

VEDTEKTER for SAMEIET SOLVALLA

Vedtatt i årsmøte

den.....

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

FORHOLDET TIL "LOV OM EIERSEKSJONER"

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Solvalla**, og har gårdsnummer 82 og bruksnummer 245 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.08.2002.

Sameiet består av 71 boligseksjoner.

§2. HVA SAMEIET OMFATTER

Den aktuelle seksjonseier har eiendomsrett til seksjonseierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til sin seksjon, tilleggsseksjon og bruksrett i fellesgarasje merket med seksjonsnummer og eventuell carport plass som sameiet har grunnbokshjemmel til.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel samt eksplisitt rett til en parkeringsplass i felles garasjekjeller, og bod i kjeller merket med samme nummer som seksjonen.

Seksjonene 2, 18, 20, 31, 32, 35, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 48, 49, 51 og 63 har eksplisitt bruksrett samt vedlikehold til carport beliggende på gnr. 82, bnr.245. Salg og utleie av disse carporter kan kun skje til andre sameiere.

Seksjonene 19 og 20 har eksplisitt bruksrett til fellesareal beliggende utenfor sin seksjon. Seksjonene er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av dette arealet.

Seksjonene 20 og 43 har eksplisitt bruksrett til boder beliggende i felles garasjeanlegg, med vedlikeholdsplikt.

Hoveddelen er klart avgrenset og de sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen er slik som angitt i vedlegg til disse vedtekter.

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

Fellesparkeringsplass er forbeholdt personbiler.

§3. FORMÅL

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenheten kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§4. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin eierseksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet, eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Eierseksjonen kan kun benyttes i samsvar med formålet i § 3. Bruken av eierseksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne.

De seksjoner som har eksplisitt rett til grunn, må stille arealet til disposisjon ved vedlikehold av bygning. Eventuelle skader som dette påfører grunnen, skal rettes opp av Sameiet.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/ utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

§5. JURIDISKE DISPOSISJONER

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til styret v/styrets formann eller Sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny leietaker/eier innen 1 måned etter slikt salg eller bortleie.

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

§6. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En seksjonseier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyest 20 dagers varsel, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskap for foregående kalenderår.
- Valg av styre, herunder varamedlem/varamedlemmer til styret.
- Årlig vedlikeholdsprogram.
- Bestemme eventuell godtgjørelse til styrets medlemmer, herunder eventuell godtgjørelse for varamedlemmer ved deres deltakelse under styrebehandling.
- Valg av revisor.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

§7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig. Likeledes kan revisor eller seksjonseierne som til sammen har minst 10% av stemmene, fremsette skriftlig krav om det og samtidig hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jfr. § 6.

§8. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a. Endring av vedtektene.
- b. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap.
- e. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- g. Samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd, annet punktum.
- h. Tiltak som har sammenheng med sameiets 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- a. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c. Innføring av vedtektsendring om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter.

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

§9. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 til 8 medlemmer som velges av og blant seksjonseierne på årsmøtet. Hver av de 3 blokkene bør være representert i styret med minst 1 representant. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekt og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Det samlede styret representerer seksjonseierne. Styrets formann og ett av styremedlemmene forplikter Sameiet med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§11. ORDENSREGLER

Ordensregler for Sameiet fastsettes av Sameiet i fellesskap på ordinært årsmøte.

§12. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan seksjonseiermøte med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan seksjonseiermøte med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

1. 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.
2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a. Inventar,
 - b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker,
 - c. rengjøring av kjøkkenvifte og apparater, for eksempel brannslukkingsapparat,
 - 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. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, samt vedlikeholde terrassen, inklusiv glassveggen.
3. Seksjonseier er ansvarlig for eget ladepunkt for El-kjøretøy. Lading av El-kjøretøy skal skje fra ladeenhet kompatibel med sameiets infrastruktur for dette.
4. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
5. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.
6. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
7. Vedlikeholdsplikten omfatter **ikke** reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
9. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende **skriftlig** varsel til styret.
10. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
11. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§13. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøte.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer:

1. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5 - 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
2. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene.
3. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
4. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

§14. FELLESKOSTNADER

Utgifter til fellesomkostninger fordeles etter sameierbrøk. Som felleskostnader er blant annet:

- Utgifter til eiendomsforsikring
- Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- Lys/oppvarming av fellesarealer, samt vintervedlikehold.
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar.

§15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Felleskostnader og innbetaling til vedlikeholdsfondet betales kvartalsvis.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

§16. ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig for sin andel av felleskostnadene.

Den enkelte seksjonseier hefter ikke for annen seksjonseiers andel av Sameiets forpliktelser.

Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseierne.

§17. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på en betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§18. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

For krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§19. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§20. PARKERINGSPLASS FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Denne paragrafen henviser til §26 i "Lov om eierseksjoner" av 16.06.2017 og konkretiserer tiltak vedrørende parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet har avsatt 2 stk. parkeringsplasser til bruk for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Dette er plassene P6 og P32. Disse plassene er opprinnelig satt opp for bruk av henholdsvis seksjon 6 og 32, men det er knyttet en bytterett til dem. Hvis bruker av en eierseksjon, utenom de to nevnte, tilfredsstiller kravene for bytterett, og nåværende bruker ikke gjør det, kan det kreves at disse to brukerne midlertidig bytter parkeringsplass.

For å kunne kreve bytte, må den som ønsker å bytte til seg plassen tilfredsstillende følgende kriterier:

- Husstanden må disponere bil.
- Husstanden må allerede disponere en nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget.
- Husstanden må ha kommunalt utstedt parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort).
- Husstander med personer som er avhengig av å benytte rullestol vil bli prioritert.

Gjennom en felles infrastruktur er det mulig å sette opp egne ladestasjoner for elbil på tildelte parkeringsplasser. Ved et bytte er det den som bytter til seg en HC-plass som bærer kostnadene med å oppgradere ladefasilitetene han bytter fra seg til et nivå med de han bytter til seg. Dette følger regelen om at den som gir fra seg en HC-plass ikke skal ha utgifter med dette.

Retten til å kreve bytte er midlertidig. Når kriteriene for å kreve bytte ikke lenger er til stede, f.eks. ved at eierseksjonen selges, vil parkeringsplassene bli byttet tilbake. Dette skal ikke medføre kostnader for den opprinnelige brukeren av HC-plassen.

Nesttun, mars 2022.