

VEDTEKTER

FOR

ARNAGÅRDEN SAMEIE

§ 1 Sameiets navn er Arnagården Sameie

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommer gnr. 302 bnr. 400 i Bergen Kommune- til sammen 32 stk. Den aktuelle sameier har eiendomsrett til sameierdel i eiendommen med tilknyttet enerett til sin seksjon.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel og bod i kjeller merket med samme nummer som seksjonen.

Hoveddelen er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler som ikke inngår som en del av de enkelte seksjoner er fellesareal.

AS Arnagårdselskap overdrar seksjon nr 31 kjellerbod til sameiets fellesareal for bruk av boder til seksjon 10-11-12. AS Arnagårdselskap overdrar seksjon TS 6 Rom med inngang fra bakside på bygget ca 10m².

Rommet overføres til fellesareal. Rommet skal benyttes til sykkel bod for sameie, med vekt på ladning av sykler. Dette vil det bli tatt med når reseksjonering av seksjonene i 3 etasje går fra næring til bolig.

§ 3 Formål

Den enkelte enhet skal brukes til det formål som er angitt i seksjoneringsbegjæringen. De seksjoner som er angitt som boligenheter skal anvendes til boligformål, og kun de bruksenhetene som er angitt som næringsseksjoner kan anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

Sameiet har for øvrig til formål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer samt ivareta andre saker av felles interesse.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har rett til sin eierseksjon, og rett til å utnytte fellesareal 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 sameierne.

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

§ 5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseiere full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseiere kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameier plikter å gjøre ny eier/ leietaker kjent med sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til styret ved styrets formann med opplysninger om hvem som er ny leietaker/ eier.

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

§ 6 Ordinert sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte med fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinere sameiermøte behandle.

1. Styrets eventuelle årsberetning.
2. Styrets regnskap foregående år.
3. Budsjett for inneværende år.
4. Val av styre.
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

Styret skal sende ut budsjettforslag for på følgende år innen utgangen av november måned. Sameiermøtet fastsetter styrets honorar.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har mer enn 10% av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte jf. §6. Revisor kan på egenhånd kreve ekstraordinært sameiermøte.

§ 8 Sameiermøtets 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 sameiets 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 sameiermøte for vedtak om blant annet:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiets bo eller brukerinteresser og som går utover 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 sameierne 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 sameiere for vedtak om salg eller hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på til sammen 5 medlemmer som velges av og blant sameierne på sameiermøtet. I tillegg skal det velges 2 vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.

Styreleder velges for 2 år. 2 av styremedlemmene velges for 2 år, og året etter, siste to styremedlemmene velges for 2 år slik at det hvert år blir valg av 2 styremedlemmer som sitter i to år. Varamedlemmer velges for ett år.

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

Styreleder innkaller til møter ved behov, og leder også møtene. I styreleders fravær, velger styret en møteleder. Det skal også innkalles til styremøte når minst to av medlemmene forlanger det. 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 styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer kan forplikte sameiet.

§ 11 Ordensregler

Ordensregler kan fastsettes av sameiet i felleskap på sameiermøte.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

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

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med $\frac{3}{4}$ flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for sameiers regning.

Konkrete vedlikeholdsplikter for den enkelte sameier omfatter blant annet:

Terrasse/balkong/vestfasade:

Maling av betongvegger, tak og gulv/fliser.

Renhold av felles terrasse. alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse. Vedlikehold av maling på balkonger i 5 etg. er på egen eiers ansvar.

Treheller må legges i håndterlige enheter slik at en kommer til sluk og at renhold kan foretas.

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

- Sluk under blomsterkasse.

Utskifting av slitebelegg (f.eks. fliser, epoksy, vinyl) og membran:

Balkonger:

Utskifting av slitebelegg på balkonger (feks. epoksy, vinyl) må skje i samråd med styrets anvisning. Dersom slikt slitebelegg skilles på eget initiativ, står den enkelte seksjonseier ansvarlig. Utskifting som ikke er foretatt på anvist måte kan forårsake skader.

Terrasser:

Del er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks. fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv.) kan imidlertid skiftes ut isolert.

Utskifting av fast slitebelegg og membran må skje i samråd med styret og i styrets regi. Styret innhenter tilbud og undertegner kontrakt med entreprenør.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Ytre forandringer - herunder valg av farge på bygningen, skal fastsettes av styret etter en samlet plan for eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

Dersom ikke annet er bestemt i disse vedtektene, eller regulert i egen bruksavtale mellom seksjonseierne, skal felleskostnader fordeles etter sameiebrøken.

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

Kostnader forbundet med felles varmtvannsbereder i kjelleren, skal dekkes i felleskap kun av de seksjoner som er tilknyttet til og som benytter varmtvann fra denne berederen.

§ 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 sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp etter nærmere bestemmelse fra styret til dekning av felleskostnadene. Styret skal foreslå størrelsen på akontobeløp pr. sameier, og dette beløpet må godkjennes på første ordinære sameiermøte. De samlede akontobeløp skal med rimelig margin dekke de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetale, men tas hensyn til ved fastsettelsen av akontobeløp for neste periode eller avsettes til fremtidig vedlikehold og/eller påkostninger, med mindre sameiermøtet beslutter noe annet.

Unnlattelse av å betale fastsatt del av felleskostnader anses som mislighold fra sameierens side.

§ 16 Ansvar utad

Ovenfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig for sin andel av felleskostnadene.

Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

§ 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 sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest innen 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 om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 20 Arna Gårdselskap - forholdet til videre seksjonering

Arna Gårdselskap eier 19 seksjoner.

Arna Gårdselskap har som mål å utvikle seksjonene og selge disse.

I forbindelse med dette forplikter øvrige seksjonseiere seg til å godta uten innsigelser planlagt fremtidig reseksjonering av eiendommen, der formålet er å etablere flere boligenheter/seksjoner.

I forbindelse med reseksjonering skal det lages en bod i kjeller, samme som alle seksjoner har i dag. Disse lages i fellesareal i kjeller.

Dersom myndigheter godkjenner omregulering fra næring til bolig, forplikter øvrige seksjonseiere seg til uten innsigelser å godta dette.

Øvrige seksjonseiere forplikter seg til å godta at det etableres flere parkeringsplasser på bakside av bygg. Kan innebære at garasjer rives.

§ 21 Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 22 Lov om eierseksjoner av 1983 og 1997

Lov om eierseksjoner av 04.03.1983 nr.7 og lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 3I kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 23 Parkering

Sykelstativer

Det vil bli etablert 20 stk. sykkelparkeringer med overbygg for bruk av sameiets sykler. Dette i tillegg til innvendig sykkelparkering i TS 6

Sykkelparkering i oppganger tillates ikke.

Garasjeplasser

Tildeling av ledige garasjeplasser skal gå etter oppsatt venteliste, da med unntak at EL-Biler vil ha fortrinnsrett. Garasjeplass nr 1 fra venstre skal følge seksjon nr 10

Vedtektene ble endret på årsmøte datert 30.05.2022, og sist endret 19.05.2023.

§ 24

Arnagården sameie overtar deler av nabotomten Gnr 305 Bnr 5 som grenser til vår tomt.

Området omfatter det som naturlig grenser til sameiets eiendom langs nedsiden av Alf Bondes vei. Eget målbrev vedlagt. Eiendommen overtas for kroner 8.000,- 3 parseller ca 300m² på området skal forbeholdes seksjon 10-11 og 12 Eget målbrev. Eiendommen som overtas er på 1536m².

Nedre del av tomten skal kunne benyttes av beboere i Ytre Arna i forbindelse med til feiring av 1 og 17 mai, slik det alltid har vært.

Seksjon 1

Seksjon 17

Seksjon 2.....

Seksjon 18.....

Seksjon 3

Seksjon 19

Seksjon 4.....

Seksjon 20.....

Seksjon 5

Seksjon 21.....

Seksjon 6

Seksjon 22

Seksjon 7

Seksjon 23.....

Seksjon 8

Seksjon 24.....

Seksjon 9

Seksjon 25

Seksjon 10.....

Seksjon 26.....

Seksjon 11.....

Seksjon 27.....

Seksjon 12.....

Seksjon 28

Seksjon 13.....

Seksjon 29.....

Seksjon 14.

Seksjon 30.....

Seksjon 15

Seksjon 31

Seksjon 16.....

Seksjon 32.....