

# VEDTEKTER

For

## Sameiet NØSTET PANORAMA

### 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nøstet Panorama.

Sameiet opprettes ved seksjoneringsbegjæring som tinglyses.

### 2 Eiendommen

(1) Bebyggelsen og tomten gnr.:165, bnr.:840 i Bergen Kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 105 seksjoner, hvorav 7 er næringsseksjoner og de øvrige boligseksjoner. Den ene næringsseksjonen (snr.:105) er en ren garasjeeksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

(2) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

### 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven (lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner) § 24 og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

### 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

#### 4.1 Generelt

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet etter eierseksjonsloven § 25 første ledd og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

(2) Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems spesielle behov må på forhånd godkjennes av styret.

#### 4.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes punkt 4.1, for eksempel ved begrenning av alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser mv., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer

med tiden og forholdene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

#### *4.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene*

(1) I medhold av eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig tilhører næringsseksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig tilhører boligseksjonene.

(2) Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap og/eller allmennheten.

#### *4.4 Skilting*

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd har eierne av næringsseksjonene rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leietakers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiestyret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiets styre kan normalt ikke motsette seg skilting som oppfyller kommunens krav til skilting. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen fire uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

#### *4.5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne*

Dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne dokumenterer en rett til å bruke en tilrettelagt plass, kan styret pålegge en annen seksjonseier som ikke har denne retten til å bytte parkeringsplass såfremt denne parkeringsplassen er mer rettelagt enn plassen som seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har, jf. eierseksjonsloven (lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner) § 26. Sameiet dekker kostnader seksjonseier som blir pålagt å bytte parkeringsplass har i forbindelse med byttet, til eksempel flytting av el-billader til ny parkeringsplass.

## **5 Vedlikehold og påkostninger**

(1) Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater, herunder sluk, på balkonger og terrasser, samt tilleggsdeler som er tillagt seksjonen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

(2) Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og – anlegg, som ikke eksklusivt brukes av næringsseksjonene eller boligseksjonene påhviler seksjonseierne i felleskap (sameiet). Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i medhold av punkt 4 vedlikeholdes av de seksjonseiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

(3) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak

for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## **6 Fordeling av felleskostnader**

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. 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 seksjonseiere for deres andel av seksjonseierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punktene 6.1 - 6.8 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

(3) "Næringsdelen" er definert slik: Den enkelte næringsseksjon og fellesarealer som naturlig tilhører den enkelte seksjon.

(4) "Boligdelen" er i definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig tilhører disse.

### *6.1 Eierne av næringsseksjon skal dekke følgende kostnadselementer:*

- Byggforsikring
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsdelen
- Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen
- Vaktmestertjenester i seksjoner eller fellesarealene tilhørende næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen

Ovennevnte kostnader som knytter seg til den enkelte næringsseksjon betales fullt ut av den enkelte seksjon. Kostnader som gjelder flere næringsseksjoner fordeles på de aktuelle seksjoner i henhold til sameierbrøk.

### *6.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer i henhold til sameierbrøk:*

- Byggforsikring
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Utomhusarealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet, samt felles takterrasse

Mellom boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av de kostnader som fremkommer i punkt 6.3.

*6.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligseksjonene:*

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV mv.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Eiendomsforsikring
- Honorar til tillitsvalgte i sameiet
- Abonnement til eventuelt vaktelskap

*6.4 Felles kostnadselementer mellom nærings- og boligseksjonene*

Kostnader til drift og vedlikehold av arealer og tekniske installasjoner, samt andre kostnader, som både nærings- og boligseksjonene disponerer i fellesskap fordeles i henhold til sameiebrøken.

*6.5*

Kostnader til drift og vedlikehold av boligenes garasjeanlegg med lik del på hver garasje plass.

*6.6*

For forbruk, for eksempel av vann og strøm, hvor det etableres målere for den enkelte bruksenhet betaler seksjonseieren for eget forbruk.

*6.7*

Dersom en seksjonseier/leietaker driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leietaker pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

*6.8*

(1) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder honorar til tillitsvalgte som gjelder samtlige seksjoner fordeles likt på seksjonene uavhengig av sameierbrøk.

(2) Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk.

(3) Som eksempel på kostnader som fordeles i henhold til sameierbrøk nevnes:

- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under punktene 6.1 og 6.2.
- Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punktene 6.1 og 6.2, jf. punkt 4.3.
- Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er dekket under punktene 6.1 og 6.2, jf. punkt 4.3.

## **7 Avtale med BKK om trafokiosk/nettstasjon**

Forholdet mellom sameiet og BKK Nett reguleres i en egen avtale og omhandler bruk og drift av stasjonen samt bygningsmessige forhold.

## **8 Ansvar utad**

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **9 Lovbestemt panterett**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **10 Årsmøte**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøte.

### *10.1 Berammelse og innkalling*

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned, jf. eierseksjonsloven § 41 ledd. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Styret kan velge å sende dokumentene elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

(2) Ekstraordinært årsmøte 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.

(3) Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

(4) Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### *10.2 Deltakere*

(1) Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

(2) Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

(4) Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøte gir tillatelse med vanlig flertall.

### *10.3 Ledelse og protokoll*

(1) Årsmøte skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

(2) Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal sendes til samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

### *10.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

(1) I årsmøte har hver seksjon stemme etter sameierbrøk. Dette gjelder alle seksjonerte seksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring, selv om noen i en overgangsperiode ikke skulle være ferdigstilt.

(2) Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

(3) Ved avstemming i saker som bare gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken.

(4) Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved alminnelig flertall hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

(5) Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(6) For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels 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 seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over 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 seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

(7) For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

#### *10.5 Ugildhet i årsmøter*

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.

#### *10.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for inneværende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se punkt 11.2.

## **11 Styret**

### *11.1 Styrets oppgaver og myndighet*

(1) 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 årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

(2) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### *11.2 Valg av styre*

(1) Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt fem medlemmer, samt to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både boligeierne og eierne av næringsseksjonene skal være representert i styret.

(2) 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.

(3) I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Ved fastsetting av tjenestetid må kontinuitet i styrets arbeid vektlegges slik at kun halve styret er på valg hvert år.

(4) Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

### *11.3 Styremøter*

(1) Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(2) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

### *11.4 Ugildhet ved vedtak i styret*

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

### *11.5 Representasjon*

(1) Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

(2) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

### *11.6 Valgkomité*

(1) Sittende styre er valgkomité.

## **12 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven §§ 27 fjerde ledd, 40, 58 annet ledd og 62 tredje ledd representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

## **13 Forretningsfører og funksjonærer**

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## **14 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.



## **15 Mislighold**

### *15.1 Pålegg om salg*

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. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

### *15.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven (lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse) kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leietaker eller annen bruker).

Bergen, 26. mars 2019