

# VEDTEKTER VEDTATT ENDRET PÅ ÅRSMØTET 17.4 2023

## SAMEIEAVTALE FOR

### SAMEIET HOPSHAGEN TERRASSE 991 675 906

Mellom eiere av seksjoner i eiendommen Gnr. 41, Bnr. 986 i Bergen kommune, er det i dag inngått følgende sameieavtale:

#### 1. Parter

Enhver eier av seksjon i ovennevnte eiendom er parter i sameieavtalen.

Senere erververe av seksjoner i seksjonssameiet er forpliktet til å delta som parter i sameiet, og følge de regler som fremgår av denne sameieavtalen.

#### 2. Formål

Avtalen tar sikte på å angi rammen for det fremtidige drifts- og eierforhold til eiendommen, herunder regulere partenes felles rettigheter og plikter, og dertil angi de alminnelige regler og retningslinjer for sameiet.

#### 3. Avtaleobjektet

Avtaleobjektet har betegnelsen Gnr. 41, Bnr. 986 i Bergen kommune, med adresse Hopsnesvegen 29 – 31, 5232 Paradis.

Tomten og bebyggelsen av den ovennevnte eiendommen ligger i sameie mellom eierne av seksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse, se punkt 4.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjonering omfattes av bruksenheter med enerett til bruker, er fellesarealer. Seksjonseierne har eiendomsrett og solidarisk vedlikeholdsplikt og bruksrett til alle fellesanlegg, herunder felles uteareal og gjerde, samt innvendig fellesareal som for eksempel elektrisk inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, ganger, fellesrom i kjeller, garasje, trappeoppganger m.v.

#### 4. Seksjonering og seksjonsbrøk

Eiendommen er seksjonertes etter Lov om eierseksjon av 23. mai 1997 nr. 31. med antall seksjoner, seksjoners formål og seksjonsbrøk som følger av nedenforstående oppstilling og vedlagte tegning. Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes areal på de enkelte seksjoner.

<u>Gnr.</u>	<u>Bnr.</u>	<u>Snr.</u>	<u>Formål</u>	<u>Seksjonsbrøk</u>
41	- 986	- 0001	Bolig nr. 01	1280/23857
41	- 986	- 0002	Bolig nr. 02	1133/23857
41	- 986	- 0003	Bolig nr. 03	1067/23857

41	- 986 - 0004	Bolig nr. 04	1102/23857
41	- 986 - 0005	Bolig nr. 05	1329/23857
41	- 986 - 0006	Bolig nr. 06	1102/23857
41	- 986 - 0007	Bolig nr. 07	1329/23857
41	- 986 - 0008	Bolig nr. 08	1217/23857
41	- 986 - 0009	Bolig nr. 09	1215/23857
41	- 986 - 0010	Bolig nr. 10	1256/23857
41	- 986 - 0011	Bolig nr. 11	1331/23857
41	- 986 - 0012	Bolig nr. 12	880/23857
41	- 986 - 0013	Bolig nr. 13	1123/23857
41	- 986 - 0014	Bolig nr. 14	560/23857
41	- 986 - 0015	Bolig nr. 15	500/23857
41	- 986 - 0016	Bolig nr. 16	500/23857
41	- 986 - 0017	Bolig nr. 17	1207/23857
41	- 986 - 0018	Bolig nr. 18	1278/23857
41	- 986 - 0019	Bolig nr. 19	1203/23857
41	- 986 - 0020	Bolig nr. 20	1187/23857
41	- 986 - 0021	Bolig nr. 21	1038/23857
41	- 986 - 0022	Bolig nr. 22	1020/23857

## **5. Rettslig rådighet.**

Med unntak av de regler som følge av denne avtale har hver sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantssettelse.

Ved eventuell utleie, herunder utlån av seksjon, er vedkommende seksjons-utleier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med denne sameieavtale.

Seksjonseier bærer det fulle ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av sameieavtale og husordensregler.

Utleie eller salg av eierseksjon skal forelegges styret til orientering.

## **6. Fysisk råderett**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonen må imidlertid ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne eller brukerne av øvrige seksjoner.

Til hver seksjon er til rådighet en bod og en parkeringsplass i garasjen, angitt med seksjonsnummer på vedlagte tegning.

Hver sameier har rett til å bruke fellesarealene. Fellesarealet skal brukes i samsvar med det de er beregnet brukt til, eventuelt det styret har bestemt. Fellesanlegget må ikke brukes til skade eller ulempe for andre sameiere. Ei heller må fellesarealet brukes slik at sameierne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetens godkjenning, skal søknad fremsendes via sameiets styre. Det må ikke foretas andre installasjoner eller lignende som er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for sameierne.

Årsmøtet kan vedta, samt endre ordensregler med vanlig flertall. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensregler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

### **Utleie av parkeringsplass.**

Sameiet har 9 gjesteparkeringsplasser, hvorav maksimum 2 av disse skal kunne midlertidig leies ut, jfr. Eierseksjonslovens § 25 (5) ledd. Leieretten kan kun benyttes av seksjonseiere i sameiet.

Styret gis fullmakt til å administrere arbeidet med inngåelse av leiekontrakt, innkreving av leie, håndtering av leieforholdet og dets opphold. Forutsetningen for utleie av parkeringsplass er at det for den aktuelle sameier foreligger særlige grunner/behov. Sameier må således begrunne sin søknad skriftlig ved henvendelse til styret.

Leieforholdet fordeles for øvrig etter et «først til mølla» prinsipp dersom plassene er utleid eller det er flere interessenter, blir disse satt på venteliste etter hvert som henvendelsene mottas av styret. Vederlaget for leieforholdet tilfaller sameiet. Størrelsen på vederlaget fastsettes av styret og er for tiden kr. 18 000 pr. år.

Vedlikeholdet for utleid parkeringsplass faller innunder sameiets ansvar på lik linje med annet fellesareal.

Det er ikke adgang til å fastsette at leieforholdet skal gjelde for en bestemt tidsperiode. Leieforholdet skal dog reforhandles hvert annet år. Leieforholdet kan bringes til opphør ved oppsigelse fra en av partene med 1 – en – måneds varsel. Dersom leietaker flytter fra sameiet, men unnlater å si opp leieforholdet, vil leieforholdet umiddelbart opphøre når vedkommende ikke lenger eier seksjon i sameiet. Misligholder leietaker sine plikter etter leieavtale, kan styret si opp avtalen etter de misligholdsbestemmelser som følger av avtalen

### **Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### **Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## **7. Vedlikehold og påkostninger**

Det påhviler den enkelte seksjonseier å besørge og påkoste vedlikehold av egen seksjon. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for nødvendig vedlikehold for vedkommendes regning.

Hver seksjon sørger for renhold og vedlikehold som forutsatt i vedtatt ordensreglement av den del av fellesarealet som naturlig tilligger vedkommende seksjon.

Renhold og vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som hele sameiet har nytte av, som elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløps-ledninger m.v. påhviler hele sameiet. Styret er ansvarlig for at forsvarlig og nødvendig vedlikehold blir gjennomført på disse fellesarealene.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, samt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessig andel av fellesutgifter hos seksjonseierne, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Videre skal sameiets styre sørge for at det avsettes midler til fremtidige vedlikeholdsutgifter.

## **8. Fellesutgifter**

Felleskostnader er alle kostnader ved sameiets drift, vedlikehold og påkostning som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn det som sameiebrøken tilsier.

Til dekning av fellesutgifter, alminnelig og fremtidig vedlikehold, og på grunnlag av budsjettet, fastsetter styret et årlig beløp som skal innbetales til sameiets konto sammen med beløp til vedlikeholdsfond punkt 7. under "Vedlikeholdsfond". Beløpet for hver seksjon fastsettes ut fra sameiebrøken.

Dersom det på ordinært eller ekstraordinært årsmøte besluttes å igangsette reparasjoner/vedlikehold, kan styret fastsette at det foretas en ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte beløp.

## **9. Ansvar for sameiets forpliktelser**

For felleskostnadene som er nevnt i punkt 8 er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditor må imidlertid først gjøre sine krav gjeldende mot sameiet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan kreditor kreve sameierne direkte.

De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot vedkommende sameier som følge av sameierforholdet, se § 31 i eierseksjonsloven av 2017.

## **10. Ettersyn**

Årsmøtet kan, ved flertallsvedtak gi en eller flere av sameierne fullmakt til å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner i de enkelte enheter, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

## **11. Sameiets organer**

### **11.1. Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **Berammelse og innkalling**

Ordinært årsmøte skal avholdes en gang pr. år, senest innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saken som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkalling skal angi hovedinnholdet i de saker som skal behandles. Saker som styret har mottatt innen den fastsatte frist skal angis i innkallingen og behandles på årsmøtet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst 14 dagers varsel av styret.

## **Deltakere**

Samtlige styremedlemmer og forretningsfører har rett og plikt til å være tilstede og til å uttale seg på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Videre har sameiets revisor rett til å være tilstede, samt til å uttale seg på årsmøtet.

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og vedlegges protokollen. Dersom ikke annet følger av fullmakten, anses den for å være tidsmessig begrenset til første årsmøte etter fullmaktens dato.

## **Ledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets formann, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes i årsmøtet.

Protokollen skal underskrives av møteleder og en representant for sameierne. Samtlige sameiere skal ha kopi av protokollen så snart som mulig etter årsmøtet.

## **Stemmerett og flertallskrav**

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Årsmøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst  $2/3$  av de avgitte stemmene ved:

1. Fastsettelse og endring av vedtektene.
2. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdet i sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlig.
3. Salg, kjøp, bortleie av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Se ellers § 49 i eierseksjonsloven av 2017.

Endring av sameiebrøken samt avtalens punkt 9 krever enstemmighet.

Vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen eller deler av denne utover hva foran er nevnt, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **Inhabilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmakt, delta i avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor annen tredjemann, eller dennes ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende og særlig personlig eller økonomisk interesse i.

### **Saker som skal behandles på det ordinære årsmøtet**

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsrapport
2. Forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning
3. Fastsette budsjett for kommende år
4. Foreta valg av styre, styrets formann, varamedlemmer og revisor
5. Beslutte om sameiet skal ha forretningsfører
6. Behandle forslag fra styret og øvrige saker som er nevnt i innkallingen.

### **Ekstraordinært årsmøte.**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 5 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi hovedinnholdet i de saker som vil bli behandlet på møtet.

## **11.2 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal besørge drift og vedlikehold av eiendommene samt forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

### **Valg av styre**

Styret skal bestå av 4 medlemmer, hvorav 1 styreleder, 1 nestleder, 1 sekretær og 1 kasserer. Ved stemmelikhet har styreleder, eller hans stedfortreder, dobbel stemme. Bygg 1 og bygg 2 skal ha minst en representant hver i styret. Det skal være 1 varamann.

Styrets medlemmer har en tjenestetid på 2 år og varamedlem har en tjenestetid på 1 år, med mindre årsmøtet fastsetter annet.

Ved valg av styrets medlemmer anses den kandidat som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall blant de avgitte stemmer.

## **Styremøter**

Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov, eller når minst to av styremedlemmene krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Forretningsfører har møterett i styremøter, men kan la seg representere ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

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

I saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet, representerer styret sameierne. Styret kan forplikte seg ved underskrift fra styrets leder, samt ett av de øvrige styremedlemmer.

### **11.3 Forretningsfører**

Det tilligger årsmøtet å fastsette om forretningsfører skal engasjeres. Dersom dette besluttes skal styret stå for ansettelsen og føre tilsyn med at vedkommende utfører sitt arbeid på en tilfredsstillende måte. Det er dessuten styrets oppgave å eventuelt si opp eller gi forretningsføreren avskjed.

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

## **12. Regnskap**

Styret skal sørge regnskapsførsel i samsvar med lov om eierseksjoner av 2017.

Sameiet skal ha en revisor som velges av årsmøtet.

## **13. Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid være fullverdig forsikret i felles forsikring for hele eiendommen.

## **14. Mislighold**

Sameier som til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser i henhold til vedtekter eller ordensregler, kan av styret eller av årsmøtet med minst seks måneders varsel pålegges å selge sin seksjon.



Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en nærmere angitt frist, som ikke må settes kortere enn 6 måneder fra varsel er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves tvangssolgt etter reglene om tvangssalg.

Styret kan også kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13 dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel er av alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere. Begjæringen om fravikelse kan tidligst settes frem samtidig med pålegg om salg etter ovennevnte bestemmelse.

### **Særlige bestemmelser**

Den enkelte seksjon som inngår i sameiet har egen strømmåler. Forbruk hva gjelder fellesarealer blir fordelt etter eierbrøken til den enkelte seksjon.

Seksjonseierne er forpliktet til å innbetale sammen med vedlikeholdskostnader og øvrige felleskostnader et a-kontobeløp til sameiet til dekning av den enkeltes særlige forbruk. Dersom en seksjonseier ikke har innbetalt til sameiet sin andel av strømutfgifter i henhold til denne bestemmelse, innen 14 dager etter betalingspåminnelse fra sameiets styre, er dette å regne som et vesentlig mislighold av sameieavtalen, se punkt 14.

### **15. Endring av vedtektene**

Vedtektene kan kun endres på årsmøte, med 2/3 flertall.

### **16. Tinglysning**

Avtalen tinglyses på den enkelte seksjon som ovenfor nevnt. Ethvert erverv av seksjoner i sameiet kan skje på vilkår som fremgår av denne sameieravtalen.

### **17. Forholdet til eierseksjonsloven av 2017**

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 2017. Hvor vedtektene er i strid med bestemmelser i eierseksjonsloven, vil eierseksjonsloven ha forrang dersom bestemmelsen i loven ikke kan fravikes.

### **18. Avtaleeksemplar**

Hver seksjonseier skal ha ett underskrevet eksemplar av avtalen.

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Bergen kommune	Hjemmelshaver	Signatur
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 1		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 2		

Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 3		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 4		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 5		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 6		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 7		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 8		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 9		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 10		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 11		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 12		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 13		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 14		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 15		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 16		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 17		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 18		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 19		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 20		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 21		
Gnr. 41 Bnr. 986 Seksjonsnr. 22		

Denne sameieavtalen er vedtatt på årsmøte den \_\_\_\_\_ 2018.

Bergen, \_\_\_\_\_2018

\_\_\_\_\_  
Møteleders underskrift.

\_\_\_\_\_  
Referentens underskrift