

# VEDTEKTER

for

Sameiet Elvebredden 2

(org. nr. 920 196 926)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet på sameiermøtet 27.9.2017. Sist endret på årsmøtet 11.03.2020

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Elvebredden 2 (Sameiet). Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6.10.2017.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 28 boligseksjoner på eiendommen gnr. 189, bnr. 432 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

### 1-3 LonaPark Anlegg (parkering og boder) og felles uteareal

Sameiet og den enkelte sameier har rett og plikt til medlemskap i realsameiet "LonaPark Anlegg" (Realsameiet), som eier anleggseiendom gnr. X, bnr. XXX.

Sameiet og den enkelte sameier har rett og plikt til medlemskap i en overordnet velforening eller lignende (Velforening) som skal stå for drift og vedlikehold av felles uteareal (lekeplasser, grøntarealer, vei, gangsti m.m.) med gnr. xx, bnr. xx i hele LonaParken.

Sameiet og den enkelte sameier er bundet av Realsameiets og Velforeningen sine vedtekter.

Den enkelte sameier er bundet av Realsameiets eventuelle ordensregler for bruk av eiendommen.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/ leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

## **2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og bod**

Alle sameierne får eksklusiv bruksrett til egen bod. Rettighetshaverne til parkeringsplass i sameiet får bruksrett til egen parkeringsplass.

Parkeringsplasser og boder ligger i LonaPark Anlegg og reguleres etter Realsameiets vedtekter (se pkt 1-3).

## **3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av <parabolantenne>, <varmepumpe>, <markise> o.l.

### **3-2 Ordensregler**

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre

særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser på LonaPark Anlegg, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer.

### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **6-3 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styreleder er sameiets representant i styret i Realsameiet og Velforeningen. Styreleder har kun fullmakt i Realsameiet og i Velforeningen i saker som vedrører vanlig drift og vedlikehold av mindre betydning. I andre saker skal styret i sameiet evt. sameiemøte avgjøre, se punkt 7-2 og 8-7.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) 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 sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styrelederen skal sørge for at styret, så langt det er mulig, behandler saker som skal behandles og vedtas i Realsameiet og Velforeningen. Styreleder plikter å orientere styret og følge styret og sameiemøtets vedtak og instruksjoner i saker som angår Realsameiet og Velforeningen.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **8. Sameiermøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### **8-2 Tidspunkt for sameiermøtet**

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte**

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- evt. honorar til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd. Innkallingen kan sendes elektronisk til de sameierne som har elektronisk adresse.

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **8-7 Vedtak på sameiermøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet 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 ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) 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 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **9. UGILDHET (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### **9-2 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

# Vedtekter for Realsameiet LonaPark Anlegg

## § 1 Eiere

Realsameiet LonaPark Anlegg eies i fellesskap av seksjonseierne i Sameiet Lonaparken 1 (gnr. 189 bnr. 422), Sameiet Elvebredden 1 (gnr. 189 bnr. 433), Sameiet Elvebredden 2 (gnr. 189 bnr. 432), og Sameiet Byhagen (gnr. 189 bnr. 431)

De enkelte eiernes eierandel skal baseres på følgende:

- 1 garasje plass er lik en andel på 2/809
- 1 innklemmt garasje plass er lik en andel på 1/809
- 1 liten parkeringsplass er lik en andel på 1/809
- 1 bod er lik en andel på 1/809

Garasjesameiet kan registrere seg i Enhetsregisteret.

## § 2 Formål

Realsameiet LonaPark Anlegg skal drifte og vedlikeholde anleggseiendommen gnr. 189 bnr. 419 i Bergen kommune i tråd med disse vedtekter og sameieloven.

Anleggseiendommen består av underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser, tekniske rom og boder til bruk for sameierne. I tillegg har Anleggseiendommen ett teknisk rom som også skal betjene Sameiet Gartnerløkken (gnr. 189 bnr. 430) og Sameiet Landsbyen (gnr. 189 bnr. 429).

Anleggseiendommens ytre grense fremkommer av garasjeplan , vedlegg 1.

## § 3 Råderett



Sameierne har eksklusiv rett til bruk av tekniske rom, tildelte boder og kjøpte garasje-plasser i samsvar med garasjeplan, vedlegg 1.

Det kan ikke disponeres rettslig eller faktisk over tekniske rom, garasjeplasser eller boder uten samtykke fra den/de som har eksklusiv bruksrett.

Utleie av garasjeplass til andre enn seksjonssameiere i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Elvebredden 1, Sameiet Elvebredden 2, eller Sameiet Byhagen krever forhåndssamtykke fra styret, som kan nekte på fritt grunnlag.

Salg av garasjeplass til andre enn seksjonseiere i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Elvebredden 1, Sameiet Elvebredden 2, eller Sameiet Byhagen skal ikke skje uten godkjenning av enstemmig styre i Garasjesameiet og godkjenning fra årsmøtene i hvert enkelt Eierseksjonssameie. Det samme gjelder dersom eier av bolig og garasjeplass selger boligen og ønsker å beholde garasjeplassen.

Styret kan etter skriftlig anmodning fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne pålegge en seksjonseier med eksklusiv bruksrett til livsløpsdimensjonert parkeringsplass, uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, å bytte parkeringsplass. Før slikt pålegg gis, skal den seksjonseier som krever endret parkeringsplass, legge frem dokumentasjon på behov for slik tilrettelagt parkeringsplass for styret.

## **§ 4 Kontingent**

Hver andelseier er forpliktet til å betale kontingent til Realsameiet LonaPark Anlegg til dekning av kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen. Styret for realsameiet fastsetter kontingentens størrelse.

Kontingent skal betales fra Realsameiet LonaPark Anlegg er etablert, og har ikke tilbakevirkende kraft.

## **§ 5 Representasjon**

Realsameiet LonaPark Anlegg forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

## **§ 6 Styre**

### **§ 6-1 Valg av styre**

Realsameiet LonaPark Anlegg skal ha et styre. Medlemmer skal være styrelederne i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Elvebredden 1, Sameiet Elvebredden 2, og Sameiet Byhagen, hver med en personlig vararepresentant oppnevnt av det respektive sameiestyre.

Styret velger selv styreleder.

### **§ 6-2 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det finnes nødvendig. Et styremedlem kan kreve at det holdes styremøte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av stemmene.

Ved uenighet mellom styremedlemmene kan et styremedlem kreve at styremøtet skal fungere som sameiermøte. Vedtak i årsmøte fattes da i henhold til sameiebrøk.

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

### **§ 6-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning i samsvar med lov og vedtekter. Styret skal sørge for at eiendommen er forsikret.

Styret skal utarbeide årlige budsjetter og godkjenne regnskap. Budsjetter med vedtak om garasjekontingent og regnskap med revisorgodkjenning

skal legges frem som orientering for alle sameierne på de respektive eierseksjonssameienes årsmøter

## **§ 7**

### **Mindretallsvern**

Styret eller andre som representerer realsameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi bestemte sameiere eller andre urimelig fordel.

## **§ 8**

### **Forkjøpsrett, innløsningsrett og oppløsningsrett**

Garasjestyret har forkjøpsrett dersom parkeringsplass i garasjen søkes solgt til andre enn beboere i eierseksjonssameiene Lonaparken 1, Elvebredden 1 og 2, eller Byhagen.

Det er ellers ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett, og sameiet kan ikke kreves oppløst.

## **§ 9**

### **Misbruk m.v.**

Ved misbruk eller overtredelse av reglene om garasje plass gjelder bestemmelsene i servituttloven.

## **§ 10**

### **Vedtectsending m.v.**

Disse vedtekter vedtaes på sameiermøte bestående av styrelederne i Sameiet Lonaparken 1, Sameiet Elvebredden 1, Sameiet Elvebredden 2, og Sameiet Byhagen i henhold til fullmakter fra de respektive sameiers styrer med stemmevekt i samsvar med sameieandeler. Disse vedtektene kan endres på samme måte.

Vedtekter og vedtektsendringer skal legges frem for sameierne til orientering.