende styret
- En som går ut av styret
- En beboer

Beboer til valgkomité velges av årsmøtet, og denne velges for ett år. Styret avgjør selv hvem som skal sitte i valgkomité av de som blir sittende og de som går ut.

### § 7

#### Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i

samsvar med lov om eierseksjoner, kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtet vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 8

### Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. April. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig, og sendes ut elektronisk til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

Det er sameiers ansvar og plikt å informere styret om gyldig kontaktinformasjon. Sameier må varsle styret spesifikt dersom sameier ønsker innkalling i brev form.

## § 9

### Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt/forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 10

### Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I årsmøtet regnes stemmene med én stemme per seksjon. Parkeringsseksjonen kan ikke avgi stemme i årsmøtet.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

## § 11

### Om årsmøtet

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## § 12

### Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 13

### Forretningsfører

Sameiet ved styret skal vurdere behovet for å ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører. Ved stiftelse av sameiet vil utbygger gjøre avtale med et boligbyggelag om at de engasjeres som forretningsfører, men med 3 måneders oppsigelsesfrist.

## § 14

### Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt med tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 15

### Fravikelse

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jft. Lov om eierseksjoner § 39.

## § 16

### Bygningsmessige arbeider

Utskifting/endring av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være til sjenanse for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

All fast lading av el-bil i sameiet skal skje forsvarlig og etter forskriftene. Det finnes per dags dato 2 alternativer:

1. Ved bruk av ladestasjon som er faglig og forsvarlig montert.
2. Ved bruk av stikkontakt. Her stilles det følgende krav: jordfeilbryter type B og maks 10A sikring på dedikert kurs på den aktuelle stikkontakten. Det skal også monteres en krok ved siden av kontakten, for å henge opp ladekabelen. Stikkontakten skal sjekkes jevnlig for skader og misfarging fra varmgang.

Strammes myndighetenes regler ytterligere inn, blir de sett på som gjeldende over disse vedtekter, og sameiere varsles.

## § 17

### Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

## § 18

### Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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



## § 19

### Boligseksjonens vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan årsmøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. for boligseksjonene jfr. § 4 kan finansieres via boligseksjonenes vedlikeholdsfond.

## § 20

### Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjedelen

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere eventuelt har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Lading av el-bil på sameiets fellesstrøm er ikke tillatt.

## § 21

### Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017.