



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 259 795  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI  
15-17-19  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 499 030	5 497 303
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 499 030</b>	<b>5 497 303</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			19 582
Annen driftskostnad		4 802 814	4 997 137
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 145 114</b>	<b>5 301 969</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>353 916</b>	<b>195 333</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 216	882
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 216</b>	<b>882</b>
Annen finanskostnad		8 179	4 209
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 179</b>	<b>4 209</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 962</b>	<b>-3 327</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>348 953</b>	<b>192 007</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>348 953</b>	<b>192 007</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>348 953</b>	<b>192 007</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		348 953	192 007
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>348 953</b>	<b>192 007</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		0	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		38 438	30 774
Andre fordringer		26 816	12 855
Sum fordringer		65 254	43 629
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		844 378	602 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 378	602 436
Sum omløpsmidler		909 632	646 065
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>909 632</b>	<b>646 066</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		586 236	237 283
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>586 236</b>	<b>237 283</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>586 236</b>	<b>237 283</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		247 287	302 431
Annen kortsiktig gjeld		76 109	106 352
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>323 396</b>	<b>408 783</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>323 396</b>	<b>408 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>909 632</b>	<b>646 066</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370721

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 259 795  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI  
15-17-19  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 919 259 795  
SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI  
15-17-19

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 499 030	5 497 303
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 499 030</b>	<b>5 497 303</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			19 582
Annen driftskostnad		4 802 814	4 997 137
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 145 114</b>	<b>5 301 969</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>353 916</b>	<b>195 333</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 216	882
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 216</b>	<b>882</b>
Annen finanskostnad		8 179	4 209
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 179</b>	<b>4 209</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 962</b>	<b>-3 327</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>348 953</b>	<b>192 007</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>348 953</b>	<b>192 007</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>348 953</b>	<b>192 007</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		348 953	192 007
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>348 953</b>	<b>192 007</b>



Organisasjonsnr: 919 259 795  
SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI  
15-17-19

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		0	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		38 438	30 774
Andre fordringer		26 816	12 855
Sum fordringer		65 254	43 629
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		844 378	602 436
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 378	602 436
Sum omløpsmidler		909 632	646 065
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>909 632</b>	<b>646 066</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	586 236	237 283
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>586 236</b>	<b>237 283</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>586 236</b>	<b>237 283</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	247 287	302 431
Annen kortsiktig gjeld	76 109	106 352
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>323 396</b>	<b>408 783</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>323 396</b>	<b>408 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>909 632</b>	<b>646 066</b>



Organisasjonsnr: 919 259 795  
SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI  
15-17-19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1901

SE Inger Bang Lunds V.15-17-19



## Velkommen til årsmøte i SE Inger Bang Lunds V.15-17-19

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 15:30 og lukker 13. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1901>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsfond
8. Vedtekstendring §9 - Den enkelte sameieres vedlikeholdsplikt
9. Vedtekstendring § - 10 Sameiets vedlikeholdsplikt
10. Vedtekstendring § 11 - Utbedringsansvar og erstatning
11. Vedtekstendring § 18 - Forsikring

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Inger Bang Lunds V.15-17-19



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Protokollen sendes for signering digitalt til eiere som har påtatt seg rolle til å signere protokoll.

### Forslag til vedtak

Protokoll vitner; Gerhard Lygre (IBL 17 H0319) og Geir Jacobsen (IBL 17 H0308) er valgt til signering av protokoll.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. IBL Ved Plan.pdf
2. Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer.

### Innstilling

Styreleder anbefaler at Martin Tazo (IBL 17) velges og blir med videre i Styret.

Han kjenner god til bygget samt har god historikk i pågående saker.

Utfører rollen som nestleder kjempeflott.

I tillegg er det ønskelig å få inn et medlem fra Nr. 19 da dette bygget ikke er representert i Styret. Aksel Stuve peker seg her ut som en god kandidat.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aksel Stuve

Han har bodd i sameiet siden 2017. Han har jobbet 16 år i marinen. Han er utdannet offiser, sjøkaptein og har mastergrad i strategisk ledelse og økonomi. Han synes styret virker bra og vil bidra til et effektivt styre og fortsette med den gode trenden.

IBL 19

- Erik Næss

Han har bodd i sameiet siden 2017, er pensjonist og engasjert i sameiet. Følger godt om sameieres interesser i IBL.



IBL 17

- Gerhard Lygre

Han har eid og leiet ut leiligheten i sameiet siden 2017, han driver som eiendomsutvikler i egne selskap. Han er styreleder i Weboppgjør.

IBL 17

- Martin Tazo

Jeg heter Martin Tazo (nåværende nestlederi Styret).

Jeg er 32 år og bosatt i Bergen. Jeg eier leilighet i bygg 17, noe jeg har gjort siden ferdigstillelse. Bor i dag med samboer. Jeg jobber og har jobbet i DNB de siste 9,5 årene og jobbet med en rekke forskjellige ting, alt fra leder til investeringsrådgivning. Jeg har sittet i styret siste 5 årene og er den som har vært i styret lengst av det nåværende styret. Jeg stiller til gjenvalg for jeg ønsker fortsatt å være med og bidra til å utgjøre en positiv forskjell i det sameiet som jeg kaller for mitt. Har hatt ansvar for blant annet heisene, dører, nøkler, lås, garasje m.m. de siste årene.

IBL 17

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 312 000

Styret honorar ligger på et nøkternt nivå og noe under hva som er normalt i sameier av vår størrelse. Vi ligger ca. 10% under normalen for et sameie av vår størrelse. Økning i Styrehonorar følger økning i fellesutgifter for 2024 vil gjøre det samme for 2025 dersom aktivitetsnivået i sameiet ligger på nåværende nivå.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Styrets leder eller enkeltstyremedlemmer har ikke blitt kompensert særskilt, for arbeidsoppgaver i 2023.

**Styrets innstilling**

- se beskrivelse for Styrets innstilling.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 312 000



Sak 7

## Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Et vedlikeholdsfond er oppsparing av økonomiske reserver for vedlikehold i eierseksjonssameier.

Styret anbefaler at sameiet vurderer å etablere et vedlikeholdsfond i 2024.

Et vedlikeholdsfond med årlig avsetning, anbefales av hensyn til at sameiet blir bevisst på at vedlikeholdsbehov vil oppstå, og at det er godt å være økonomisk forberedt når vedlikeholdet skal gjennomføres og betales. Særlig gjelder dette i eierseksjonssameier som IBL der det er begrensede muligheter for styret til å ta opp lån på vegne av fellesskapet.

Styret anbefaler å sette av NOK 100.000.- i fondet i 2024 fra nåværende midler.

Ved økning av fellesutgifter i 2025 øker vi fellesutgiftene med 1% utover indeks som fellesutgiftene reguleres etter og beløpet overføres vedlikeholdsfondet ved årets slutt (31/02).

Årsresultat 2024; dersom driftsresultatet er bedre enn NOK 200.000.- vurderer Styret å sette av ytterligere NOK 60.000.- til vedlikeholdsfondet fra 2024 resultatregnskap.

Men Styret vil her prioritere at sameiet har likvide midler til å dekke løpende forpliktelser for 2025 uten en uforsvarlig stor økning av felles utgifter i 2025.

Fra 2025 vil da 1% settes av årlig, som nevnt over.

Dvs. at dersom husleien er NOK 2500.- vil NOK 25.- gå til vedlikeholdsfondet hver måned (dvs.10 kr pr. 1.000 kr hver måned).

Nedenfor følger en kortfattet oversikt over regelverket. Vær imidlertid oppmerksom på at enkelte lag kan ha egne regler om vedlikeholdsfond i vedtektene.

### Hvem kan beslutte om det skal opprettes et vedlikeholdsfond?

Regelverket er i stor grad likt for borettslag og sameier. Den største forskjellen er at styret i et borettslag kan beslutte om det skal opprettes et vedlikeholdsfond, mens i et sameie er det krav om at dette besluttes av årsmøtet. Det bør vurderes om opprettelsen av vedlikeholdsfondet og eventuelle retningslinjer skal vedtektsfestes. Vedtektsendring krever kvalifisert flertall. Når det først er besluttet at fondet skal opprettes, er det styret som beslutter hvor mye som skal avsettes hvert år, med mindre generalforsamlingen/årsmøtet har bestemt dette.

### Er det en begrensning på størrelsen på avsetningene og hva fondet skal brukes til?

Begrensningen ligger i at borettslaget/sameiet ikke skal være en sparekasse, og det skal være et visst samsvar med hvilke utgifter som forventes og hvor stort fondet skal være. Fondet kan avsettes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak. Det kan neppe aksepteres at det kan avsettes midler til ethvert tiltak, for eksempel svømmebasseng og andre rene bomiljøtiltak. Det er imidlertid ikke avgjørende om tiltaket krever vanlig flertall eller kvalifisert flertall.

### Hvem kan vedta at det skal brukes av fondet?

Styret, innenfor området «vanlig forvaltning og vedlikehold», med mindre annet er bestemt av generalforsamlingen/årsmøtet. Styret kan med fordel legge frem forslag om uttak på



generalforsamlingen/årsmøtet, særlig av en viss størrelse. Er det bygget opp fond til bestemte formål, må fondet brukes til formålet, men generalforsamlingen/årsmøtet kan beslutte at det skal brukes til andre formål enn det som opprinnelig ble besluttet.

#### Hvor skal fondet plasseres?

Fondet skal avsettes på separat bankkonto, plassert i en høyrentekonto.

Penger skal plasseres som innskudd i norsk bank, eller annen finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

#### Styrets innstilling

Fondet kan avsettes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellesprosjekter. Hensikten primært med vedlikeholdsfondet er å sette av midler til uforutsett vedlikehold slik at sameiet unngår eller utsetter økning av fellesutgifter når vedlikehold av en viss størrelse inntreffer.

Styret har begrensede muligheter til å ta opp lån på vegne av fellesskapet, dette behovet reduseres med et vedlikeholdsfond.

Størrelsen på fondet kan vi diskutere på et senere årsmøte - det viktigste er å starte prosessen.

#### Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfond opprettes og fondet skal avsettes på separat bankkonto, plassert i en høyrentekonto. Styret administrerer bruk av fondet, innenfor området «vanlig forvaltning og vedlikehold». Primært benyttes til uforutsett vedlikehold for å unngå økning i fellesutgifter. Styret kan med fordel legge frem forslag om uttak på generalforsamlingen/årsmøtet, særlig av en viss størrelse og der vedlikeholdet er planlagt i kommende periode. Er det bygget opp fond til bestemte formål, må fondet brukes til formålet, men generalforsamlingen/årsmøtet kan beslutte at det skal brukes til andre formål enn det som opprinnelig ble besluttet.

#### Sak 8

### Vedtekstendring §9 - Den enkelte sameieres vedlikeholdsplikt

#### Forslag fremmet av:

Per Rune Rydland, Styreleder

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med referanse til § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt og § 10 Sameiets vedlikeholdsplikt (begge forslagsendringer må sees i sammenheng).

Styret har i 2023/2024 opplevd flere tvister som gjelder forholdet mellom sameiet og sameiers vedlikeholdsansvar og ønsker av den grunn en bedre beskrivelse av ansvaret i vedtektene.

I sameiet er det grenser for ansvar. Hovedregelen er at beboerne må passe på det som er bak inngangsdøren sin. Alt det andre er fellesskapets oppgave.



Borettslagsloven § 5-17 og Eierseksjonslovens kapittel 5 slår fast at hver enkelt beboer har ansvar for innsiden av sin egen boenhet. Borettslaget/sameiet har ansvar for utvendige arealer inkludert fellesarealer. Her er hovedregelen at flertallet bestemmer, selv om et vedtak får konsekvenser for alle beboerne.

Enkelte sameiere forventer at vedlikeholdet av installasjoner i leilighetene som ikke er tydelig beskrevet i vedtektene er sameiets plikt til å utføre vedlikehold av og at kostnadene er dekket inn over fellesutgifter. - dette er feil.

Leilighetene har installasjoner som ventilasjon og vannskap som er bakgrunnen for konfliktene.

Der refereres til formulering av elektroansvaret og bruk av ordlyd som ... *sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring*. Dette blir feil dersom vi overfører tolkning til vannskap.

Skal sameiet ta over vedlikehold av komponenter i vannskap vil felles utgiftene økes betydelig pga administrasjon og oppfølging i samarbeid med kompetente tjenester.

- ex . Fjernvarme, Eviny AS er en avtale mellom sameier og Eviny.

Se FDV perm og Vannskap for ytterligere informasjon – finnes også på VIBBO.

Det er langt rimeligere for sameiet at sameier utfører sin vedlikeholdsplikt etter hensikten i FDV perm pga mye av vedlikeholdet vil da kunne utføres uten styret involvering og medvirkning.

**Nåværende (gammel tekst): § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m..

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. 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 slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet,- gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.- Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

**Forslag til ny tekst: § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for egen bruksenheten inkludert installasjoner. Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, vannskap, ventilasjonsaggregat, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m..

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av innvendige installasjon slikt som rør samt vannskap (m/innhold) som er plassert inne i bruksenheten, ventilasjonsaggregat (inkludert interne komponenter), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, komfyrvakt, kjøkkenvifte, ringeknapp utenfor leilighetsdør med alarm inne, videre ytterdørcalling-apparat i leiligheten, TV og bredbåndsutstyr (ruter/kabling etc.), tapet, gulvbelegg (parkett etc.), vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Filter til ventilasjonsaggregat tas hånd om av sameiet og dekkes via felleskostnader – filter deles ut årlig. Skiftes ut av sameier iht til vedlikeholds instruks for anlegget.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); Seksjonseier har ansvar for egne terrasser/veranda/balkong, et ansvar som omfatter overflatevedlikehold. Hvilket kan omfatte både rengjøring, maling, rengjøring av sluk m.m., samt utskiftning av overflatebelegg som trevirke, fliser samt utskiftning av fuger.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene som beskriver vedlikeholdsansvaret bedre enn nåværende vedtekter. Vil med revisjon av vedtekter gjøre Styrearbeidet lettere å administrere opp mot sameiere pga ansvaret er tydeligere beskrevet.

### Forslag til vedtak

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er bekrevet i forslaget for revidert § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

### Vedlegg

3. Vedlikeholdsansvar eierseksjonsloven kommentarer.pdf

4. Vedtekter 1901 Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19.pdf



Sak 9

## Vedtektsendring § - 10 Sameiets vedlikeholdsplikt

Forslag fremmet av:

Per Rune Rydland, Styreleder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med referanse til § - 10 Sameiets vedlikeholdsplikt.

Styret har i 2023/2024 opplevd flere tvister som gjelder forholdet mellom sameiet og sameiers vedlikeholdsansvar og ønsker av den grunn en bedre beskrivelse av ansvaret i vedtektene.

**Nåværende (gammel tekst): § 10 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligenes vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og alle ytterdører, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten 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.

**Forslag til ny tekst: § 10 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligenes vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og alle ytterdører, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør (ansvaret for alt av rør i fellesområder som garasje/kjeller, stigerør opp i blokken samt vannrør frem til stoppekran i leiligheten/vannskap), ventilasjonsanlegg/aggregat i fellesområder samt ventilasjonsrør fram til leiligheten, ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler i leilighetene. Fibernet (bredbånd, TV); kundeservice, drift og vedlikehold av bredbåndsanlegget leveres av sameiets samarbeidspartner iht avtale og avtalevilkår mellom partene.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); utbedring av påstøp over membran, utskiftning av membran, utbedring av den bærende konstruksjon, herunder armering og utskiftning av sluk vil være sameiets ansvar.



Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten 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 unødige ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene som beskriver vedlikeholdsansvaret bedre enn nåværende vedtekter.

#### Forslag til vedtak

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er bekrevet i forslaget § 10 Sameiets vedlikeholdsplikt.

#### Vedlegg

5. Vedlikeholdsansvar eierseksjonsloven kommentarer.pdf
6. Vedtekter 1901 Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19.pdf

Sak 10

## Vedtektsendring § 11 - Utbedringsansvar og erstatning

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag står det følgende i § 11:

*Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd i denne bestemmelse.*

*Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.*

*Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.*

*Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.*

Styret foreslår at § 11 får følgende tekst:

- Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd i denne bestemmelse.
- Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i Lov om eierseksjoner § 34.
- Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som Lov om eierseksjoner § 34.



- Utsiktet eller uaktsom utløsning av brannalarm som medfører utrykning og kostnader for sameiet er sameiers ansvar/ kostnad, dersom sameier ikke klarer å varsle om feilmelding og stoppe utrykning.

## Styrets innstilling

Styret ønsker å tilføye dette pga flere hendelser knyttet til utløsning av alarm ifm sameiers uaktsomhet.

Brann alarm; ingenting er nevnt angående "unødvendige alarmer" i vedtektene.

Brannalarm 21.08.2023; ref. mail 11/09 angående regress mot eier. Ikke godt nok beskrevet i sameiets vedtekter – regress ikke gjennomført.

## Forslag til vedtak

Vedtekter § 11 endres til styrets forslag som beskrevet over.

## Vedlegg

7.1901 Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19.pdf

Sak 11

## Vedtaksendring § 18 - Forsikring

Forslag fremmet av:

Per Rune Rydland, Styreleder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag er følgende beskrevet i sameiets vedtekter:

*Forsikring Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier selv ansvarlig for.*

Styret foreslår følgende tekst i §18:

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameiers eget ansvar.

Oppstår skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Dersom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## Styrets innstilling

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.



Styret samarbeider med OBOS forsikringsavdeling som deretter melder skaden til forsikringsselskapet, de bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### Forslag til vedtak

Vedtekter § 18 endres til styrets forslag som beskrevet over.

#### Vedlegg

8. Vedtekter 1901 Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19.pdf

9. Vedlikeholdsansvar eierseksjonsloven kommentarer.pdf



## IBL Vedlikeholdsplan

### Vedlikeholdsplan IBL 15-17-19

	Smøre hengstler og låsekasser	Kvartal	IBL 17 og 19	Vaktmester	Newsec AS	Vaktmester instruks
Dører (låsekasser)	Årlig service	Årlig	Garasje	Hjørmann	Newsec AS	Serviceavtale
Garasjeport	Påse grøntareal, fellesområder i atrium og tak	Regelmessig	IBL 15-17-19	Boasson	Newsec AS	Serviceavtale
Grøntarealer, vedlikehold	Kontroll av heis	Måned	Heis	Schindler AS	Styret	Serviceavtale
Heis	Skifte matter/Renhold matter	Årlig	IBL 15-17-19	Elis AS	Styret	Serviceavtale
Matter	Smøre hengstler og låsekasser	Årlig	IBL 17 og 19	Låsservice AS	Styret	Serviceavtale
Postkasser (låsekasse)	Årlig kontroll - sprinkelanlegg	Årlig	IBL 15-17-19	Brann og Sprinkler	Styret	Serviceavtale
Brann - Sprinkelanlegg	Sjekk av tilstand i området; steiner, takrenner, sluker	2 x årlig (april/september)	Tak	Newsec AS	Newsec AS	Vaktmester instruks
Tak - Felles områder	Vask av fellesområder	Regelmessig/måned/Uke	IBL 15-17-19	Varas	Styret	Serviceavtale
Vask - Fellesområder bygg	Vask av garasjeanlegg	2 x årlig (april/september)	Garasje	Fagrent/Varas - tilbud	Styret	Serviceavtale
Vask - Garasjeanlegg	HT spyle avløp	5 år	IBL 15-17-19	Anbud	Newsec AS	avrop/andud
VVS Avløp	Kontroll av varmesentral	2 x Årlig (februar/september)	Garasje/Teknisk rom	JSM Rørservice as	Styret	Vaktmester instruks
VVS Varmesentral	Entersyn og Rengjøring	Uke	IBL 15-17-19	Vaktmester	Newsec AS	assist. Newsec AS
VVS Varmesentral	Måler og batteri skifte (fjernvarme)/avtalepartner: eier	6 mnd og/eller 12 mnd	IBL 17-19	Vaktmester	Ev/ny	Vaktmester instruks
VVS Varmesentral/Vannskap	Skifte filter i fellesrom IBL 17 og 19	Årlig	IBL 17 og 19	?	Newsec AS	Newsec
VVS Ventilasjon	Røykventilasjonsanlegg, funksjonsteste	Årlig	IBL 17 og 19	?	?	Teknisk instruks
Brann - Røykventilasjonsanlegg	Sjekk av Brannslukningsapparat	Årlig	Garasje/boder	Teknisk Industrivern AS	Newsec AS	Teknisk instruks
Brann - Brannslukningsapparat	Filtersikte - Vannskåp (fjernvarme)	4 år	Leiligheter/fellessrom	Rørlegger	Styret	Newsec?
VVS Varmesentral/Vannskap						

	12 mnd	Leilighet	Eier	Filter = Styret	Ja - se VIBBO for detaljer
VVS ventilasjonsfilter i leilighet	Skifte flere til anlegget - VTR 300/B	Leilighet	Eier	Filter = Styret	Ja - se VIBBO for detaljer
VVS Ventilasjonsanlegg	Service (lagerskifte/temperaturfølere/rengjøring etc)	Leilighet	Ventilasjonsfirma	Eier	Ja - se VIBBO for detaljer
VVS Ventilasjonsanlegg	Service (rengjøring av kanaler)	Leilighet	Ventilasjonsfirma	Eier	Ja - se VIBBO for detaljer
VVS Sluk og vannlås	Rens sluk og vannlåser (junnig vannskader)	Leilighet	Eier	Eier	se VIBBO for detaljer
Bod	Inspiser bod - ta vare på dine verdier	Bod	Eier	Eier	
Kjøkkenvifte	Rengjør kjøkkenvifte - fettest kjøkkenvifte kan ta fyr	Leilighet	Eier	Eier	Se brukermanual
Toalett	Slidreier/renner toalettet kontinuerlig (må repareres)	Leilighet	Eier	Eier	
Hvitvare	Rens filtre i vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel	Leilighet	Eier	Eier	Se brukermanual
Blandebatteri	Rens vannfilter i tappekraner og blandebatterier	Leilighet	Eier	Eier	Se brukermanual
Hovedstoppkran	Steng hovedstoppkranen ved ferie	Leilighet	Eier	Eier	Se VIBBO for detaljer
Hvitvare	Sjekk slanger til vaskemaskin og oppvaskmaskin	Leilighet	Eier	Eier	Se brukermanual
Dusjhoder	Desinfiser dusjhoder og dusjslanger	Leilighet	Eier	Eier	
Elektriske kontakter	Se over elektriske kontakter og brytere	Leilighet	Eier	Eier	
Urembler	Vask og rydd vekk uremblene	Leilighet	Eier	Eier	
Dører og hengstler	Smør hengstler og låser	Leilighet/Bod	Eier	Eier	
Vannskap, filterskifte vann	Skifte filter til fjernvarme i vannskapet (rør i rør).	Leilighet/Felles areal 17 og 19	Eier	Eier/SE	Se brukermanual
Komfyrvakt	Skifte Komfyrvakt varmesensor SCS510 (levetid)	Leilighet	Eier	Eiere	se VIBBO for detaljer
Komfyrvakt	Skifte/sjekk batteri varmesensor SSGS 1010 (batteri CR3032)	Leilighet	Eier	Eiere	se VIBBO for detaljer
Fjernvarme	Måler og batteri skifte (fjernvarme)	Leilighet	Assistanse Newsec	Ev/ny	se VIBBO for detaljer



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Rune Rydland	Storingavika 65
Nestleder	Martin Tazo	Inger Bang Lunds Vei 17
Styremedlem	Agnete Barstad	Tveiteråsvegen 23 A
Styremedlem	Marius Boge	Inger Bang Lunds Vei 17
Styremedlem	Kent Eivind Vorland	Inger Bang Lunds Vei 17

### Kontaktinformasjon

Styret kan nås på e-post [Ingerbanglund@styrerommet.no](mailto:Ingerbanglund@styrerommet.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om SE Inger Bang Lunds V.15-17-19

Sameiet består av 223 seksjoner.

SE Inger Bang Lunds V.15-17-19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919259795, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 11

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Inger Bang Lunds V.15-17-19 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## Styrets arbeid

### Regnskap

Regnskapet for 2023 er i pluss og vi forbedret økonomien i sameiet. Dette er i henhold til forrige og nåværende styrets strategi, vi har fortsatt den gode utviklingen gjennom 2023. Der er ikke avsatt midler til vedlikeholdsfond i sameiet, men dette anbefaler Styret at vi etablerer fra og med 2024 for å unngå uforutsette økninger av fellesutgifter pga ved gjennomføring av vedlikehold (ikke planlagt vedlikehold).

Styret har lagt ned en stor innsats i 2023 for å etablere oversikt av pågående og kommende vedlikeholdsoppgaver. Dette arbeidet vil være kontinuerlig og planer vil forbedres utover i 2024. Vi føler vi har god oversikt på vedlikeholdet, men bygg tekniske utfordringer dukker opp til stadighet og gir Styret utfordringer. Bygget og leilighetene begynner å få økende utgifter til løpende vedlikehold, men vi har midler til prioriterte oppgaver – men noen oppgaver må alltid forsakes pga sameiet økonomi.

Nivået på felleskostnadene er forsvarlige og på et nivå hvor sameiet kan håndtere uforutsette hendelser av en gitt størrelse uten at det må gjennomføres ekstra innbetalinger fra sameierne.

### VIBBO

Styret arbeider etter beste evne for å holde VIBBO oppdatert med relevante nyheter og etablere et innhold under relevante tema som sameiere kan forholde seg til. Her ligger et potensiale til forbedring, arbeidet er tidskrevende, men vi forbedrer oss. Ber sameiere benytte VIBBO ifm henvendelser til Styret da sakene da er lettere å spore enn via mail. Sakene blir da linket til tema og sameier.

### Myndighetspålegg/Kommunale pålegg

Ingen.

### Brann og alarmanlegg.

Gjør deg kjent med informasjon på VIBBO. Instruks og veiledning finnes på VIBBO. Ingen avvik feil/mangler på anlegget.

### Sikkerhet/Vakthold

Det digitale vaktholdet som ble utvidet høsten 2022 opprettholdes og har vært i dialog med Vaktelskap for gjennomføring av vakthold i sameiet, men iverksetter andre korrektive tiltak før tilbud aksepteres. Gir etablerte tiltak den nødvendige reaksjon kansellerer/utsetter vi vakthold med vektere. Vakthold er et meget kostbart tiltak.

Bakgrunnen økning av sikkerheten i sameiet er sammensatt og basert hendelser og henvendelser fra sameiets beboere. Vi har hatt innbrudd i boder og tyveri av sykler. Det har vært ansamling av personer/uvedkommende både på takterrassene og i bakgården, i tillegg til flere mindre hendelser i boder og garasjen som vi må få bedre kontroll på.

### BIR

Papir, plast og glass nedkast eier vi sammen med N3 (sameiet over veien som ble ferdigstilt 2022).

Matavfall: sameie venter på en tilpasset løsning fra BIR. Se BIR for ytterligere info.



BIR avfall stasjon; Her er sameiet fortsatt utfordringer da brukere ikke forholder seg til BIR sin veiledning om bruk av anlegget. Sameiet har fått en del uforutsatte kostnader her.

Ved uforsvarlig bruk er det viktig at vi alle hjelper til og innhenter bevis og sender til Styret slik at Styret kan følge opp med tiltak mot de som ikke forholder seg til kjørerreglene.

### **Fellesområder:**

Styret vurderer en gjennomgang av takterrasser og gjennomførte mindre endringer her i 2024 som fjerning av materiellkasser som ikke er i bruk. Gangvei på bakkenivå trenger også en oppgradering pga nedsynking og utbedring er planlagt før mai 2024.

### **Postkasser.**

Ta et løft her og påse at ditt postkasseskilt er iht. sameiets standard. Sameiers ansvar. Tusen takk.

### **Dører/Låser**

Dører og låser vil alltid være en utfordring med å holde kontinuerlig i god tilstand. Vi har et godt samarbeid på service og Styret klarer å mobilisere dem innen rimelig tid for utbedring av feil og mangler. Styret vurderer installasjon av OBOS digital nøkkel i 2024 for å bedre kontroll av tilkomst til bygget og fellesområder. Beboerne vil da få digitale nøkler til hovedinngangen i bygget i tillegg til vanlige nøkler. Vi undersøker også om vi kan få installert digital nøkkel i fellesområder som takterrasse.

### **Heis**

Her har vi også stor aktivitet med å følge opp vedlikehold pga stans av heis. Er en del uregelmessig bruk av heis. Dette fører til stopp av heis og frustrerte sameiere. Tilkall av service personell vil primært være i normal arbeidstid for å holde kostnader nede. Så vær litt tålmodig når heisen står.

### **Garasje/Parkering**

Se VIBBO for informasjon. MC parkering er snart på plass. Plasser er tildelt. Merking gjenstår og er rekvirert.

### **Skadedyr**

Rotter/Mus etc: Her har vi en avtale med Cytox AS og får god service og oppfølging. Får jevnlig fangst i feller og nye trappe feller er utplassert i garasje.

Skjeggkre etc. Her har vi en pågående forsikrings sak som sameiet vil avslutte før sommeren 2024. Viser seg her at skjeggkre flyttet inn når vi hadde hoved innflytning i sameiet. Dette ser vi på alder/størrelsen på våre funn. Størrelse på funn samt økonomien i gjennomføring av tiltak førte til at Styret besluttet full sanering av leiligheter og fellesområder. Styret vil vurdere ytterligere aksjoner basert på tilbakemelding fra eiere i månedene som kommer. Dette har vært en meget krevende sak å følge opp for Styreleder. Mye administrativt arbeid med å påse at kartlegging og resultat ble ajourført korrekt. Gode tiltaksrapporter og aksjonslister er etablert som bevis opp mot forsikringsselskap/Anticimex AS.

Se VIBBO for utfyllende informasjon angående sanering som gjennomføre i april.

### **Vaktmestertjenester/Newsec**

Vi har fått til et godt samarbeid med Newsec AS og de hadde et travelt år i 2023 med å følge opp all assistanse som vi hadde behov for. Vi har fått ny Vaktmester – Morten Mikkelson (tørmer bakgrunn) – som er ansatt hos Newsec AS. Morten har faste vedlikeholdsoppgaver å følge opp i sameiet fellesareal samt vi benytter ham til generell assistanse av andre oppgaver når dette er påkrevd.



## Rengjøring og vasking

Fasader; Holdt igjen på rengjøring av fasader pga av økonomi. Har prioritert innvendig rengjøring. Vil se hva vi kan få gjort her i 2024. Sender ut forespørsel på fasadevask så tar vi en beslutning på omfang.

Garasje; Vil øke fra to til tre rengjøringer i løpet av året. Vinteren var hard med vannansamling og mye skitt. Sliter litt her pga vi ikke har drenering i garasjen – må suges opp.

Innvendig; Ser at vi kan bedre rengjøring i enkelte områder og vurderer å øke antall vask.

## Vedlikehold

Styret i sameiet tilkall av service personell vil primært være i normal arbeidstid for å holde kostnader nede. Er oppgaven kritisk vil servicepersonell bli mobilisert så snart vi får opprettet kontakt med våre samarbeidspartnere.

Gi god beskrivelse når behov oppstår og ta bilder etc. Er da lettere å koordinere arbeidsoppgaver opp mot våre leverandører.

I 2023 hadde vi flere saker som krevde tett oppfølging administrativt og fysisk av Styret.

Lekkasje Tak IBL 17; har her hatt lekkasje rundt sluker. Konstruksjons svakhet som krever ytterligere oppfølging for å definere en god løsning. Jobber tett med Newsec AS i denne sak. Ikke reklamasjonssak.

Lekkasje avløpsrør; Har etter vinter opplevd lekkasje i avløpsrør fra terrasser.

Lekkasje garasje nedløp (tak); Fikk en god løsning på plass her. Ikke registrert ytterligere lekkasje etter utbedring.

Lekkasje vannforsyning; Fikk en lekkasje i en leilighet i et vannskap som lærte oss en del. Filter ble ikke skiftet av rørlegger og dette medførte lekkasje og vanntilførsel ble stengt, som det skulle av en stengeventil. Unngikk følgeskader så det endte bra.

Vann; Tap av varmtvann; hatt flere saker her i sameiet og de er jevnt fordelt mellom sameiet og sameieres ansvar. Har nå spisset og bedret oppfølging av filter på vanninntaket. La oss håpe dette ordner seg nå – er tett på og intensiverer intervall om nødvendig. Sammen med filter for ventilasjon ble det i 2023 også levert ut et vannfilter til rør-i-rør systemet. Tetting av dette filteret/defekt filter vil føre til problematikk med varmtvannstilførselen i den enkelte leilighet. Styret anbefaler derfor å skifte dette filteret dersom det ikke er gjort. Gi beskjed dersom dette ikke er utført, så skaffer Styret filter til veie.

Avløp; Har vært tett avløp og hektisk aktivitet på dette området. Etablert periodisk vedlikehold av avløp for å unngå tilsvarende. Mye fett (matfett) og fremmed legemer (bind, papir etc.) – matfett skal i restavfall; benytte kartonger/plastflasker til dette – ikke bruk avløpet.

Ventilasjon; Ser økning i vedlikehold av ventilasjonsanlegg. Fellesanlegg samt tre av styremedlemmers ventilasjonsanlegg har krevd service. Er der ulyd – ring for service – se VIBBO.



Vintervedlikehold; har fått brynt oss godt gjennom en hektisk vinter med mye snø. Jobbet tett og godt med Newsec AS samt de ansvarlige for brøyting og strøying. Vært noen hendelser, men de har vi løst underveis.

Annet; Vært mye små saker. Bygget begynner å kreve mer.

Vedlikeholdsplan; Litt finpuss gjenstår så har vi en god plan for sameiet. Har lagt et utkast til plan til denne årsrapport.

Viser Styrets anbefaling til utførelse av vedlikehold innvendig og utvendig. Sameiets og sameiers ansvar er belyst. Gi innspill – noen som er glemt?

### **Utleie nr. 17 - fellesrom**

Utleie av næringslokalet i nr. 17 er ikke kommet i havn av forskjellig årsaker. Har ikke vært prioritert oppgave pga store vedlikeholdsoppgaver har tatt mye tid for Styreleder. Seksjonen må omreguleres for bruk som annet enn fellesareal og erfaring innhentet er at kommunen er restriktiv. Vurderer kreative løsninger i 2024 og vil prioritere opp denne oppgaven i 2024.

Brukes i dag til oppbevaring. Dårlig med plass til oppbevaring av fellesskapets eiendeler. Har tatt i bruk alt areal. Så dette må også løses dersom vi skal leie ut.

Utleie i IBL 19 medførte at vi tok materiell over til IBL 17 samt OBOS WIFI Server i kjeller rom (Vaktmesterrum) tok det ene rommet her.

### **Utleie nr. 19 - fellesrom**

Etablert utleie og dette fungerer godt. Godt samarbeid og tar godt vare på lokalene.

### **Styret og honorar**

Styret honorar ligger på et nøkternt nivå og noe under hva som er normalt i sameier av vår størrelse. Vi ligger ca. 10% under normalen for et sameie av vår størrelse. Økning i Styrehonorar følger økning i fellesutgifter for 2024 vil gjøre det samme for 2025 dersom aktivitetsnivået i sameiet ligger på nåværende nivå.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Styrets leder eller enkeltstyremedlemmer har ikke blitt kompensert særskilt, for arbeidsoppgaver i 2023.

I 2023 har det dukket opp spesielle saker som måtte følges opp særskilt tett, dette er typisk i forbindelse med større vedlikeholds saker og forsikringssaker (lekkasjer, skadedyr).

Samlet sett har aktiviteter gitt stor arbeidsbelastning i 2023 og dette har medført at Styret har måtte ta prioritering ved utførelse av sine arbeidsoppgaver. Noe som har medført noen utakkneplige tilbakemeldinger. Styret ønsker en god dialog i sameiet og forståelse for sine prioriteringer. Økonomi, vedlikehold og tilstand på bygg og anlegg har alltid fortrinn i prioriteringene. Vær konstruktiv og kreativ når vi skal løse saker i fellesskap. Vi må motivere alle til for deltakelse i Styret samt ha en positiv dialog om det er mot Styret eller mot hverandre på sosiale medier. Skap trivsel og vinnere i sameiet. Vi bor i et attraktiv sameiet i eiendomsmarkedet – det må vi tilstrebe å opprettholde.



## Trivsel

Benytt VIBBO til å arrangere sammenkomster i sameiet – Oppslag på VIBBO og Facebook.. En sommerfest i regi av sameiere skader ikke. Styret kan være med å tilrettelegge. Meldt godt vær i sommer - kos dere.

Ikke alt skjer i regi av Styret. Enkelte trivielle tiltak kreves privat initiativ.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 586 236.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Energikostnader

Energikostnadene var også høye i 2023.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, strømskatten videreføres ut 2024 og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Inger Bang Lunds V.15-17-19.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.



Budsjettet er basert på 5,5% økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 3180996. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

Sak: Tak IBL 17; avdekket lekkasje. Tiltak og omfang er under vurdering.

Forbehold om samme kvalitet og funn i IBL 19. Ikke avdekket svekket tilstand pr i dag.

Leilighetskomplekset er fra 2016 bygget i betong, med uteplass på tak hvor det nå er lekkasje inn fra sluk inn i fellesareal/gang. Uteplass er lagt opp med betongdekke, isopor og takbelegg. Det er lagt knotteplast, duk og jord masser med gress. Det er enkel tilgang til uteplass på tak, men vanskelig å finne lekkasjepunkt da det er godt dekket. Må vurderes å åpne opp store deler av tekking og isopor for å kartlegge. Dette vurderes utført i 2024 dersom ingen annen metodikk kan benyttes til gi sameiet en god tilstandskontroll.

Robert Slettmo AS har utført taksjekk og åpnet opp 7 punkter fra utside for å kartlegge skade. Det er ikke gjort funn av lekkasjepunkt, men det var vått i 6 av 7 åpnete punkter.

Vi har benyttet rørlegger og har sjekket rør og rør er ok.

Det tyder på at vann kommer fra utettheter på tak og ned via utside av sluk.

Det er kommet vann inn i fellesareal og fuktet 6 himlingsplater, dette er utbedret. Vi har satt av midler til tilstandskontroll av taket. Budsjett og tiltak for utbedring er enda ikke på plass pga omfanget er uavklart. Samarbeider med Newsec AS i denne sak. Utbedring vil komme ut på anbud.

Fasene blir:

- A) Tilstandskontroll og av dekking av skade.
- B) Vurdering av tiltak og innhenting av løsningsforslag/anbud.



- C) Økonomisk vurdering av løsningsforslag og framdriftsplan
- D) Avklare finansiering og løsning.

Å etablere prognose på det nåværende tidspunkt er vanskelig, men sameiet har ca. NOK 450.000.- i midler før eventuell ekstra finansiering vil bli diskutert. Øvrige vedlikeholdsoppgaver vil bli berørt i 2024 og 2025 og prioritert iht utfordring på taket av IBL 17.



## SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19 ORG.NR. 919 259 795, KUNDENR. 1901

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 391 512	5 434 083	5 410 000	5 704 000
Ladeinntekter EL-bil		105 344	28 320	84 000	100 000
Andre inntekter	3	2 174	34 900	2 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 499 030</b>	<b>5 497 303</b>	<b>5 496 000</b>	<b>5 804 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 250	-38 000	-44 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-312 000
Avskrivninger		0	-19 582	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 560	-13 375	-14 000	-14 200
Forretningsførerhonorar		-290 530	-279 355	-295 000	-308 000
Konsulenthonorar	7	-1 069	-4 193	-20 000	-2 000
Kontingenter		0	-2 965	-3 000	0
Drift og vedlikehold	8	-841 023	-609 953	-410 000	-1 075 000
Forsikringer		-408 158	-335 770	-400 000	-491 000
Kommunale avgifter	9	-634 258	-632 286	-690 000	-728 000
Energi/fyring	10	-929 744	-912 057	-770 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-527 923	-1 217 648	-480 000	-570 000
Andre driftskostnader	11	-1 156 550	-989 536	-991 600	-1 075 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 145 114</b>	<b>-5 301 969</b>	<b>-4 411 600</b>	<b>-5 569 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>353 916</b>	<b>195 333</b>	<b>1 084 400</b>	<b>234 800</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 216	882	0	0
Finanskostnader	13	-8 179	-4 209	-5 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 962</b>	<b>-3 327</b>	<b>-5 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>348 953</b>	<b>192 007</b>	<b>1 079 400</b>	<b>234 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		348 953	192 007		



## SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19 ORG.NR. 919 259 795, KUNDENR. 1901

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	0	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 358	10 399
Kundefordringer		38 438	30 774
Forskuddsbetalte kostnader		3 353	2 456
Andre kortsiktige fordringer	15	11 105	0
Driftskonto OBOS-banken		844 167	602 231
Sparekonto OBOS-banken		211	205
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>909 632</b>	<b>646 065</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>909 632</b>	<b>646 066</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		586 236	237 283
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>586 236</b>	<b>237 283</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 109	106 352
Leverandørgjeld		247 287	302 431
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>323 396</b>	<b>408 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>909 632</b>	<b>646 066</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 04.03.2024  
Styret i Sameiet Inger Bang Lunds Vei 15-17-19

Per Rune Rydland /s/

Agnete Barstad /s/

Marius Boge /s/

Kent Eivind Vorland /s/

Martin Tazo /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 442 296
Felleskostnader	1 140 192
Diverse	472 560
Garasjeleie	355 200
Kjellerlokale	24 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 434 748</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-32 964
Felleskostnader lik	-10 272
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 391 512</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	2 174
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 174</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 560.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 069
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 069</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-57 604
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-76 853
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-74 831
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 479
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 631
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-194 456
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 266
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 479
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 423
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-16 000
----------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-841 023</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-120 065
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-514 193
-----------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-634 258</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-552 205
------------------	----------

Fjernvarme	-377 539
------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-929 744</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 167
Driftsmateriell	-7 862
Lyspærer og sikringer	-4 716
Vaktmestertjenester	-342 884
Vakthold	-155 669
Renhold ved firmaer	-472 480
Snørydding	-130 500
Andre fremmede tjenester	-4 396
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kontorkostnader	-7 560
Telefon, annet	-855
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-5 960
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 156 550</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 910
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	300
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 216</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-4 679
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 179</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

SYKKELSTATIV	
Tilgang 2019	88 125
Avskrevet tidligere	-88 124
Avgang anleggsmiddel	-1
	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	11 105
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 105</b>



Til årsmøtet i Sameie Inger Bang Lunds V.15-17-19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameie Inger Bang Lunds V.15-17-19** som viser et overskudd på kr 348.953. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 04.03.2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

# Vedlikehold i boligselskaper

Boligselskapets vs. beboers ansvar

Anne Prøsch Hage  
Advokat, MNA



# Advokatene i OBOS

1. 22 advokater
2. Økt etterspørsel etter advokatbistand – bevissthet rundt rettigheter
3. Vi bistår boligselskapet v/styret
4. Vi er spesialiserte på boligjuss
5. Vanlige oppdrag til
6. Nettside:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/advokatene-obos/>

16.10.2023

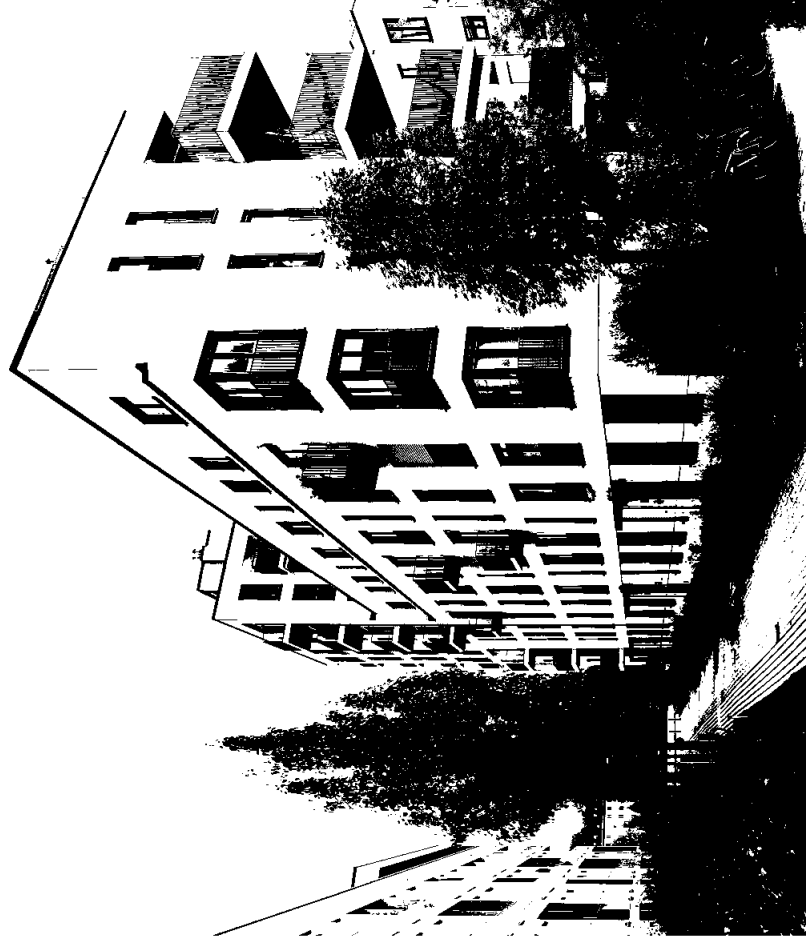
2

# Agenda

- Kort om boligselskap
- Rettslige utgangspunkter for ansvarsfordeling
- Vedlikeholdsbegrepet i boligselskaper
- Boligselskapets og beboerens ansvar for vedlikehold
- Kostnadsfordeling

Vedlegg

# Hva menes med boligselskap og beboer?



Vedlegg 3

Borettslag

Eierseksjonssameier

Aksjeselskap

Beboer- blir i det følgende brukt som fellesbegrep for andelseier, seksjonseier og aksjeeier. Begrepet omfatter likevel ikke leietaker.

33 av 177 Vedlikeholdsansvar eierseksjonssameier

# Utgangspunktene

- Lover
  - *Borettslagsloven § 5-12 og § 5-17,*
  - *Eierseksjonsloven § 32 og § 33*
- Vedtektene
- Avtaler

Vedlegg 3

34 a

# Vedlikeholdsbegrep et

- Hvilke tiltak er omfattet?

# Hva er vedlikehold?

- Alt som går på opprettholdelse av dagens standard, alle reparasjoner og utskiftinger likt mot likt er utvilsomt vedlikehold.
- Kostnadene spiller ingen rolle.
- Vedlikehold må skilles fra ombygging, påbygging og andre endringer av bebyggelsen - får betydning for vedtakskompetansen



- oppgradering utover eksisterende standard – godtas etter en konkret vurdering
- «Ulvendommen»

# Ulvendommen - RG

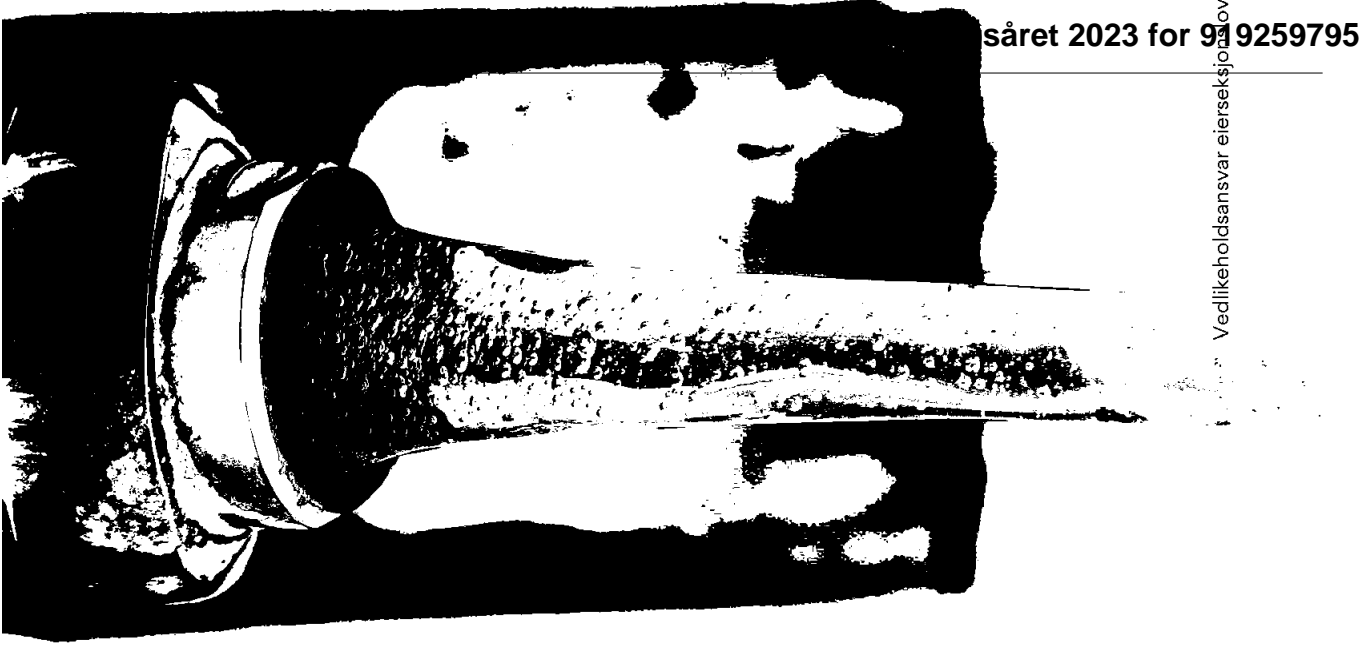
## 2007 s. 706

Spørsmålet i dommen var om den vedtatte rehabiliteringen var vedlikehold, eller om det var ombygging som krevde kvalifisert flertall, jf. brl § 8-9 nr. 1

Rettens begrunnelse:

- Det forelå et «reelt behov for utskiftning» av vann og avløpsrør og det var både praktisk og økonomisk å utføre arbeidet under ett. Skapte en enhetlig løsning.
- Tiltakene var fornuftige, og innebar ingen «fysisk endring av bygningsmassen» eller av badenes funksjon.
- Motivet var ikke ombygging/påbygning, men vedlikehold som en samlet løsning.

Retten konkluderte med at tiltaket samlet sett var vedlikehold, og at det ikke krevdes 2/3 flertall.



# Ønske om tidsmessig oppgradering?

- I rettspraksis godtas en oppgradering i samsvar med tiden og forholdene for øvrig.
  - f.eks. gamle vinduer byttes ut med to eller tre lags vinduer. Bad oppgraderes til dagens standard med fliser, varmekabler etc.
- Hvor langt oppgraderingsretten går må vurderes konkret, vil avhenge av eksisterende standard og forholdene i laget for øvrig.
  - å bytte fra trepanel til mursteinfasade, smårutete vinduer til store panoramavinduer eller at det settes inn flere vinduer
- I tvilstilfeller anbefaler vi derfor at styret tar kontakt med rådgiver eller eventuelt med advokatene i OBOS for å avklare om det kreves simpelt eller kvalifisert flertall før det treffes vedtak

Vedlegg 3

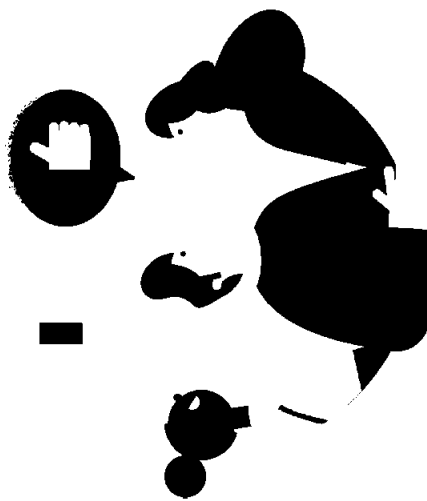
38 av 172



## Betydning av skillet mellom felleskap (boligselskapet) og

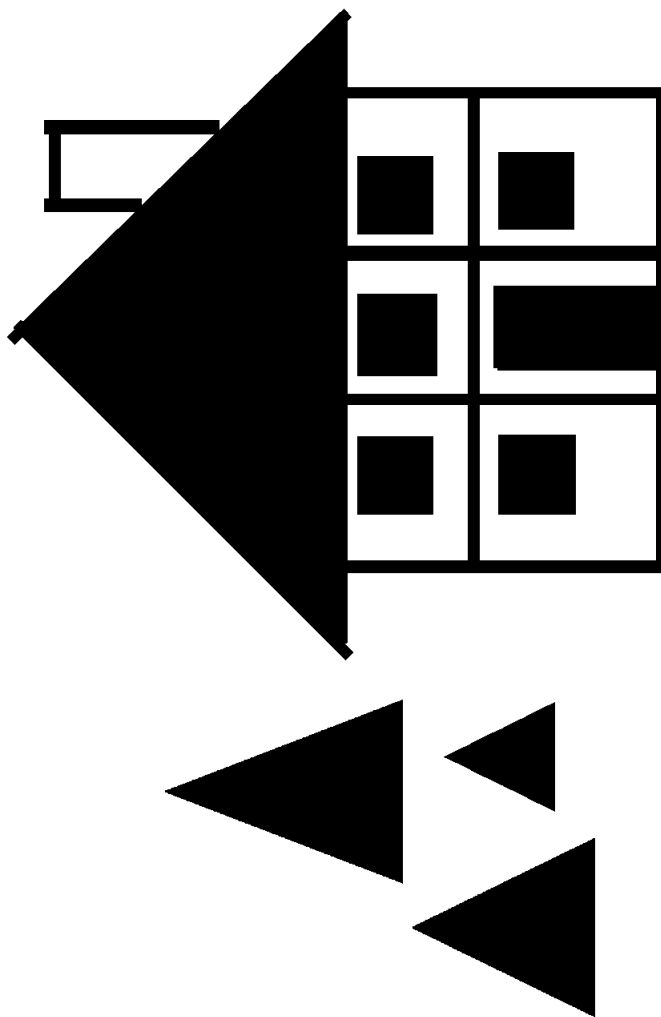
### beboer

- Den som har ansvaret bestemmer hva som skal gjøres, når og hvor omfattende arbeid som skal gjøres



Fellesareal = boligselskapets ansvar

# Fellesareal



# Hva er fellesarealer?

- Utvendig fellesarealer
- Innvendige fellesarealer: ganger, trappeoppganger, osv.
- Bygningskroppen: Balkonger, yttervegger, tak, utskiftning av ytterdør og vinduer osv.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Felles rør og ledningsnett
- Boder og garasjeplasser som ikke er seksjonert som tilleggsdel
- Bygningskroppen er boligselskapets hovedansvar!
- Restvedlikehold!

## BYGNINGSKROPPEN

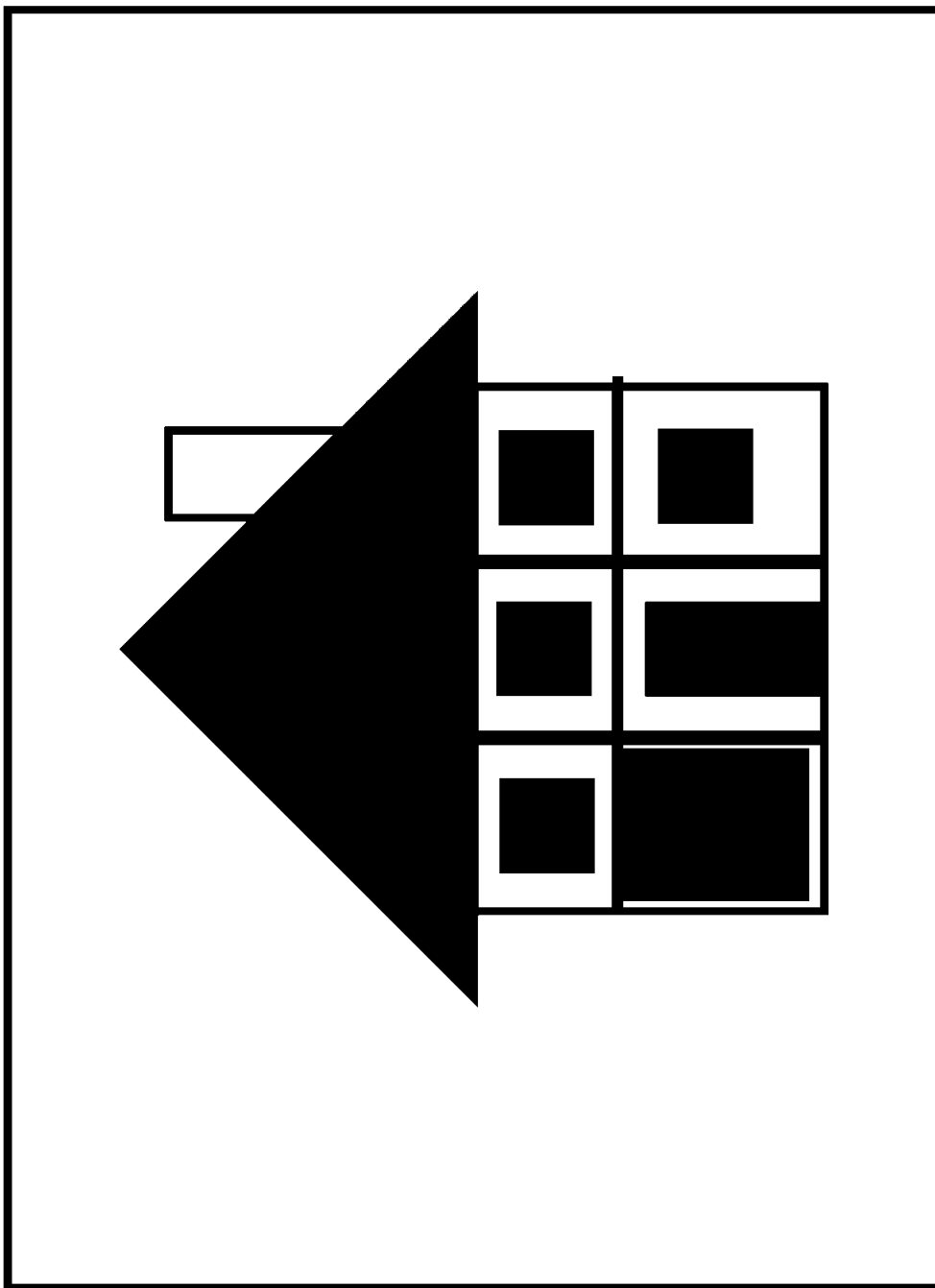
## FELLES FUNKSJON = FELLE ANSVAR

# Beslutninger om vedlikehold

- Styret kan treffe alle beslutninger om felles nødvendig vedlikehold.
- anbefaler at valg mellom alternative løsninger i omfattende planlagte prosjekter legges frem for generalforsamlingen/årsmøtet og vedtas der – med alminnelig flertall!
  - Reduserer støy, bygger aksept for nødvendigheten av tiltakene etc.
  - *God informasjon* er nøkkelen.
  - Krav om kvalifisert flertall der tiltaket går utover vanlig forvaltning og vedlikehold ombygging, påbygging og endringer utover vedlikehold – må vedtas på GF/ÅSM med 2/3 flertall, jf. Esl. § 49/Brl. § 8-9.

**Bruksenheten = beboers ansvar**

# Bruksenheten



45 av 172

Vedlegg 3

# Hva tilhører bruksenheten (beboers ansvar)

- Parkett, gulvbelegg og baderoms membran
- Flater: maling, tapet, listverk
- Kjøkken- og badeinnredning
- Indre rør- og ledningsnett, men !
- Varmtvannsbereder
- Vinduer og dører – løpende vedlikehold
- Balkong – innvendig
- Innvendige dører og lettvegger
- Boder – innvendig

## Innvendig

## Enebruk = beboers ansvar

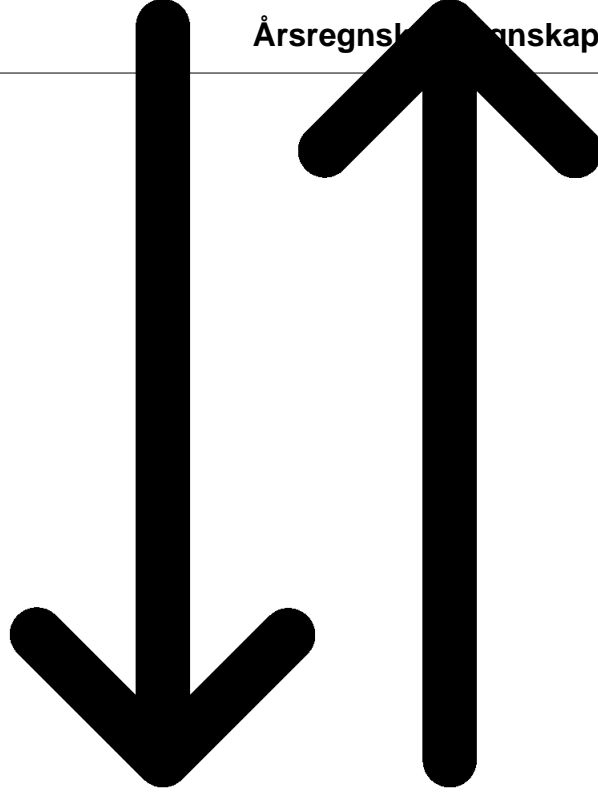
# Hvilke endringer kan beboer selv gjøre på boenheten?



- Kan igangsette enkle tiltak (= ikke søknadspårliggende tiltak) innenfor bolige fire vegger.
- Inngrep i bærende konstruksjoner, felles installasjoner mv. krever samtykke fra borettslaget.
- Mer omfattende tiltak kan kreve et tre flertall på generalforsamling (ombygging påbygging eller endring).

# Annen fordeling?

- Vedlikeholdsplikten kan fastsettes annerledes i vedtektene,
- Fastsettes med kvalifisert flertall i borettslag
- Fastsettes med kvalifisert flertall og tilslutning i eierseksjonssameier
- Bør man benytte denne muligheten?
- Og i tilfelle når?



# Beslutninger om vedlikehold forts.



- Indre vedlikehold har beboeren ansvaret for til å gjennomføre uten samtykke. Styret kan helt unntaksvis gripe inn i boligen.
- Kan være fellestiltak inne i boligen - tilbakestillingsplikt
- Beboer plikter å gi tilgang
- Men hva hvis ikke beboer gir tilgang?

# OPPSUMMERING OG NÆRMERE OM GRENSENE

# Grensen

Sikringsboks - Beboer

Kjøkkeninnredning - Beboer

Peis - Beboer

Pipeløp - felles

Balkongdør - B/F

Balkongluk - B/F

Balkongbelegg - Beboer

Balkongliv - felles

Inngangsdør -

Rørstammer -

Rør - B/F

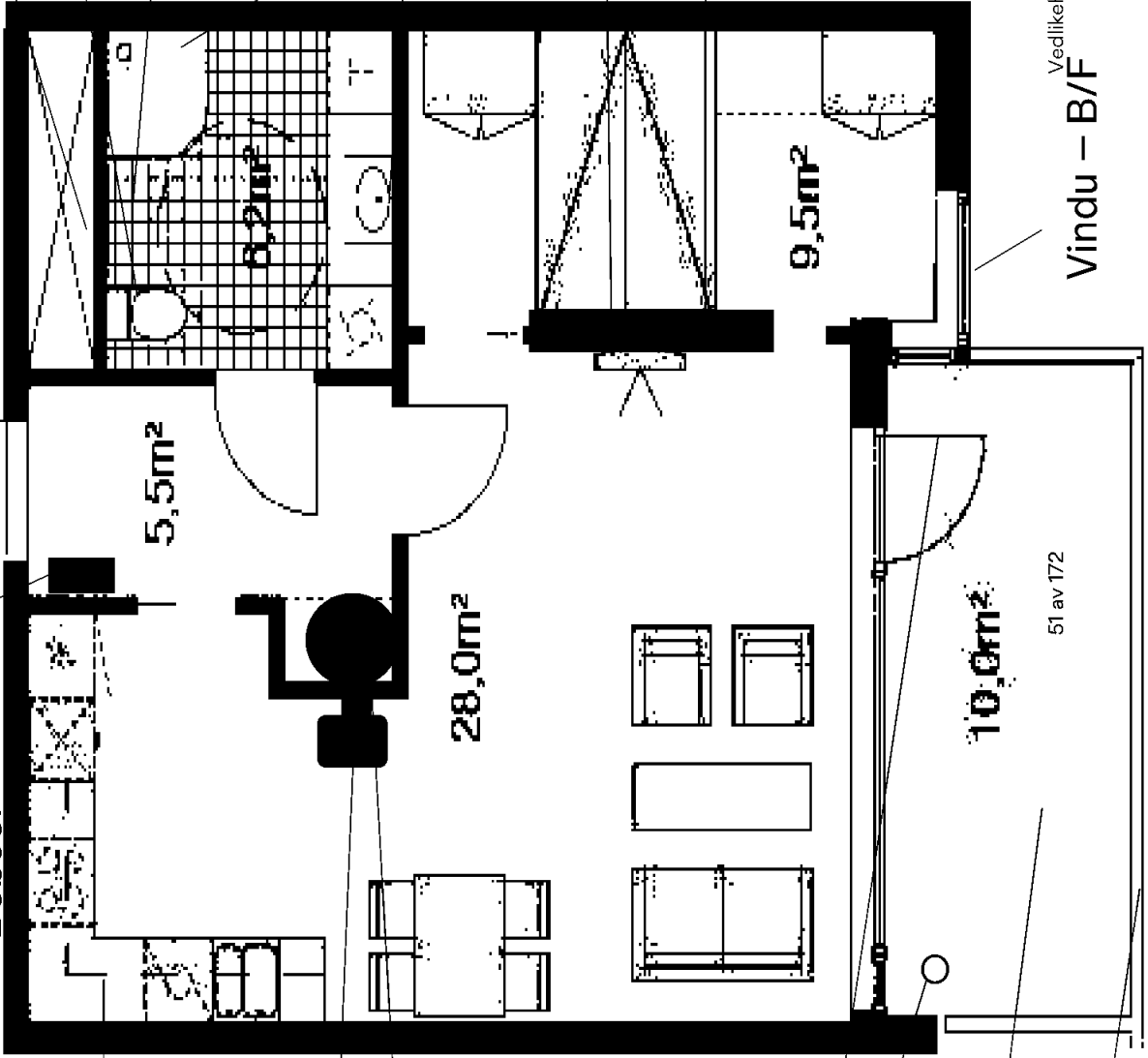
Membran - Be

Sluk - B/F

Innredning - B

Stikkontakt - Be

Bærevegg - fe



51 av 172

# KOSTNADSFORDELING

# Hvem skal dekke kostnadene for vedlikehold?

- Alle kostnader ved indre vedlikehold bekostes av beboeren selv.
- Alle kostnader ved ytre vedlikehold bekostes av boligselskapet.
- Hovedregel: Fordelingen skjer etter brøk/fordelingsnøkkel for felleskostnader.
- Snevert unntak: fordeling etter nytte/fordersom det er klart mer rimelig.
- «Heisdommen» Rt. 2013 s. 1508
- OBS: fordelingen kan også fastlegges annerledes i vedtektene.



Takk for meg!





## VEDTEKTER

For

### Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

#### § 1

##### Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 med adresse Inger Bang Lunds vei 15, 17 og 19, i Bergen kommune.

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 er et boligsameie på gnr. 159, bnr. 11 i Bergen kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 03.01.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

#### § 2

##### Organisering av sameiet

Sameiet består av 223 seksjoner hvorav 220 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner.

Under sameiets eiendom ligger det to anleggseiendommer. Seksjonseierne i sameiet eier anleggseiendommen i 1. underetasje i fellesskap. Eiendommen har gnr. 159 bnr. 1012. Anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje har gnr. 159 bnr. 1013, og har en ekstern eier.

Sameiets parkeringsbehov dekkes i anleggseiendommen med gnr. 159 bnr. 1012. Denne vil inneholde parkeringsplasser, boder, tekniske rom, sykkelparkering med mer. Energisentral (varmesentral) og traforom har adkomst fra anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje.

En del av seksjonseierne i sameiet har bruksrett til garasjeplasser i gnr. 159 bnr. 1012. Det fremgår av egen liste som er vedlagt disse vedtektene hvem som har slik bruksrett. Bruksrettene kan omsettes internt i sameiet til andre registrerte sameiere. Ved omsetning av bruksretter ajourholdes listen over bruksrettshavere av styret eller forretningsfører, uten at dette er å anse som vedtektsendringer som det kreves 2/3 flertall for å vedta. Utleie av parkeringsplass skal av hensyn til å begrense uvedkommendes tilgang til eiendommen bare skje til seksjonseiere i sameiet. Styret kan, etter forutgående skriftlig søknad, i unntakstilfeller godkjenne tidsbegrenset utleie til andre enn sameiere. Slik godkjenning kan bare gis dersom sameier selv er forhindret fra å benytte plassen grunnet arbeid eller studier utenbys, sykdom eller andre svært tungtveiende grunner kan dokumenteres.



De enkelte bruksenhetene i sameiet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Det presiseres at alle ganger/korridorer er fellesareal og rømningsveier. Balkonger inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan treffe beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner, med mindre dette medfører vesentlig ulempe for en eller flere sameiere. Ved nye leietakere og/eller eiendomsoverdragelse i næringsseksjonene, skal styret uten unødvendig opphold varsles skriftlig.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

### **§ 3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Seksjonene som er regulert til boligformål kan ikke tas i bruk til næringsformål.

### **§ 4 Rettslig råderett**

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte av seksjoner skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering, senest en måned etter kontraktsinngåelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### **§ 5 Rett til bruk**

#### **5.1 Seksjonen**

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.



Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Eiere av boligseksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet i tilknytning til sin bolig, iht. seksjoneringstegningene tinglyst 3. januar 2017. Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning, som overskrider en høyde på 120 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret og ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget. Sameiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

For næring gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Bergen kommune til enhver tid, og seksjonseierne forplikter seg til å utføre dette på en måte som er minst mulig til ulempe for boligseksjonene.

## **5.2 Fellesareal**

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med unntak av de begrensninger som finnes i disse vedtekter samt de til en hver tid gjeldende ordensregler for sameiet.

Boligseksjonene disponerer i fellesskap fire takterrasser, to i bygg A og to i bygg B. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det henvises for øvrig til ordensregler gjeldende for sameiet.

### **5.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon**

Næringsseksjonen som ligger ut mot torget har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sin seksjon ut til offentlig areal.

### **5.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene**

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utomhusarealer som naturlig betjener boligene (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 5.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier, trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

## **§ 6**

### **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



## § 7

### Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Videre kreves styrets forutgående skriftlige godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjonen som ligger mot torget har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Profilering skal likevel ikke forekomme på en slik måte at det er til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

Ved øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal det innhentes forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep er i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser og seksjonseier bærer det fulle ansvar for dette. For øvrig forutsettes det at slik profilering ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets forutgående skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 8

### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene alene.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 9, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksrett til de nevnte areal. Kostnader forbundet med parkeringsplasser i 1. underetasje skal dekkes av de sameiere som har bruksrett til disse.



Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter, herunder vann og avløp og renovasjon. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er tilknyttet.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet slik som f.eks. personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar m.m. fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiet forsikrer bygningsmassen på gnr. 159 bnr. 11, og anleggseiendommen i 1 underetasje. Anleggseiendommen i 2. underetasje forutsettes forsikret av dennes eier.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekking av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

## § 9

### Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m.. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.



Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

## § 10

### Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligens vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og alle ytterdører, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten 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.

## § 11

### Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd i denne bestemmelse.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.



## § 12

### Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

## § 13

### Kameraovervåking

Styret kan sette opp kameraovervåking for å forhindre kriminelle handlinger, herunder blant annet tyveri, hærverk og ulovlig opphold for uvedkommende i fellesarealer. Databehandling skal utføres av godkjent vaktentral, og opptak skal slettes etter maksimalt 7 dager. Det skal også påses at minimum en inngang til hver av blokkene holdes fri for kameraovervåking

## § 14

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. I tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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. Minst 40 % av styrets medlemmer skal være sameiere.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak truffet i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksdyktig når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående kan ha en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.



## § 15

### Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

## § 16

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom inkludert evt. seksjon(er) i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, her under tinglysning av bruksretter og adkomstdokumenter.



- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser 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.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
  - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
  - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

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

## § 17

### Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## § 18

### Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier selv ansvarlig for.

## § 19

### Mindretallsvern

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

## § 20

### Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.



**§ 21**

**Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.



## VEDLEGG 1 SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

### OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 01.05.2020

Leil.nr prosjekt	Seksjonsnr	Leil.nr OBOS	Bolignr (H-nr)	Bruksrett p-plass nr	Merknad p-plass	Bruksrett Bod nr.	Merknad bod
A-01.01	01	1001	H0101	146		91	
A-01.02	02	1002	H0102	147		90	
A-01.03	03	1003	H0103	148		89	
A-01.04	04	1004	H0104	149		88	
A-01.05	05	1005	H0105		HC	87	
A-01.06	06	1006	H0106	151		86	
A-01.07	07	1007	H0107			85	
A-01.08	08	1008	H0108			84	
A-01.09	09	1009	H0109			83	
A-01.10	10	1010	H0110			82	
A-01.11	11	1011	H0111			81	
A-01.12	12	1012	H0112			80	
A-01.13	13	1013	H0113				Bod i bakkant av p-plass
A- 01.14A	14	1014	H0114			78	
A- 01.14B	15	1015	H0115			77	
A-02.01	17	2001	H0201	51		76	
A-02.02	18	2002	H0202	59	EL	75	
A-02.03	19	2003	H0203	86		74	
A-02.04	20	2004	H0204	60		73	
A-02.05	21	2005	H0205	88		72	
A-02.06	22	2006	H0206	89		71	
A-02.07	23	2007	H0207			70	
A-02.08	24	2008	H0208			69	
A-02.09	25	2009	H0209			68	
A-02.10	26	2010	H0210			67	
A-02.11	27	2011	H0211			66	
A-02.12	28	2012	H0212			65	
A-02.13	29	2013	H0213	90		61	
A-02.14	30	2014	H0214	57	EL	60	
A-02.15	31	2015	H0215	58	EL	59	
A-03.01	32	3001	H0301	93		58	
A-03.02	33	3002	H0302	50		57	
A-03.03	34	3003	H0303	94		56	
A-03.04	35	3004	H0304			55	
A-03.05	36	3005	H0305	95		54	
A-03.06	37	3006	H0306	81		53	



A-03.07	38	3007	H0307			52	
A-03.08	39	3008	H0308	87	EL	51	
A-03.09	40	3009	H0309			50	
A-03.10	41	3010	H0310			49	
A-03.11	42	3011	H0311			48	
A-03.12	43	3012	H0312			47	
A-03.13	44	3013	H0313	80		46	
A-03.14	45	3014	H0314	79		45	
A-03.15	46	3015	H0315	78		44	
A-04.01	47	4001	H0401	77		43	
A-04.02	48	4002	H0402	76		42	
A-04.03	49	4003	H0403	75		41	
A-04.04	50	4004	H0404	74		40	
A-04.05	51	4005	H0405	73		39	
A-04.06	52	4006	H0406	72		38	
A-04.07	53	4007	H0407			37	
A-04.08	54	4008	H0408			36	
A-04.09	55	4009	H0409			35	
A-04.10	56	4010	H0410	145		34	
A-04.11	57	4011	H0411			33	
A-04.12	58	4012	H0412			32	
A-04.13A	59	4013	H0413	71		31	
A-04.13B	60	4014	H0414			30	
A-04.14A	61	4015	H0415	70		29	
A-04.14B	62	4016	H0416			28	
A-04.15	63	4017	H0417	69		27	
A-05.01	64	5001	H0501	68		26	
A-05.02	65	5002	H0502	67		25	
A-05.03	66	5003	H0503	61	EL	24	
A-05.04	67	5004	H0504	54		23	
A-05.05	68	5005	H0505	53		22	
A-05.06	69	5006	H0506	52		21	
A-05.07	70	5007	H0507			20	
A-05.08	71	5008	H0508			19	
A-05.09	72	5009	H0509			18	
A-05.10	73	5010	H0510			17	
A-05.11	74	5011	H0511			16	
A-05.12	75	5012	H0512			15	
A-05.13	76	5013	H0513				Bod i bakkant av p-plass
A-05.14	77	5014	H0514				Bod i bakkant av p-plass
A-05.15	78	5015	H0515				Bod i bakkant av p-plass



A-06.01	79	6001	H0601				Bod i bakkant av p-plass
A-06.02	80	6002	H0602				Bod i bakkant av p-plass
A-06.03	81	6003	H0603				Bod i bakkant av p-plass
A-06.04	82	6004	H0604	62	EL	14	
A-06.05	83	6005	H0605	63	EL	13	
A-06.06	84	6006	H0606	96		12	
A-06.07	85	6007	H0607			11	
A-06.08	86	6008	H0608				Bod i bakkant av p-plass
A-06.09	87	6009	H0609				Bod i bakkant av p-plass
A-06.10	88	6010	H0610				Bod i bakkant av p-plass
A-06.11	89	6011	H0611				Bod i bakkant av p-plass
A-06.12	90	6012	H0612				Bod i bakkant av p-plass
A-06.13	91	6013	H0613				Bod i bakkant av p-plass
A-06.14	92	6014	H0614	16	EL	95	
A-06.15	93	6015	H0615				Bod i bakkant av p-plass
A-07.01	94	7001	H0701				Bod i bakkant av p-plass
A-07.02	95	7002	H0702	12		9	
A-07.03	96	7003	H0703	11		8	
A-07.04	97	7004	H0704	10		7	
A-07.05	98	7005	H0705	9		6	
A-07.06	99	7006	H0706		HC	5	
A-07.07	100	7007	H0707	7		4	
A-07.08	101	7008	H0708			3	
A-07.09	102	7009	H0709	6		2	
A-07.10	103	7010	H0710	66	EL	1	
B-1.01	106	1016		42	EL	190	
B-1.02	107	1017					Bod i bakkant av p-plass
B-1.03	108	1018					Bod i bakkant av p-plass
B-1.04	109	1019				189	
B-1.05	110	1020				188	
B-1.06	111	1021		55	EL	187	
B-1.07	112	1022		27		186	
B-1.08	113	1023				185	
B-1.09	114	1024				184	
B-1.10	115	1025		28		183	
	116	1026			HC	113	



B-2.01	117	2016				181	
B-2.02	118	2017				222	
B-2.03	119	2018				221	
B-2.04	120	2019				220	
B-2.05	121	2020			HC?	219	
B-2.06	122	2021				218	
B-2.07	123	2022				217	
B-2.08	124	2023		43		216	
B-2.09	125	2024				180	
B-2.10	126	2025		44		179	
B-2.11	127	2026				178	
B-2.12	128	2027		45		177	
B-2.13	129	2028				176	
B-2.14	130	2029				175	
B-2.15	131	2030				174	
B-2.16	132	2031				173	
B-2.17	133	2032				172	
B-3.01	134	3016		39	EL	171	
B-3.02	135	3017		48		214	
B-3.03	136	3018		91		213	
B-3.04	137	3019		56	EL	212	
B-3.05	138	3020				211	
B-3.06	139	3021				210	
B-3.07	140	3022		49		209	
B-3.08	141	3023		31	EL	64	
B-3.09	142	3024				170	
B-3.10	143	3025		113		169	
B-3.11	144	3026		114		168	
B-3.12	145	3027		32	EL	63	
B-3.13	146	3028		115		167	
B-3.14	147	3029				166	
B-3.15	148	3030				165	
B-3.16	149	3031		46		164	
B-3.17	150	3032				163	
B-3.18	151	3033				162	
B-3.19	152	3034				62	
B-3.20	153	3035		34	EL	161	
B-4.01	154	4018		130		160	
B-4.02	155	4019		116		208	
B-4.03	156	4020				207	
B-4.04	157	4021		117		206	
B-4.05	158	4022				205	
B-4.06	159	4023		120		204	
B-4.07	160	4024		35	EL	203	
B-4.08	161	4025		123		202	
B-4.09	162	4026		124		159	
B-4.10	163	4027				158	
B-4.11	164	4028		125		157	



B-4.12	165	4029				156	
B-4.13	166	4030				155	
B-4.14	167	4031		128		154	
B-4.15	168	4032		36	EL	133	
B-4.16	169	4033				117	
B-4.17	170	4034				132	
B-4.18	171	4035				131	
B-4.19	172	4036				130	
B-4.20	173	4037		129		129	
B-5.01	174	5016		5		128	
B-5.02	175	5017				201	
B-5.03	176	5018				200	
B-5.04	177	5019		132		199	
B-5.05	178	5020		133		198	
B-5.06	179	5021		37	EL	197	
B-5.07	180	5022		134		196	
B-5.08	181	5023		135		194	
B-5.09	182	5024		136		127	
B-5.10	183	5025		38	EL	126	
B-5.11	184	5026				125	
B-5.12	185	5027				124	
B-5.13	186	5028		137		123	
B-5.14	187	5029		144		122	
B-5.15	188	5030		122		121	
B-5.16	189	5031				120	
B-5.17	190	5032		143		119	
B-5.18	191	5033				118	
B-5.19	192	5034		29		79	
B-5.20	193	5035					Bod i bakkant av p-plass
B-6.01	194	6016				115	
B-6.02	195	6017					Bod i bakkant av p-plass
B-6.03	196	6018		85		182	
B-6.04	197	6019		40	EL	193	
B-6.05	198	6020		92		192	
B-6.06	199	6021				153	
B-6.07	200	6022				112	
B-6.08	201	6023		41	EL	111	
B-6.09	202	6024		121		152	
B-6.10	203	6025		118		151	
B-6.11	204	6026				110	
B-6.12	205	6027		119		150	
B-6.13	206	6028		111		149	
B-6.14	207	6029		112		148	
B-6.15	208	6030					Bod i bakkant av p-plass
B-6.16	209	6031					Bod i bakkant av p-plass



B-6.17	210	6032		65	EL	109	
B-7.01	211	7011		33	EL	114	
B-7.02	212	7012					Bod i bakkant av p-plass
B-7.03	213	7013		126		191	
B-7.04	214	7014					Bod i bakkant av p-plass
B-7.05	215	7015					Bod i bakkant av p-plass
B-7.06	216	7016					Bod i bakkant av p-plass
B-7.07	217	7017					Bod i bakkant av p-plass
B-7.08	218	7018					Bod i bakkant av p-plass
B-7.09	219	7019					Bod i bakkant av p-plass
B-7.10	220	7020					Bod i bakkant av p-plass
B-7.11	221	7021		4		116	
B-7.12	222	7022					Bod i bakkant av p-plass
B-7.13	223	7023					Bod i bakkant av p-plass

BGI Eiendom B11 AS	138
BGI Eiendom B11 AS	139
BGI Eiendom B11 AS	140
OBOS Ulveseth Eiendom	141
OBOS Ulveseth Eiendom	142

 Parkering med bod i bakkant.

EL bil plass

 HC plass

# Vedlikehold i boligselskaper

Boligselskapets vs. beboers ansvar

Anne Prøsch Hage  
Advokat, MNA



# Advokatene i OBOS

1. 22 advokater
2. Økt etterspørsel etter advokatbistand – bevissthet rundt rettigheter
3. Vi bistår boligselskapet v/styret
4. Vi er spesialiserte på boligjuss
5. Vanlige oppdrag til
6. Nettside:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/advokatene-obos/>

16.10.2023

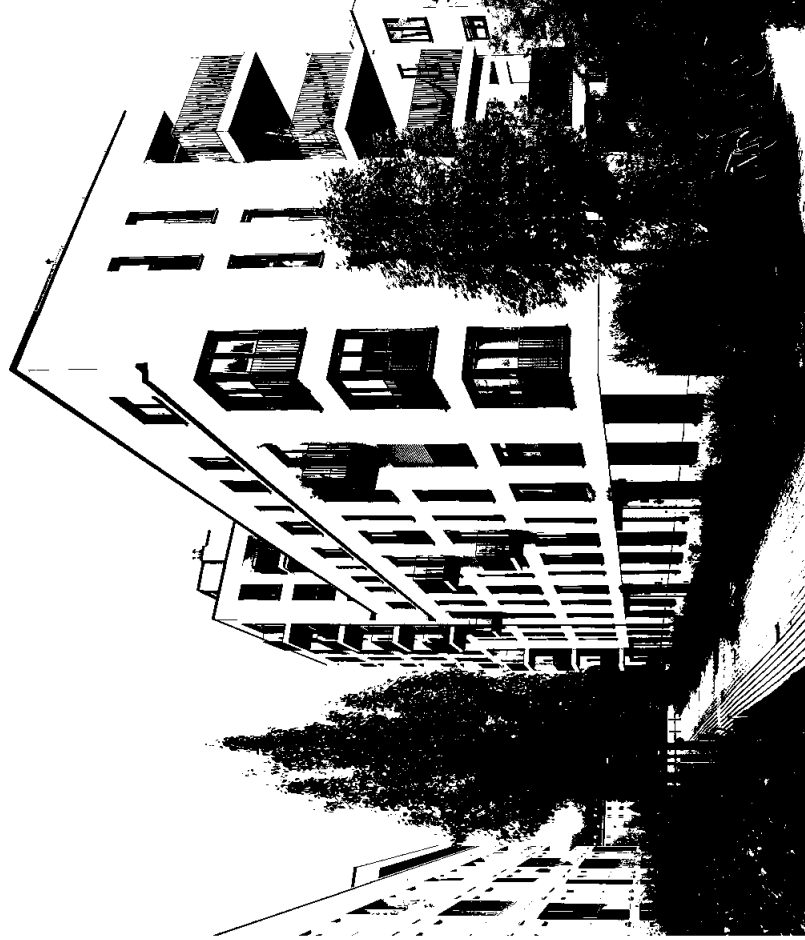
2

# Agenda

- Kort om boligselskap
- Rettslige utgangspunkter for ansvarsfordeling
- Vedlikeholdsbegrepet i boligselskaper
- Boligselskapets og beboerens ansvar for vedlikehold
- Kostnadsfordeling

Vedlegg 3

# Hva menes med boligselskap og beboer?



Vedlegg 3

Borettslag

Eierseksjonssameier

Aksjeselskap

Beboer- blir i det følgende brukt som fellesbegrep for andelseier, seksjonseier og aksjeeier. Begrepet omfatter likevel ikke leietaker.

74. av 17. januar 2025

Vedlikeholdsansvar eierseksjonssameier

# Utgangspunktene

- Lover
  - *Borettslagsloven § 5-12 og § 5-17,*
  - *Eierseksjonsloven § 32 og § 33*
- Vedtektene
- Avtaler

Vedlegg 3

75 a



# Vedlikeholdsbegrep et

- Hvilke tiltak er omfattet?

# Hva er vedlikehold?

- Alt som går på opprettholdelse av dagens standard, alle reparasjoner og utskiftinger likt mot likt er utvilsomt vedlikehold.
- Kostnadene spiller ingen rolle.
- Vedlikehold må skilles fra ombygging, påbygging og andre endringer av bebyggelsen - får betydning for vedtakskompetansen



- oppgradering utover eksisterende standard – godtas etter en konkret vurdering
- «Ulvendommen»

# Ulvendommen - RG

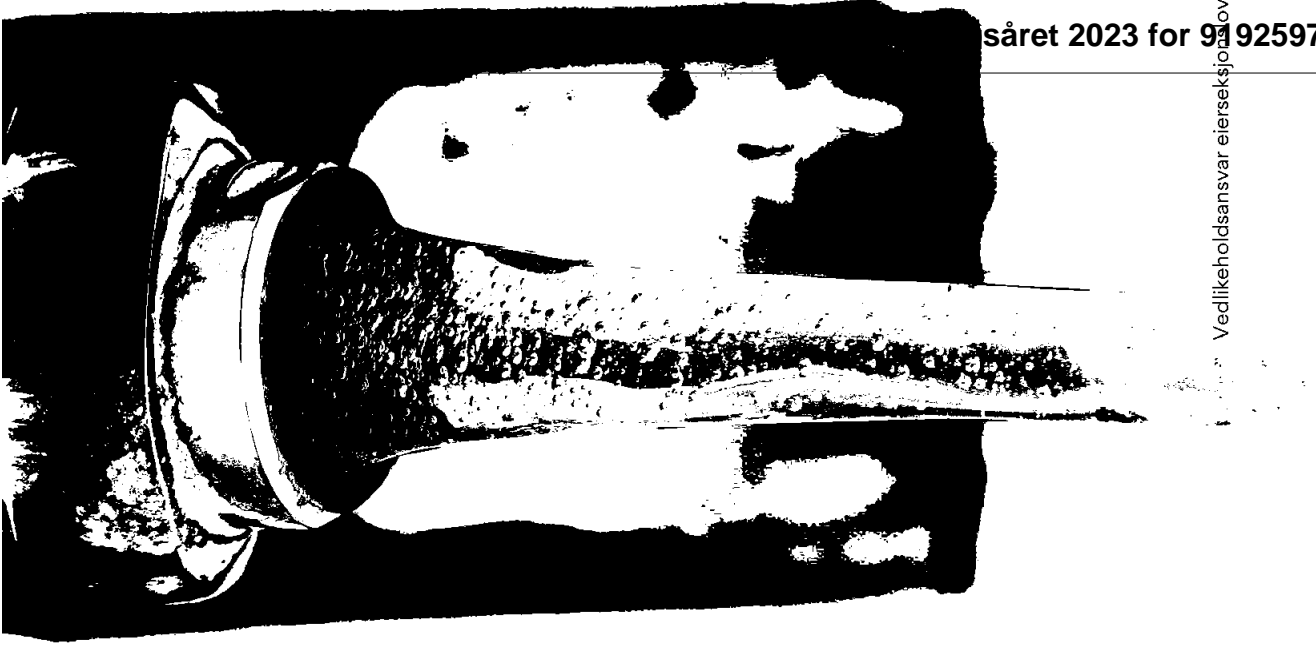
## 2007 s. 706

Spørsmålet i dommen var om den vedtatte rehabiliteringen var vedlikehold, eller om det var ombygging som krevde kvalifisert flertall, jf. brl § 8-9 nr. 1

Rettens begrunnelse:

- Det forelå et «reelt behov for utskiftning» av vann og avløpsrør og det var både praktisk og økonomisk å utføre arbeidet under ett. Skapte en enhetlig løsning.
- Tiltakene var fornuftige, og innebar ingen «fysisk endring av bygningsmassen» eller av badenes funksjon.
- Motivet var ikke ombygging/påbygning, men vedlikehold som en samlet løsning.

Retten konkluderte med at tiltaket samlet sett var vedlikehold, og at det ikke krevdes 2/3 flertall.



# Ønske om tidsmessig oppgradering?

- I rettspraksis godtas en oppgradering i samsvar med tiden og forholdene for øvrig.
  - f.eks. gamle vinduer byttes ut med to eller tre lags vinduer. Bad oppgraderes til dagens standard med fliser, varmekabler etc.
- Hvor langt oppgraderingsretten går må vurderes konkret, vil avhenge av eksisterende standard og forholdene i laget for øvrig,
  - å bytte fra trepanel til mursteinfasade, smårutete vinduer til store panoramavinduer eller at det settes inn flere vinduer
- I tvilstilfeller anbefaler vi derfor at styret tar kontakt med rådgiver eller eventuelt med advokatene i OBOS for å avklare om det kreves simpelt eller kvalifisert flertall før det treffes vedtak

Vedlegg 3

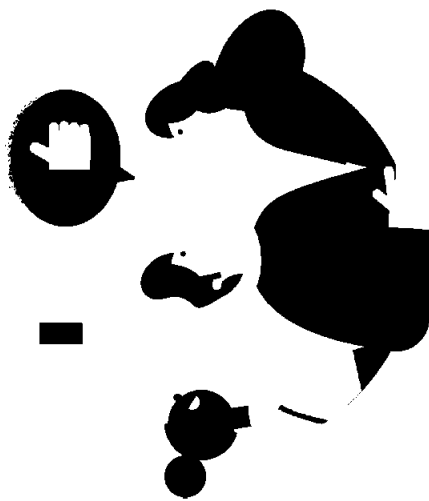
79 av 172



## Betydning av skillet mellom felleskap (boligselskapet) og

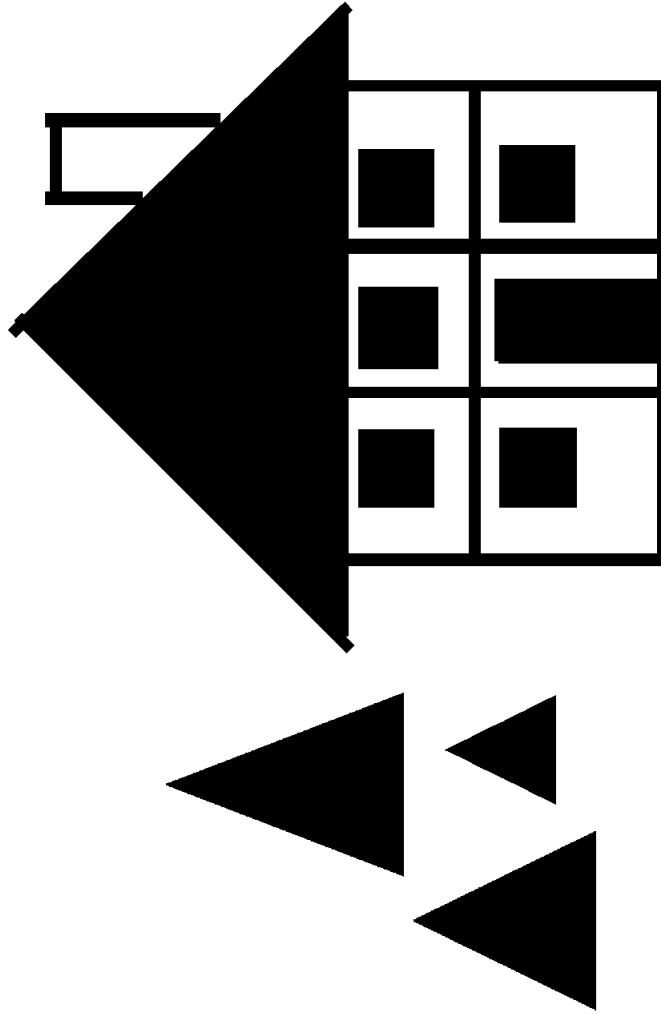
### beboer

- Den som har ansvaret bestemmer hva som skal gjøres, når og hvor omfattende arbeid som skal gjøres



**Fellesareal = boligselskapets ansvar**

# Fellesareal



# Hva er fellesarealer?

- Utvendig fellesarealer
- Innvendige fellesarealer: ganger, trappeoppganger, osv.
- Bygningskroppen: Balkonger, yttervegger, tak, utskiftning av ytterdør og vinduer osv.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Felles rør og ledningsnett
- Boder og garasjeplasser som ikke er seksjonert som tilleggsdel
- Bygningskroppen er boligselskapets hovedansvar!
- Restvedlikehold!

## BYGNINGSKROPPEN

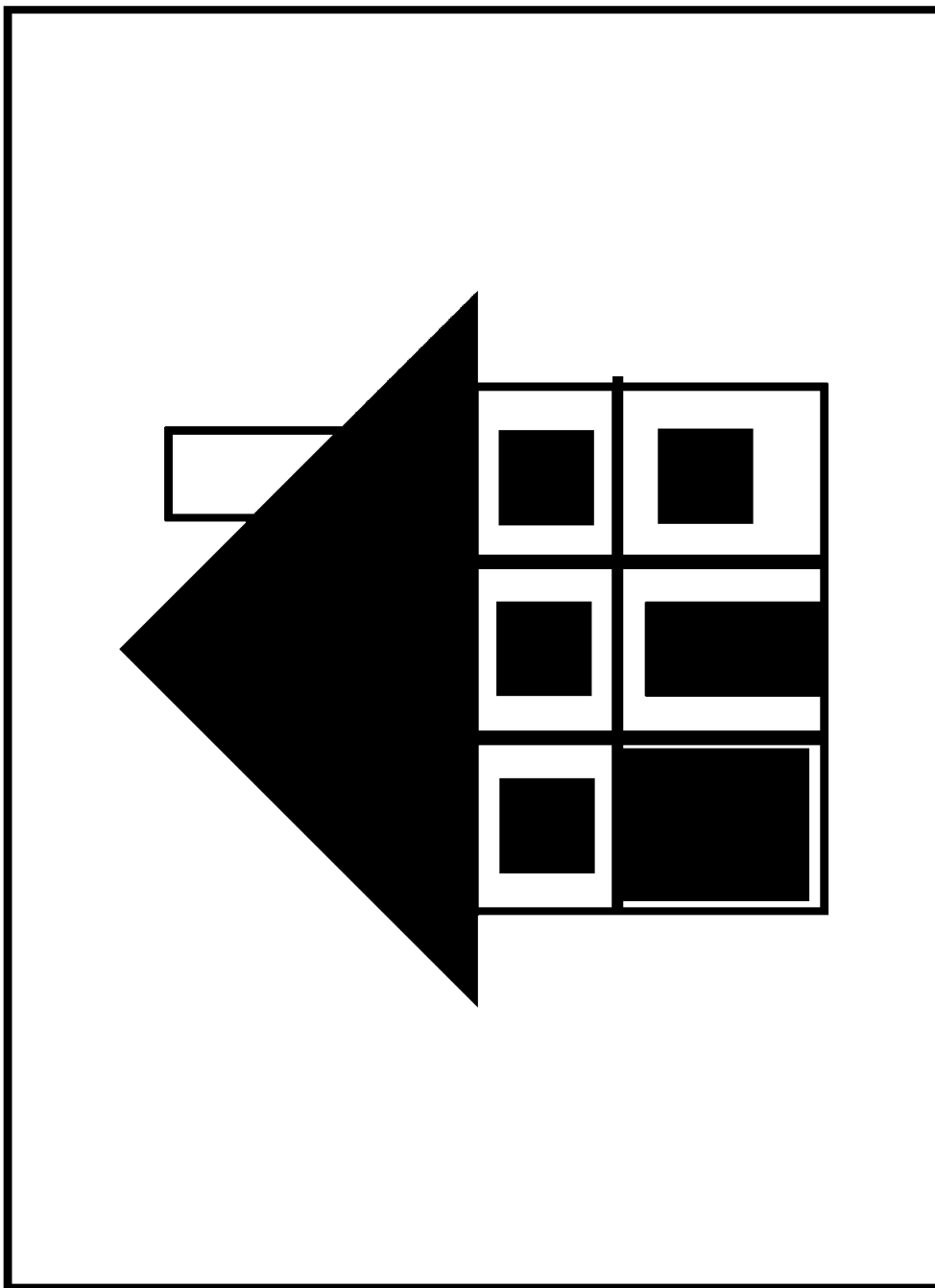
## FELLES FUNKSJON = FELLE ANSVAR

# Beslutninger om vedlikehold

- Styret kan treffe alle beslutninger om felles nødvendig vedlikehold.
- Anbefaler at valg mellom alternative løsninger i omfattende planlagte prosjekter legges frem for generalforsamlingen/årsmøtet og vedtas der – med alminnelig flertall!
  - Reduserer støy, bygger aksept for nødvendigheten av tiltakene etc.
  - *God informasjon* er nøkkelen.
  - Krav om kvalifisert flertall der tiltaket går utover vanlig forvaltning og vedlikehold ombygging, påbygging og endringer utover vedlikehold – må vedtas på GF/ÅSM med 2/3 flertall, jf. Esl. § 49/Brl. § 8-9.

**Bruksenheten = beboers ansvar**

# Bruksenheten



86 av 172

Vedlegg 3

# Hva tilhører bruksenheten (beboers ansvar)

- Parkett, gulvbelegg og baderoms membran
- Flater: maling, tapet, listverk
- Kjøkken- og badeinnredning
- Indre rør- og ledningsnett, men !
- Varmtvannsbereder
- Vinduer og dører – løpende vedlikehold
- Balkong – innvendig
- Innvendige dører og lettvegger
- Boder – innvendig

## Innvendig

## Enebruk = beboers ansvar

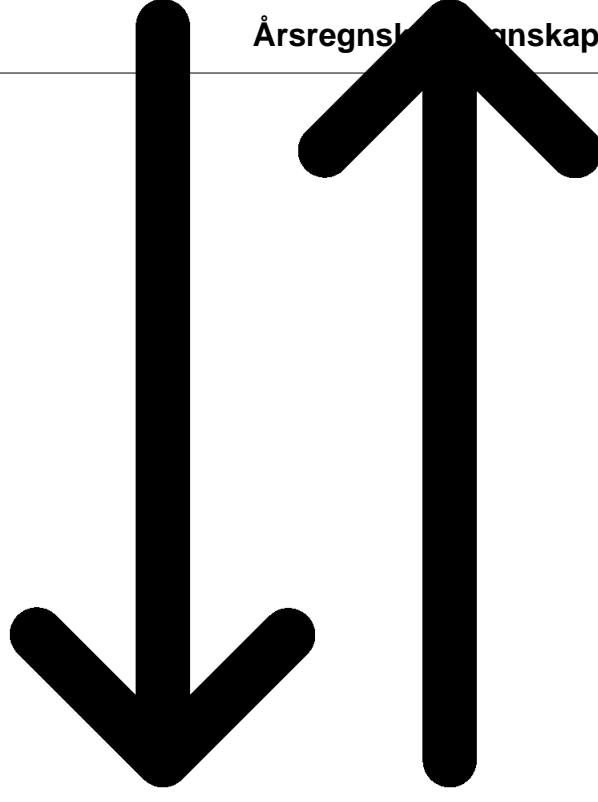
# Hvilke endringer kan beboer selv gjøre på boenheten?



- Kan igangsette enkle tiltak (= ikke søknadspålagt tiltak) innenfor boligen fire vegger.
- Inngrep i bærende konstruksjoner, felles installasjoner mv. krever samtykke fra borettslaget.
- Mer omfattende tiltak kan kreve et tre flertall på generalforsamling (ombygging påbygging eller endring).

# Annen fordeling?

- Vedlikeholdsplikten kan fastsettes annerledes i vedtektene,
- Fastsettes med kvalifisert flertall i borettslag
- Fastsettes med kvalifisert flertall og tilslutning i eierseksjonssameier
- Bør man benytte denne muligheten?
- Og i tilfelle når?



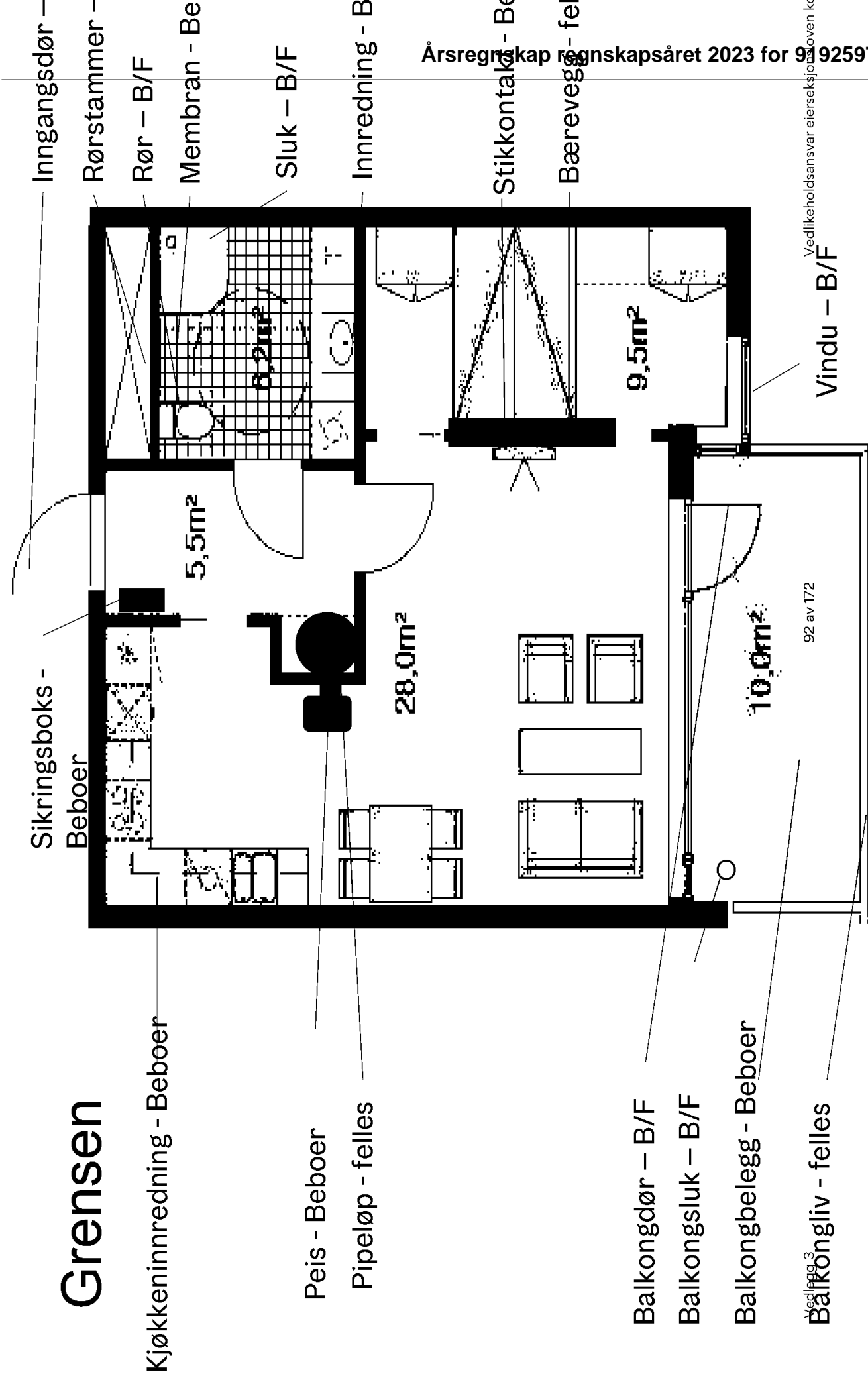
# Beslutninger om vedlikehold forts.



- Indre vedlikehold har beboeren ansvaret for til å gjennomføre uten samtykke. Styret kan helt unntaksvis gripe inn i boligen.
- Kan være fellestiltak inne i boligen - tilbakestillingsplikt
- Beboer plikter å gi tilgang
- Men hva hvis ikke beboer gir tilgang?

# OPPSUMMERING OG NÆRMERE OM GRENSENE

# Grensen



Sikringsboks - Beboer

Kjøkkeninnredning - Beboer

Peis - Beboer

Pipeløp - felles

Balkongdør - B/F

Balkongluk - B/F

Balkongbelegg - Beboer

Balkongliv - felles

Inngangsdør -

Rørstammer -

Rør - B/F

Membran - Be

Sluk - B/F

Innredning - B

Stikkontakt - Be

Bærevegg - fe

Vindu - B/F

92 av 172

Vedlikeholdsansvar eierseksjonen ovenfor

# KOSTNADSFORDELING

# Hvem skal dekke kostnadene for vedlikehold?

- Alle kostnader ved indre vedlikehold bekostes av beboeren selv.
- Alle kostnader ved ytre vedlikehold bekostes av boligselskapet.
- Hovedregel: Fordelingen skjer etter brøk/fordelingsnøkkel for felleskostnader.
- Snevert unntak: fordeling etter nytte/fordersom det er klart mer rimelig.
- «Heisdommen» Rt. 2013 s. 1508
- OBS: fordelingen kan også fastlegges annerledes i vedtektene.



Takk for meg!





## VEDTEKTER

For

### Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

#### § 1

##### Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 med adresse Inger Bang Lunds vei 15, 17 og 19, i Bergen kommune.

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 er et boligsameie på gnr. 159, bnr. 11 i Bergen kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 03.01.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

#### § 2

##### Organisering av sameiet

Sameiet består av 223 seksjoner hvorav 220 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner.

Under sameiets eiendom ligger det to anleggseiendommer. Seksjonseierne i sameiet eier anleggseiendommen i 1. underetasje i fellesskap. Eiendommen har gnr. 159 bnr. 1012. Anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje har gnr. 159 bnr. 1013, og har en ekstern eier.

Sameiets parkeringsbehov dekkes i anleggseiendommen med gnr. 159 bnr. 1012. Denne vil inneholde parkeringsplasser, boder, tekniske rom, sykkelparkering med mer. Energisentral (varmesentral) og traforom har adkomst fra anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje.

En del av seksjonseierne i sameiet har bruksrett til garasje plasser i gnr. 159 bnr. 1012. Det fremgår av egen liste som er vedlagt disse vedtektene hvem som har slik bruksrett. Bruksrettene kan omsettes internt i sameiet til andre registrerte sameiere. Ved omsetning av bruksretter ajourholdes listen over bruksrettshavere av styret eller forretningsfører, uten at dette er å anse som vedtektsendringer som det kreves 2/3 flertall for å vedta. Utleie av parkeringsplass skal av hensyn til å begrense uvedkommendes tilgang til eiendommen bare skje til seksjonseiere i sameiet. Styret kan, etter forutgående skriftlig søknad, i unntakstilfeller godkjenne tidsbegrenset utleie til andre enn sameiere. Slik godkjenning kan bare gis dersom sameier selv er forhindret fra å benytte plassen grunnet arbeid eller studier utenbys, sykdom eller andre svært tungtveiende grunner kan dokumenteres.



De enkelte bruksenhetene i sameiet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Det presiseres at alle ganger/korridorer er fellesareal og rømningsveier. Balkonger inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan treffe beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner, med mindre dette medfører vesentlig ulempe for en eller flere sameiere. Ved nye leietakere og/eller eiendomsoverdragelse i næringsseksjonene, skal styret uten unødvendig opphold varsles skriftlig.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

### **§ 3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Seksjonene som er regulert til boligformål kan ikke tas i bruk til næringsformål.

### **§ 4 Rettslig råderett**

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte av seksjoner skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering, senest en måned etter kontraktsinngåelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### **§ 5 Rett til bruk**

#### **5.1 Seksjonen**

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.



Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Eiere av boligseksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet i tilknytning til sin bolig, iht. seksjoneringstegningene tinglyst 3. januar 2017. Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning, som overskrider en høyde på 120 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret og ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget. Sameiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

For næring gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Bergen kommune til enhver tid, og seksjonseierne forplikter seg til å utføre dette på en måte som er minst mulig til ulempe for boligseksjonene.

## **5.2 Fellesareal**

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med unntak av de begrensninger som finnes i disse vedtekter samt de til en hver tid gjeldende ordensregler for sameiet.

Boligseksjonene disponerer i fellesskap fire takterrasser, to i bygg A og to i bygg B. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det henvises for øvrig til ordensregler gjeldende for sameiet.

### **5.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon**

Næringsseksjonen som ligger ut mot torget har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sin seksjon ut til offentlig areal.

### **5.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene**

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utomhusarealer som naturlig betjener boligene (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 5.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier, trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

## **§ 6**

### **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



## § 7

### Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Videre kreves styrets forutgående skriftlige godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjonen som ligger mot torget har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Profilering skal likevel ikke forekomme på en slik måte at det er til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

Ved øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal det innhentes forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep er i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser og seksjonseier bærer det fulle ansvar for dette. For øvrig forutsettes det at slik profilering ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets forutgående skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 8

### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene alene.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 9, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksrett til de nevnte areal. Kostnader forbundet med parkeringsplasser i 1. underetasje skal dekkes av de sameiere som har bruksrett til disse.



Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter, herunder vann og avløp og renovasjon. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er tilknyttet.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet slik som f.eks. personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar m.m. fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiet forsikrer bygningsmassen på gnr. 159 bnr. 11, og anleggseiendommen i 1 underetasje. Anleggseiendommen i 2. underetasje forutsettes forsikret av dennes eier.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekking av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

## § 9

### Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m.. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.



Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

## § 10

### Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligens vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og alle ytterdører, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten 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.

## § 11

### Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd i denne bestemmelse.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.



## § 12

### Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

## § 13

### Kameraovervåking

Styret kan sette opp kameraovervåking for å forhindre kriminelle handlinger, herunder blant annet tyveri, hærverk og ulovlig opphold for uvedkommende i fellesarealer. Databehandling skal utføres av godkjent vaktentral, og opptak skal slettes etter maksimalt 7 dager. Det skal også påses at minimum en inngang til hver av blokkene holdes fri for kameraovervåking

## § 14

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. I tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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. Minst 40 % av styrets medlemmer skal være sameiere.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak truffet i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksdyktig når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående kan ha en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.



## § 15

### Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

## § 16

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom inkludert evt. seksjon(er) i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, her under tinglysning av bruksretter og adkomstdokumenter.



- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser 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.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
  - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
  - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

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

## § 17

### Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## § 18

### Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier selv ansvarlig for.

## § 19

### Mindretallsvern

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

## § 20

### Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.



**§ 21**

**Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Førøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.



## VEDLEGG 1 SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

### OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 01.05.2020

Leil.nr prosjekt	Seksjonsnr	Leil.nr OBOS	Bolignr (H-nr)	Bruksrett p-plass nr	Merknad p-plass	Bruksrett Bod nr.	Merknad bod
A-01.01	01	1001	H0101	146		91	
A-01.02	02	1002	H0102	147		90	
A-01.03	03	1003	H0103	148		89	
A-01.04	04	1004	H0104	149		88	
A-01.05	05	1005	H0105		HC	87	
A-01.06	06	1006	H0106	151		86	
A-01.07	07	1007	H0107			85	
A-01.08	08	1008	H0108			84	
A-01.09	09	1009	H0109			83	
A-01.10	10	1010	H0110			82	
A-01.11	11	1011	H0111			81	
A-01.12	12	1012	H0112			80	
A-01.13	13	1013	H0113				Bod i bakkant av p-plass
A-01.14A	14	1014	H0114			78	
A-01.14B	15	1015	H0115			77	
A-02.01	17	2001	H0201	51		76	
A-02.02	18	2002	H0202	59	EL	75	
A-02.03	19	2003	H0203	86		74	
A-02.04	20	2004	H0204	60		73	
A-02.05	21	2005	H0205	88		72	
A-02.06	22	2006	H0206	89		71	
A-02.07	23	2007	H0207			70	
A-02.08	24	2008	H0208			69	
A-02.09	25	2009	H0209			68	
A-02.10	26	2010	H0210			67	
A-02.11	27	2011	H0211			66	
A-02.12	28	2012	H0212			65	
A-02.13	29	2013	H0213	90		61	
A-02.14	30	2014	H0214	57	EL	60	
A-02.15	31	2015	H0215	58	EL	59	
A-03.01	32	3001	H0301	93		58	
A-03.02	33	3002	H0302	50		57	
A-03.03	34	3003	H0303	94		56	
A-03.04	35	3004	H0304			55	
A-03.05	36	3005	H0305	95		54	
A-03.06	37	3006	H0306	81		53	



A-03.07	38	3007	H0307			52	
A-03.08	39	3008	H0308	87	EL	51	
A-03.09	40	3009	H0309			50	
A-03.10	41	3010	H0310			49	
A-03.11	42	3011	H0311			48	
A-03.12	43	3012	H0312			47	
A-03.13	44	3013	H0313	80		46	
A-03.14	45	3014	H0314	79		45	
A-03.15	46	3015	H0315	78		44	
A-04.01	47	4001	H0401	77		43	
A-04.02	48	4002	H0402	76		42	
A-04.03	49	4003	H0403	75		41	
A-04.04	50	4004	H0404	74		40	
A-04.05	51	4005	H0405	73		39	
A-04.06	52	4006	H0406	72		38	
A-04.07	53	4007	H0407			37	
A-04.08	54	4008	H0408			36	
A-04.09	55	4009	H0409			35	
A-04.10	56	4010	H0410	145		34	
A-04.11	57	4011	H0411			33	
A-04.12	58	4012	H0412			32	
A-04.13A	59	4013	H0413	71		31	
A-04.13B	60	4014	H0414			30	
A-04.14A	61	4015	H0415	70		29	
A-04.14B	62	4016	H0416			28	
A-04.15	63	4017	H0417	69		27	
A-05.01	64	5001	H0501	68		26	
A-05.02	65	5002	H0502	67		25	
A-05.03	66	5003	H0503	61	EL	24	
A-05.04	67	5004	H0504	54		23	
A-05.05	68	5005	H0505	53		22	
A-05.06	69	5006	H0506	52		21	
A-05.07	70	5007	H0507			20	
A-05.08	71	5008	H0508			19	
A-05.09	72	5009	H0509			18	
A-05.10	73	5010	H0510			17	
A-05.11	74	5011	H0511			16	
A-05.12	75	5012	H0512			15	
A-05.13	76	5013	H0513				Bod i bakkant av p-plass
A-05.14	77	5014	H0514				Bod i bakkant av p-plass
A-05.15	78	5015	H0515				Bod i bakkant av p-plass



A-06.01	79	6001	H0601				Bod i bakkant av p-plass
A-06.02	80	6002	H0602				Bod i bakkant av p-plass
A-06.03	81	6003	H0603				Bod i bakkant av p-plass
A-06.04	82	6004	H0604	62	EL	14	
A-06.05	83	6005	H0605	63	EL	13	
A-06.06	84	6006	H0606	96		12	
A-06.07	85	6007	H0607			11	
A-06.08	86	6008	H0608				Bod i bakkant av p-plass
A-06.09	87	6009	H0609				Bod i bakkant av p-plass
A-06.10	88	6010	H0610				Bod i bakkant av p-plass
A-06.11	89	6011	H0611				Bod i bakkant av p-plass
A-06.12	90	6012	H0612				Bod i bakkant av p-plass
A-06.13	91	6013	H0613				Bod i bakkant av p-plass
A-06.14	92	6014	H0614	16	EL	95	
A-06.15	93	6015	H0615				Bod i bakkant av p-plass
A-07.01	94	7001	H0701				Bod i bakkant av p-plass
A-07.02	95	7002	H0702	12		9	
A-07.03	96	7003	H0703	11		8	
A-07.04	97	7004	H0704	10		7	
A-07.05	98	7005	H0705	9		6	
A-07.06	99	7006	H0706		HC	5	
A-07.07	100	7007	H0707	7		4	
A-07.08	101	7008	H0708			3	
A-07.09	102	7009	H0709	6		2	
A-07.10	103	7010	H0710	66	EL	1	
B-1.01	106	1016		42	EL	190	
B-1.02	107	1017					Bod i bakkant av p-plass
B-1.03	108	1018					Bod i bakkant av p-plass
B-1.04	109	1019				189	
B-1.05	110	1020				188	
B-1.06	111	1021		55	EL	187	
B-1.07	112	1022		27		186	
B-1.08	113	1023				185	
B-1.09	114	1024				184	
B-1.10	115	1025		28		183	
	116	1026			HC	113	



B-2.01	117	2016				181	
B-2.02	118	2017				222	
B-2.03	119	2018				221	
B-2.04	120	2019				220	
B-2.05	121	2020			HC?	219	
B-2.06	122	2021				218	
B-2.07	123	2022				217	
B-2.08	124	2023		43		216	
B-2.09	125	2024				180	
B-2.10	126	2025		44		179	
B-2.11	127	2026				178	
B-2.12	128	2027		45		177	
B-2.13	129	2028				176	
B-2.14	130	2029				175	
B-2.15	131	2030				174	
B-2.16	132	2031				173	
B-2.17	133	2032				172	
B-3.01	134	3016		39	EL	171	
B-3.02	135	3017		48		214	
B-3.03	136	3018		91		213	
B-3.04	137	3019		56	EL	212	
B-3.05	138	3020				211	
B-3.06	139	3021				210	
B-3.07	140	3022		49		209	
B-3.08	141	3023		31	EL	64	
B-3.09	142	3024				170	
B-3.10	143	3025		113		169	
B-3.11	144	3026		114		168	
B-3.12	145	3027		32	EL	63	
B-3.13	146	3028		115		167	
B-3.14	147	3029				166	
B-3.15	148	3030				165	
B-3.16	149	3031		46		164	
B-3.17	150	3032				163	
B-3.18	151	3033				162	
B-3.19	152	3034				62	
B-3.20	153	3035		34	EL	161	
B-4.01	154	4018		130		160	
B-4.02	155	4019		116		208	
B-4.03	156	4020				207	
B-4.04	157	4021		117		206	
B-4.05	158	4022				205	
B-4.06	159	4023		120		204	
B-4.07	160	4024		35	EL	203	
B-4.08	161	4025		123		202	
B-4.09	162	4026		124		159	
B-4.10	163	4027				158	
B-4.11	164	4028		125		157	



B-4.12	165	4029				156	
B-4.13	166	4030				155	
B-4.14	167	4031		128		154	
B-4.15	168	4032		36	EL	133	
B-4.16	169	4033				117	
B-4.17	170	4034				132	
B-4.18	171	4035				131	
B-4.19	172	4036				130	
B-4.20	173	4037		129		129	
B-5.01	174	5016		5		128	
B-5.02	175	5017				201	
B-5.03	176	5018				200	
B-5.04	177	5019		132		199	
B-5.05	178	5020		133		198	
B-5.06	179	5021		37	EL	197	
B-5.07	180	5022		134		196	
B-5.08	181	5023		135		194	
B-5.09	182	5024		136		127	
B-5.10	183	5025		38	EL	126	
B-5.11	184	5026				125	
B-5.12	185	5027				124	
B-5.13	186	5028		137		123	
B-5.14	187	5029		144		122	
B-5.15	188	5030		122		121	
B-5.16	189	5031				120	
B-5.17	190	5032		143		119	
B-5.18	191	5033				118	
B-5.19	192	5034		29		79	
B-5.20	193	5035					Bod i bakkant av p-plass
B-6.01	194	6016				115	
B-6.02	195	6017					Bod i bakkant av p-plass
B-6.03	196	6018		85		182	
B-6.04	197	6019		40	EL	193	
B-6.05	198	6020		92		192	
B-6.06	199	6021				153	
B-6.07	200	6022				112	
B-6.08	201	6023		41	EL	111	
B-6.09	202	6024		121		152	
B-6.10	203	6025		118		151	
B-6.11	204	6026				110	
B-6.12	205	6027		119		150	
B-6.13	206	6028		111		149	
B-6.14	207	6029		112		148	
B-6.15	208	6030					Bod i bakkant av p-plass
B-6.16	209	6031					Bod i bakkant av p-plass



B-6.17	210	6032		65	EL	109	
B-7.01	211	7011		33	EL	114	
B-7.02	212	7012					Bod i bakkant av p-plass
B-7.03	213	7013		126		191	
B-7.04	214	7014					Bod i bakkant av p-plass
B-7.05	215	7015					Bod i bakkant av p-plass
B-7.06	216	7016					Bod i bakkant av p-plass
B-7.07	217	7017					Bod i bakkant av p-plass
B-7.08	218	7018					Bod i bakkant av p-plass
B-7.09	219	7019					Bod i bakkant av p-plass
B-7.10	220	7020					Bod i bakkant av p-plass
B-7.11	221	7021		4		116	
B-7.12	222	7022					Bod i bakkant av p-plass
B-7.13	223	7023					Bod i bakkant av p-plass

BGI Eiendom B11 AS	138
BGI Eiendom B11 AS	139
BGI Eiendom B11 AS	140
OBOS Ulveseth Eiendom	141
OBOS Ulveseth Eiendom	142

 Parkering med bod i bakkant.

EL bil plass

 HC plass



## VEDTEKTER

For

### Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

#### § 1

##### Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 med adresse Inger Bang Lunds vei 15, 17 og 19, i Bergen kommune.

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 er et boligsameie på gnr. 159, bnr. 11 i Bergen kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 03.01.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

#### § 2

##### Organisering av sameiet

Sameiet består av 223 seksjoner hvorav 220 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner.

Under sameiets eiendom ligger det to anleggseiendommer. Seksjonseierne i sameiet eier anleggseiendommen i 1. underetasje i fellesskap. Eiendommen har gnr. 159 bnr. 1012. Anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje har gnr. 159 bnr. 1013, og har en ekstern eier.

Sameiets parkeringsbehov dekkes i anleggseiendommen med gnr. 159 bnr. 1012. Denne vil inneholde parkeringsplasser, boder, tekniske rom, sykkelparkering med mer. Energisentral (varmesentral) og traforom har adkomst fra anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje.

En del av seksjonseierne i sameiet har bruksrett til garasjeplasser i gnr. 159 bnr. 1012. Det fremgår av egen liste som er vedlagt disse vedtektene hvem som har slik bruksrett. Bruksrettene kan omsettes internt i sameiet til andre registrerte sameiere. Ved omsetning av bruksretter ajourholdes listen over bruksrettshavere av styret eller forretningsfører, uten at dette er å anse som vedtektsendringer som det kreves 2/3 flertall for å vedta. Utleie av parkeringsplass skal av hensyn til å begrense uvedkommendes tilgang til eiendommen bare skje til seksjonseiere i sameiet. Styret kan, etter forutgående skriftlig søknad, i unntakstilfeller godkjenne tidsbegrenset utleie til andre enn sameiere. Slik godkjenning kan bare gis dersom sameier selv er forhindret fra å benytte plassen grunnet arbeid eller studier utenbys, sykdom eller andre svært tungtveiende grunner kan dokumenteres.



De enkelte bruksenhetene i sameiet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Det presiseres at alle ganger/korridorer er fellesareal og rømningsveier. Balkonger inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan treffe beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner, med mindre dette medfører vesentlig ulempe for en eller flere sameiere. Ved nye leietakere og/eller eiendomsoverdragelse i næringsseksjonene, skal styret uten unødvendig opphold varsles skriftlig.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

### **§ 3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Seksjonene som er regulert til boligformål kan ikke tas i bruk til næringsformål.

### **§ 4 Rettslig råderett**

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte av seksjoner skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering, senest en måned etter kontraktsinngåelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### **§ 5 Rett til bruk**

#### **5.1 Seksjonen**

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.



Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Eiere av boligseksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet i tilknytning til sin bolig, iht. seksjoneringsstegningene tinglyst 3. januar 2017. Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning, som overskrider en høyde på 120 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret og ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget. Sameiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

For næring gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Bergen kommune til enhver tid, og seksjonseierne forplikter seg til å utføre dette på en måte som er minst mulig til ulempe for boligseksjonene.

## **5.2 Fellesareal**

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med unntak av de begrensninger som finnes i disse vedtekter samt de til en hver tid gjeldende ordensregler for sameiet.

Boligseksjonene disponerer i fellesskap fire takterrasser, to i bygg A og to i bygg B. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det henvises for øvrig til ordensregler gjeldende for sameiet.

### **5.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon**

Næringsseksjonen som ligger ut mot torget har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sin seksjon ut til offentlig areal.

### **5.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene**

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utomhusarealer som naturlig betjener boligene (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 5.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier, trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

## **§ 6**

### **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



## § 7

### Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Videre kreves styrets forutgående skriftlige godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjonen som ligger mot torget har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Profilering skal likevel ikke forekomme på en slik måte at det er til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

Ved øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal det innhentes forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep er i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser og seksjonseier bærer det fulle ansvar for dette. For øvrig forutsettes det at slik profilering ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets forutgående skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 8

### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene alene.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 9, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksrett til de nevnte areal. Kostnader forbundet med parkeringsplasser i 1. underetasje skal dekkes av de sameiere som har bruksrett til disse.



Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter, herunder vann og avløp og renovasjon. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er tilknyttet.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet slik som f.eks. personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar m.m. fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiet forsikrer bygningsmassen på gnr. 159 bnr. 11, og anleggseiendommen i 1 underetasje. Anleggseiendommen i 2. underetasje forutsettes forsikret av dennes eier.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekking av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

## § 9

### Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m.. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.



Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

## § 10

### Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligens vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og alle ytterdører, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten 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.

## § 11

### Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd i denne bestemmelse.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.



## § 12

### Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

## § 13

### Kameraovervåking

Styret kan sette opp kameraovervåking for å forhindre kriminelle handlinger, herunder blant annet tyveri, hærverk og ulovlig opphold for uvedkommende i fellesarealer. Databehandling skal utføres av godkjent vaktentral, og opptak skal slettes etter maksimalt 7 dager. Det skal også påses at minimum en inngang til hver av blokkene holdes fri for kameraovervåking

## § 14

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. I tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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. Minst 40 % av styrets medlemmer skal være sameiere.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak truffet i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksdyktig når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående kan ha en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.



## § 15

### Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

## § 16

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom inkludert evt. seksjon(er) i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, her under tinglysning av bruksretter og adkomstdokumenter.



- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser 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.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
  - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
  - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

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

## **§ 17**

### **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## **§ 18**

### **Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier selv ansvarlig for.

## **§ 19**

### **Mindretallsvern**

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

## **§ 20**

### **Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.



**§ 21**

**Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.



## VEDLEGG 1 SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

### OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 01.05.2020

Leil.nr prosjekt	Seksjonsnr	Leil.nr OBOS	Bolignr (H-nr)	Bruksrett p-plass nr	Merknad p-plass	Bruksrett Bod nr.	Merknad bod
A-01.01	01	1001	H0101	146		91	
A-01.02	02	1002	H0102	147		90	
A-01.03	03	1003	H0103	148		89	
A-01.04	04	1004	H0104	149		88	
A-01.05	05	1005	H0105		HC	87	
A-01.06	06	1006	H0106	151		86	
A-01.07	07	1007	H0107			85	
A-01.08	08	1008	H0108			84	
A-01.09	09	1009	H0109			83	
A-01.10	10	1010	H0110			82	
A-01.11	11	1011	H0111			81	
A-01.12	12	1012	H0112			80	
A-01.13	13	1013	H0113				Bod i bakkant av p-plass
A-01.14A	14	1014	H0114			78	
A-01.14B	15	1015	H0115			77	
A-02.01	17	2001	H0201	51		76	
A-02.02	18	2002	H0202	59	EL	75	
A-02.03	19	2003	H0203	86		74	
A-02.04	20	2004	H0204	60		73	
A-02.05	21	2005	H0205	88		72	
A-02.06	22	2006	H0206	89		71	
A-02.07	23	2007	H0207			70	
A-02.08	24	2008	H0208			69	
A-02.09	25	2009	H0209			68	
A-02.10	26	2010	H0210			67	
A-02.11	27	2011	H0211			66	
A-02.12	28	2012	H0212			65	
A-02.13	29	2013	H0213	90		61	
A-02.14	30	2014	H0214	57	EL	60	
A-02.15	31	2015	H0215	58	EL	59	
A-03.01	32	3001	H0301	93		58	
A-03.02	33	3002	H0302	50		57	
A-03.03	34	3003	H0303	94		56	
A-03.04	35	3004	H0304			55	
A-03.05	36	3005	H0305	95		54	
A-03.06	37	3006	H0306	81		53	



A-03.07	38	3007	H0307			52	
A-03.08	39	3008	H0308	87	EL	51	
A-03.09	40	3009	H0309			50	
A-03.10	41	3010	H0310			49	
A-03.11	42	3011	H0311			48	
A-03.12	43	3012	H0312			47	
A-03.13	44	3013	H0313	80		46	
A-03.14	45	3014	H0314	79		45	
A-03.15	46	3015	H0315	78		44	
A-04.01	47	4001	H0401	77		43	
A-04.02	48	4002	H0402	76		42	
A-04.03	49	4003	H0403	75		41	
A-04.04	50	4004	H0404	74		40	
A-04.05	51	4005	H0405	73		39	
A-04.06	52	4006	H0406	72		38	
A-04.07	53	4007	H0407			37	
A-04.08	54	4008	H0408			36	
A-04.09	55	4009	H0409			35	
A-04.10	56	4010	H0410	145		34	
A-04.11	57	4011	H0411			33	
A-04.12	58	4012	H0412			32	
A-04.13A	59	4013	H0413	71		31	
A-04.13B	60	4014	H0414			30	
A-04.14A	61	4015	H0415	70		29	
A-04.14B	62	4016	H0416			28	
A-04.15	63	4017	H0417	69		27	
A-05.01	64	5001	H0501	68		26	
A-05.02	65	5002	H0502	67		25	
A-05.03	66	5003	H0503	61	EL	24	
A-05.04	67	5004	H0504	54		23	
A-05.05	68	5005	H0505	53		22	
A-05.06	69	5006	H0506	52		21	
A-05.07	70	5007	H0507			20	
A-05.08	71	5008	H0508			19	
A-05.09	72	5009	H0509			18	
A-05.10	73	5010	H0510			17	
A-05.11	74	5011	H0511			16	
A-05.12	75	5012	H0512			15	
A-05.13	76	5013	H0513				Bod i bakkant av p-plass
A-05.14	77	5014	H0514				Bod i bakkant av p-plass
A-05.15	78	5015	H0515				Bod i bakkant av p-plass



A-06.01	79	6001	H0601				Bod i bakkant av p-plass
A-06.02	80	6002	H0602				Bod i bakkant av p-plass
A-06.03	81	6003	H0603				Bod i bakkant av p-plass
A-06.04	82	6004	H0604	62	EL	14	
A-06.05	83	6005	H0605	63	EL	13	
A-06.06	84	6006	H0606	96		12	
A-06.07	85	6007	H0607			11	
A-06.08	86	6008	H0608				Bod i bakkant av p-plass
A-06.09	87	6009	H0609				Bod i bakkant av p-plass
A-06.10	88	6010	H0610				Bod i bakkant av p-plass
A-06.11	89	6011	H0611				Bod i bakkant av p-plass
A-06.12	90	6012	H0612				Bod i bakkant av p-plass
A-06.13	91	6013	H0613				Bod i bakkant av p-plass
A-06.14	92	6014	H0614	16	EL	95	
A-06.15	93	6015	H0615				Bod i bakkant av p-plass
A-07.01	94	7001	H0701				Bod i bakkant av p-plass
A-07.02	95	7002	H0702	12		9	
A-07.03	96	7003	H0703	11		8	
A-07.04	97	7004	H0704	10		7	
A-07.05	98	7005	H0705	9		6	
A-07.06	99	7006	H0706		HC	5	
A-07.07	100	7007	H0707	7		4	
A-07.08	101	7008	H0708			3	
A-07.09	102	7009	H0709	6		2	
A-07.10	103	7010	H0710	66	EL	1	
B-1.01	106	1016		42	EL	190	
B-1.02	107	1017					Bod i bakkant av p-plass
B-1.03	108	1018					Bod i bakkant av p-plass
B-1.04	109	1019				189	
B-1.05	110	1020				188	
B-1.06	111	1021		55	EL	187	
B-1.07	112	1022		27		186	
B-1.08	113	1023				185	
B-1.09	114	1024				184	
B-1.10	115	1025		28		183	
	116	1026			HC	113	



B-2.01	117	2016				181	
B-2.02	118	2017				222	
B-2.03	119	2018				221	
B-2.04	120	2019				220	
B-2.05	121	2020			HC?	219	
B-2.06	122	2021				218	
B-2.07	123	2022				217	
B-2.08	124	2023		43		216	
B-2.09	125	2024				180	
B-2.10	126	2025		44		179	
B-2.11	127	2026				178	
B-2.12	128	2027		45		177	
B-2.13	129	2028				176	
B-2.14	130	2029				175	
B-2.15	131	2030				174	
B-2.16	132	2031				173	
B-2.17	133	2032				172	
B-3.01	134	3016		39	EL	171	
B-3.02	135	3017		48		214	
B-3.03	136	3018		91		213	
B-3.04	137	3019		56	EL	212	
B-3.05	138	3020				211	
B-3.06	139	3021				210	
B-3.07	140	3022		49		209	
B-3.08	141	3023		31	EL	64	
B-3.09	142	3024				170	
B-3.10	143	3025		113		169	
B-3.11	144	3026		114		168	
B-3.12	145	3027		32	EL	63	
B-3.13	146	3028		115		167	
B-3.14	147	3029				166	
B-3.15	148	3030				165	
B-3.16	149	3031		46		164	
B-3.17	150	3032				163	
B-3.18	151	3033				162	
B-3.19	152	3034				62	
B-3.20	153	3035		34	EL	161	
B-4.01	154	4018		130		160	
B-4.02	155	4019		116		208	
B-4.03	156	4020				207	
B-4.04	157	4021		117		206	
B-4.05	158	4022				205	
B-4.06	159	4023		120		204	
B-4.07	160	4024		35	EL	203	
B-4.08	161	4025		123		202	
B-4.09	162	4026		124		159	
B-4.10	163	4027				158	
B-4.11	164	4028		125		157	



B-4.12	165	4029				156	
B-4.13	166	4030				155	
B-4.14	167	4031		128		154	
B-4.15	168	4032		36	EL	133	
B-4.16	169	4033				117	
B-4.17	170	4034				132	
B-4.18	171	4035				131	
B-4.19	172	4036				130	
B-4.20	173	4037		129		129	
B-5.01	174	5016		5		128	
B-5.02	175	5017				201	
B-5.03	176	5018				200	
B-5.04	177	5019		132		199	
B-5.05	178	5020		133		198	
B-5.06	179	5021		37	EL	197	
B-5.07	180	5022		134		196	
B-5.08	181	5023		135		194	
B-5.09	182	5024		136		127	
B-5.10	183	5025		38	EL	126	
B-5.11	184	5026				125	
B-5.12	185	5027				124	
B-5.13	186	5028		137		123	
B-5.14	187	5029		144		122	
B-5.15	188	5030		122		121	
B-5.16	189	5031				120	
B-5.17	190	5032		143		119	
B-5.18	191	5033				118	
B-5.19	192	5034		29		79	
B-5.20	193	5035					Bod i bakkant av p-plass
B-6.01	194	6016				115	
B-6.02	195	6017					Bod i bakkant av p-plass
B-6.03	196	6018		85		182	
B-6.04	197	6019		40	EL	193	
B-6.05	198	6020		92		192	
B-6.06	199	6021				153	
B-6.07	200	6022				112	
B-6.08	201	6023		41	EL	111	
B-6.09	202	6024		121		152	
B-6.10	203	6025		118		151	
B-6.11	204	6026				110	
B-6.12	205	6027		119		150	
B-6.13	206	6028		111		149	
B-6.14	207	6029		112		148	
B-6.15	208	6030					Bod i bakkant av p-plass
B-6.16	209	6031					Bod i bakkant av p-plass



B-6.17	210	6032		65	EL	109	
B-7.01	211	7011		33	EL	114	
B-7.02	212	7012					Bod i bakkant av p-plass
B-7.03	213	7013		126		191	
B-7.04	214	7014					Bod i bakkant av p-plass
B-7.05	215	7015					Bod i bakkant av p-plass
B-7.06	216	7016					Bod i bakkant av p-plass
B-7.07	217	7017					Bod i bakkant av p-plass
B-7.08	218	7018					Bod i bakkant av p-plass
B-7.09	219	7019					Bod i bakkant av p-plass
B-7.10	220	7020					Bod i bakkant av p-plass
B-7.11	221	7021		4		116	
B-7.12	222	7022					Bod i bakkant av p-plass
B-7.13	223	7023					Bod i bakkant av p-plass

BGI Eiendom B11 AS	138
BGI Eiendom B11 AS	139
BGI Eiendom B11 AS	140
OBOS Ulveseth Eiendom	141
OBOS Ulveseth Eiendom	142

 Parkering med bod i bakkant.

EL bil plass

 HC plass



## VEDTEKTER

For

### Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

#### § 1

##### Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 med adresse Inger Bang Lunds vei 15, 17 og 19, i Bergen kommune.

Sameiet Inger Bang Lunds vei 15-17-19 er et boligsameie på gnr. 159, bnr. 11 i Bergen kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 03.01.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

#### § 2

##### Organisering av sameiet

Sameiet består av 223 seksjoner hvorav 220 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner.

Under sameiets eiendom ligger det to anleggseiendommer. Seksjonseierne i sameiet eier anleggseiendommen i 1. underetasje i fellesskap. Eiendommen har gnr. 159 bnr. 1012. Anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje har gnr. 159 bnr. 1013, og har en ekstern eier.

Sameiets parkeringsbehov dekkes i anleggseiendommen med gnr. 159 bnr. 1012. Denne vil inneholde parkeringsplasser, boder, tekniske rom, sykkelparkering med mer. Energisentral (varmesentral) og traforom har adkomst fra anleggseiendommen beliggende i 2. underetasje.

En del av seksjonseierne i sameiet har bruksrett til garasjeplasser i gnr. 159 bnr. 1012. Det fremgår av egen liste som er vedlagt disse vedtektene hvem som har slik bruksrett. Bruksrettene kan omsettes internt i sameiet til andre registrerte sameiere. Ved omsetning av bruksretter ajourholdes listen over bruksrettshavere av styret eller forretningsfører, uten at dette er å anse som vedtektsendringer som det kreves 2/3 flertall for å vedta. Utleie av parkeringsplass skal av hensyn til å begrense uvedkommendes tilgang til eiendommen bare skje til seksjonseiere i sameiet. Styret kan, etter forutgående skriftlig søknad, i unntakstilfeller godkjenne tidsbegrenset utleie til andre enn sameiere. Slik godkjenning kan bare gis dersom sameier selv er forhindret fra å benytte plassen grunnet arbeid eller studier utenbys, sykdom eller andre svært tungtveiende grunner kan dokumenteres.



De enkelte bruksenheterne i sameiet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Det presiseres at alle ganger/korridorer er fellesareal og rømningsveier. Balkonger inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan treffe beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner, med mindre dette medfører vesentlig ulempe for en eller flere sameiere. Ved nye leietakere og/eller eiendomsoverdragelse i næringsseksjonene, skal styret uten unødvendig opphold varsles skriftlig.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

### **§ 3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Seksjonene som er regulert til boligformål kan ikke tas i bruk til næringsformål.

### **§ 4 Rettslig råderett**

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte av seksjoner skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering, senest en måned etter kontraktsinngåelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### **§ 5 Rett til bruk**

#### **5.1 Seksjonen**

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.



Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Eiere av boligseksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet i tilknytning til sin bolig, iht. seksjoneringstegningene tinglyst 3. januar 2017. Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning, som overskrider en høyde på 120 cm, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret og ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget. Sameiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

For næring gjelder alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Bergen kommune til enhver tid, og seksjonseierne forplikter seg til å utføre dette på en måte som er minst mulig til ulempe for boligseksjonene.

## **5.2 Fellesareal**

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med unntak av de begrensninger som finnes i disse vedtekter samt de til en hver tid gjeldende ordensregler for sameiet.

Boligseksjonene disponerer i fellesskap fire takterrasser, to i bygg A og to i bygg B. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det henvises for øvrig til ordensregler gjeldende for sameiet.

### **5.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon**

Næringsseksjonen som ligger ut mot torget har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utearealer foran sin seksjon ut til offentlig areal.

### **5.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene**

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av egne fasader, samt utomhusarealer som naturlig betjener boligene (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 5.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier, trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

## **§ 6**

### **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



## § 7

### Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Videre kreves styrets forutgående skriftlige godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjonen som ligger mot torget har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Profilering skal likevel ikke forekomme på en slik måte at det er til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

Ved øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal det innhentes forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep er i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser og seksjonseier bærer det fulle ansvar for dette. For øvrig forutsettes det at slik profilering ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets forutgående skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 8

### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene alene.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 9, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksrett til de nevnte areal. Kostnader forbundet med parkeringsplasser i 1. underetasje skal dekkes av de sameiere som har bruksrett til disse.



Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter, herunder vann og avløp og renovasjon. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er tilknyttet.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet slik som f.eks. personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar m.m. fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiet forsikrer bygningsmassen på gnr. 159 bnr. 11, og anleggseiendommen i 1 underetasje. Anleggseiendommen i 2. underetasje forutsettes forsikret av dennes eier.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekking av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

## § 9

### Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m.. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.



Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.

## § 10

### Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av boligens vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og alle ytterdører, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten 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.

## § 11

### Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd i denne bestemmelse.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.



## § 12

### Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

## § 13

### Kameraovervåking

Styret kan sette opp kameraovervåking for å forhindre kriminelle handlinger, herunder blant annet tyveri, hærverk og ulovlig opphold for uvedkommende i fellesarealer. Databehandling skal utføres av godkjent vaktentral, og opptak skal slettes etter maksimalt 7 dager. Det skal også påses at minimum en inngang til hver av blokkene holdes fri for kameraovervåking

## § 14

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. I tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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. Minst 40 % av styrets medlemmer skal være sameiere.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med gjeldende lov, vedtekter og vedtak truffet i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksdyktig når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående kan ha en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anlegg forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.



## § 15

### Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

## § 16

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom inkludert evt. seksjon(er) i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, her under tinglysning av bruksretter og adkomstdokumenter.



- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser 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.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
  - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
  - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

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

## **§ 17**

### **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## **§ 18**

### **Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier selv ansvarlig for.

## **§ 19**

### **Mindretallsvern**

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

## **§ 20**

### **Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.



**§ 21**

**Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.



## VEDLEGG 1 SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

### OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 01.05.2020

Leil.nr prosjekt	Seksjonsnr	Leil.nr OBOS	Bolignr (H-nr)	Bruksrett p-plass nr	Merknad p-plass	Bruksrett Bod nr.	Merknad bod
A-01.01	01	1001	H0101	146		91	
A-01.02	02	1002	H0102	147		90	
A-01.03	03	1003	H0103	148		89	
A-01.04	04	1004	H0104	149		88	
A-01.05	05	1005	H0105		HC	87	
A-01.06	06	1006	H0106	151		86	
A-01.07	07	1007	H0107			85	
A-01.08	08	1008	H0108			84	
A-01.09	09	1009	H0109			83	
A-01.10	10	1010	H0110			82	
A-01.11	11	1011	H0111			81	
A-01.12	12	1012	H0112			80	
A-01.13	13	1013	H0113				Bod i bakkant av p-plass
A- 01.14A	14	1014	H0114			78	
A- 01.14B	15	1015	H0115			77	
A-02.01	17	2001	H0201	51		76	
A-02.02	18	2002	H0202	59	EL	75	
A-02.03	19	2003	H0203	86		74	
A-02.04	20	2004	H0204	60		73	
A-02.05	21	2005	H0205	88		72	
A-02.06	22	2006	H0206	89		71	
A-02.07	23	2007	H0207			70	
A-02.08	24	2008	H0208			69	
A-02.09	25	2009	H0209			68	
A-02.10	26	2010	H0210			67	
A-02.11	27	2011	H0211			66	
A-02.12	28	2012	H0212			65	
A-02.13	29	2013	H0213	90		61	
A-02.14	30	2014	H0214	57	EL	60	
A-02.15	31	2015	H0215	58	EL	59	
A-03.01	32	3001	H0301	93		58	
A-03.02	33	3002	H0302	50		57	
A-03.03	34	3003	H0303	94		56	
A-03.04	35	3004	H0304			55	
A-03.05	36	3005	H0305	95		54	
A-03.06	37	3006	H0306	81		53	



A-03.07	38	3007	H0307			52	
A-03.08	39	3008	H0308	87	EL	51	
A-03.09	40	3009	H0309			50	
A-03.10	41	3010	H0310			49	
A-03.11	42	3011	H0311			48	
A-03.12	43	3012	H0312			47	
A-03.13	44	3013	H0313	80		46	
A-03.14	45	3014	H0314	79		45	
A-03.15	46	3015	H0315	78		44	
A-04.01	47	4001	H0401	77		43	
A-04.02	48	4002	H0402	76		42	
A-04.03	49	4003	H0403	75		41	
A-04.04	50	4004	H0404	74		40	
A-04.05	51	4005	H0405	73		39	
A-04.06	52	4006	H0406	72		38	
A-04.07	53	4007	H0407			37	
A-04.08	54	4008	H0408			36	
A-04.09	55	4009	H0409			35	
A-04.10	56	4010	H0410	145		34	
A-04.11	57	4011	H0411			33	
A-04.12	58	4012	H0412			32	
A-04.13A	59	4013	H0413	71		31	
A-04.13B	60	4014	H0414			30	
A-04.14A	61	4015	H0415	70		29	
A-04.14B	62	4016	H0416			28	
A-04.15	63	4017	H0417	69		27	
A-05.01	64	5001	H0501	68		26	
A-05.02	65	5002	H0502	67		25	
A-05.03	66	5003	H0503	61	EL	24	
A-05.04	67	5004	H0504	54		23	
A-05.05	68	5005	H0505	53		22	
A-05.06	69	5006	H0506	52		21	
A-05.07	70	5007	H0507			20	
A-05.08	71	5008	H0508			19	
A-05.09	72	5009	H0509			18	
A-05.10	73	5010	H0510			17	
A-05.11	74	5011	H0511			16	
A-05.12	75	5012	H0512			15	
A-05.13	76	5013	H0513				Bod i bakkant av p-plass
A-05.14	77	5014	H0514				Bod i bakkant av p-plass
A-05.15	78	5015	H0515				Bod i bakkant av p-plass



A-06.01	79	6001	H0601				Bod i bakkant av p-plass
A-06.02	80	6002	H0602				Bod i bakkant av p-plass
A-06.03	81	6003	H0603				Bod i bakkant av p-plass
A-06.04	82	6004	H0604	62	EL	14	
A-06.05	83	6005	H0605	63	EL	13	
A-06.06	84	6006	H0606	96		12	
A-06.07	85	6007	H0607			11	
A-06.08	86	6008	H0608				Bod i bakkant av p-plass
A-06.09	87	6009	H0609				Bod i bakkant av p-plass
A-06.10	88	6010	H0610				Bod i bakkant av p-plass
A-06.11	89	6011	H0611				Bod i bakkant av p-plass
A-06.12	90	6012	H0612				Bod i bakkant av p-plass
A-06.13	91	6013	H0613				Bod i bakkant av p-plass
A-06.14	92	6014	H0614	16	EL	95	
A-06.15	93	6015	H0615				Bod i bakkant av p-plass
A-07.01	94	7001	H0701				Bod i bakkant av p-plass
A-07.02	95	7002	H0702	12		9	
A-07.03	96	7003	H0703	11		8	
A-07.04	97	7004	H0704	10		7	
A-07.05	98	7005	H0705	9		6	
A-07.06	99	7006	H0706		HC	5	
A-07.07	100	7007	H0707	7		4	
A-07.08	101	7008	H0708			3	
A-07.09	102	7009	H0709	6		2	
A-07.10	103	7010	H0710	66	EL	1	
B-1.01	106	1016		42	EL	190	
B-1.02	107	1017					Bod i bakkant av p-plass
B-1.03	108	1018					Bod i bakkant av p-plass
B-1.04	109	1019				189	
B-1.05	110	1020				188	
B-1.06	111	1021		55	EL	187	
B-1.07	112	1022		27		186	
B-1.08	113	1023				185	
B-1.09	114	1024				184	
B-1.10	115	1025		28		183	
	116	1026			HC	113	



B-2.01	117	2016				181	
B-2.02	118	2017				222	
B-2.03	119	2018				221	
B-2.04	120	2019				220	
B-2.05	121	2020			HC?	219	
B-2.06	122	2021				218	
B-2.07	123	2022				217	
B-2.08	124	2023		43		216	
B-2.09	125	2024				180	
B-2.10	126	2025		44		179	
B-2.11	127	2026				178	
B-2.12	128	2027		45		177	
B-2.13	129	2028				176	
B-2.14	130	2029				175	
B-2.15	131	2030				174	
B-2.16	132	2031				173	
B-2.17	133	2032				172	
B-3.01	134	3016		39	EL	171	
B-3.02	135	3017		48		214	
B-3.03	136	3018		91		213	
B-3.04	137	3019		56	EL	212	
B-3.05	138	3020				211	
B-3.06	139	3021				210	
B-3.07	140	3022		49		209	
B-3.08	141	3023		31	EL	64	
B-3.09	142	3024				170	
B-3.10	143	3025		113		169	
B-3.11	144	3026		114		168	
B-3.12	145	3027		32	EL	63	
B-3.13	146	3028		115		167	
B-3.14	147	3029				166	
B-3.15	148	3030				165	
B-3.16	149	3031		46		164	
B-3.17	150	3032				163	
B-3.18	151	3033				162	
B-3.19	152	3034				62	
B-3.20	153	3035		34	EL	161	
B-4.01	154	4018		130		160	
B-4.02	155	4019		116		208	
B-4.03	156	4020				207	
B-4.04	157	4021		117		206	
B-4.05	158	4022				205	
B-4.06	159	4023		120		204	
B-4.07	160	4024		35	EL	203	
B-4.08	161	4025		123		202	
B-4.09	162	4026		124		159	
B-4.10	163	4027				158	
B-4.11	164	4028		125		157	



B-4.12	165	4029				156	
B-4.13	166	4030				155	
B-4.14	167	4031		128		154	
B-4.15	168	4032		36	EL	133	
B-4.16	169	4033				117	
B-4.17	170	4034				132	
B-4.18	171	4035				131	
B-4.19	172	4036				130	
B-4.20	173	4037		129		129	
B-5.01	174	5016		5		128	
B-5.02	175	5017				201	
B-5.03	176	5018				200	
B-5.04	177	5019		132		199	
B-5.05	178	5020		133		198	
B-5.06	179	5021		37	EL	197	
B-5.07	180	5022		134		196	
B-5.08	181	5023		135		194	
B-5.09	182	5024		136		127	
B-5.10	183	5025		38	EL	126	
B-5.11	184	5026				125	
B-5.12	185	5027				124	
B-5.13	186	5028		137		123	
B-5.14	187	5029		144		122	
B-5.15	188	5030		122		121	
B-5.16	189	5031				120	
B-5.17	190	5032		143		119	
B-5.18	191	5033				118	
B-5.19	192	5034		29		79	
B-5.20	193	5035					Bod i bakkant av p-plass
B-6.01	194	6016				115	
B-6.02	195	6017					Bod i bakkant av p-plass
B-6.03	196	6018		85		182	
B-6.04	197	6019		40	EL	193	
B-6.05	198	6020		92		192	
B-6.06	199	6021				153	
B-6.07	200	6022				112	
B-6.08	201	6023		41	EL	111	
B-6.09	202	6024		121		152	
B-6.10	203	6025		118		151	
B-6.11	204	6026				110	
B-6.12	205	6027		119		150	
B-6.13	206	6028		111		149	
B-6.14	207	6029		112		148	
B-6.15	208	6030					Bod i bakkant av p-plass
B-6.16	209	6031					Bod i bakkant av p-plass



B-6.17	210	6032		65	EL	109	
B-7.01	211	7011		33	EL	114	
B-7.02	212	7012					Bod i bakkant av p-plass
B-7.03	213	7013		126		191	
B-7.04	214	7014					Bod i bakkant av p-plass
B-7.05	215	7015					Bod i bakkant av p-plass
B-7.06	216	7016					Bod i bakkant av p-plass
B-7.07	217	7017					Bod i bakkant av p-plass
B-7.08	218	7018					Bod i bakkant av p-plass
B-7.09	219	7019					Bod i bakkant av p-plass
B-7.10	220	7020					Bod i bakkant av p-plass
B-7.11	221	7021		4		116	
B-7.12	222	7022					Bod i bakkant av p-plass
B-7.13	223	7023					Bod i bakkant av p-plass

BGI Eiendom B11 AS	138
BGI Eiendom B11 AS	139
BGI Eiendom B11 AS	140
OBOS Ulveseth Eiendom	141
OBOS Ulveseth Eiendom	142

 Parkering med bod i bakkant.

EL bil plass

 HC plass

# Vedlikehold i boligselskaper

Boligselskapets vs. beboers ansvar

Anne Prøsch Hage  
Advokat, MNA



# Advokatene i OBOS

1. 22 advokater
2. Økt etterspørsel etter advokatbistand – bevissthet rundt rettigheter
3. Vi bistår boligselskapet v/styret
4. Vi er spesialiserte på boligjuss
5. Vanlige oppdrag til
6. Nettside:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/advokatene-obos/>

16.10.2023

2

# Agenda

- Kort om boligselskap
- Rettslige utgangspunkter for ansvarsfordeling
- Vedlikeholdsbegrepet i boligselskaper
- Boligselskapets og beboerens ansvar for vedlikehold
- Kostnadsfordeling

Vedlegg 3

# Hva menes med boligselskap og beboer?



Vedlegg 3

Borettslag

Eierseksjonssameier

Aksjeselskap

Beboer- blir i det følgende brukt som fellesbegrep for andelseier, seksjonseier og aksjeeier. Begrepet omfatter likevel ikke leietaker.

147 av 148 Vedlikeholdsansvar eierseksjonsloven kap

# Utgangspunktene

- Lover
  - *Borettslagsloven § 5-12 og § 5-17,*
  - *Eierseksjonsloven § 32 og § 33*
- Vedtektene
- Avtaler

Vedlegg 3

148 a

# Vedlikeholdsbegrep et

- Hvilke tiltak er omfattet?

# Hva er vedlikehold?

- Alt som går på opprettholdelse av dagens standard, alle reparasjoner og utskiftinger likt mot likt er utvilsomt vedlikehold.
- Kostnadene spiller ingen rolle.
- Vedlikehold må skilles fra ombygging, påbygging og andre endringer av bebyggelsen - får betydning for vedtakskompetansen



- oppgradering utover eksisterende standard – godtas etter en konkret vurdering

- «Ulvendommen»

# Ulvendommen - RG

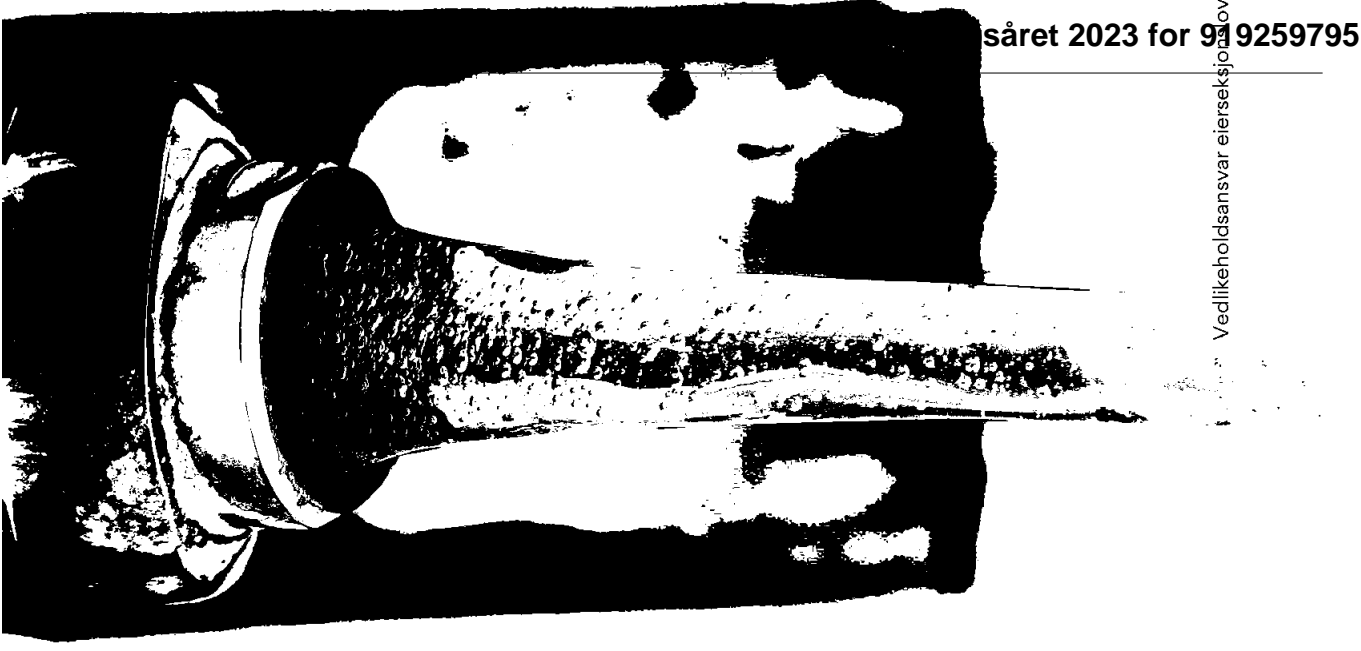
## 2007 s. 706

Spørsmålet i dommen var om den vedtatte rehabiliteringen var vedlikehold, eller om det var ombygging som krevde kvalifisert flertall, jf. brl § 8-9 nr. 1

Rettens begrunnelse:

- Det forelå et «reelt behov for utskiftning» av vann og avløpsrør og det var både praktisk og økonomisk å utføre arbeidet under ett. Skapte en enhetlig løsning.
- Tiltakene var fornuftige, og innebar ingen «fysisk endring av bygningsmassen» eller av badenes funksjon.
- Motivet var ikke ombygging/påbygning, men vedlikehold som en samlet løsning.

Retten konkluderte med at tiltaket samlet sett var vedlikehold, og at det ikke krevdes 2/3 flertall.



# Ønske om tidsmessig oppgradering?

- I rettspraksis godtas en oppgradering i samsvar med tiden og forholdene for øvrig.
  - f.eks. gamle vinduer byttes ut med to eller tre lags vinduer. Bad oppgraderes til dagens standard med fliser, varmekabler etc.
- Hvor langt oppgraderingsretten går må vurderes konkret, vil avhenge av eksisterende standard og forholdene i laget for øvrig,
  - å bytte fra trepanel til mursteinfasade, smårutete vinduer til store panoramavinduer eller at det settes inn flere vinduer
- I tvilstilfeller anbefaler vi derfor at styret tar kontakt med rådgiver eller eventuelt med advokatene i OBOS for å avklare om det kreves simpelt eller kvalifisert flertall før det treffes vedtak

Vedlegg 3

152 av 172



## Betydning av skillet mellom felleskap (boligselskapet) og

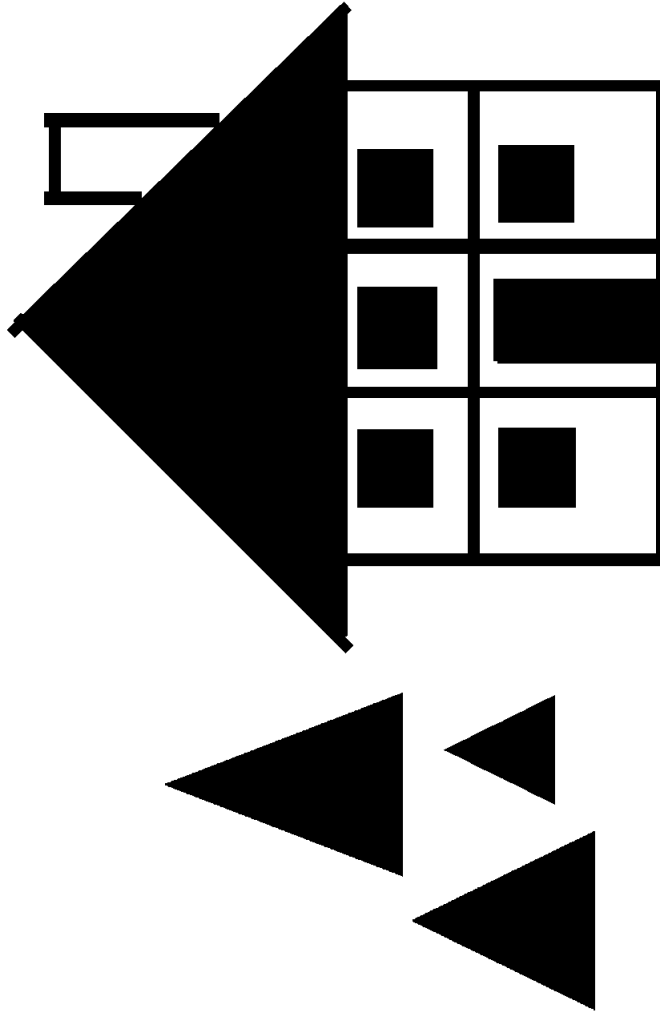
### beboer

- Den som har ansvaret bestemmer hva som skal gjøres, når og hvor omfattende arbeid som skal gjøres



Fellesareal = boligselskapets ansvar

# Fellesareal



# Hva er fellesarealer?

- Utvendig fellesarealer
- Innvendige fellesarealer: ganger, trappeoppganger, osv.
- Bygningskroppen: Balkonger, yttervegger, tak, utskiftning av ytterdør og vinduer osv.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Felles rør og ledningsnett
- Boder og garasjeplasser som ikke er seksjonert som tilleggsdel
- Bygningskroppen er boligselskapets hovedansvar!
- Restvedlikehold!

## BYGNINGSKROPPEN

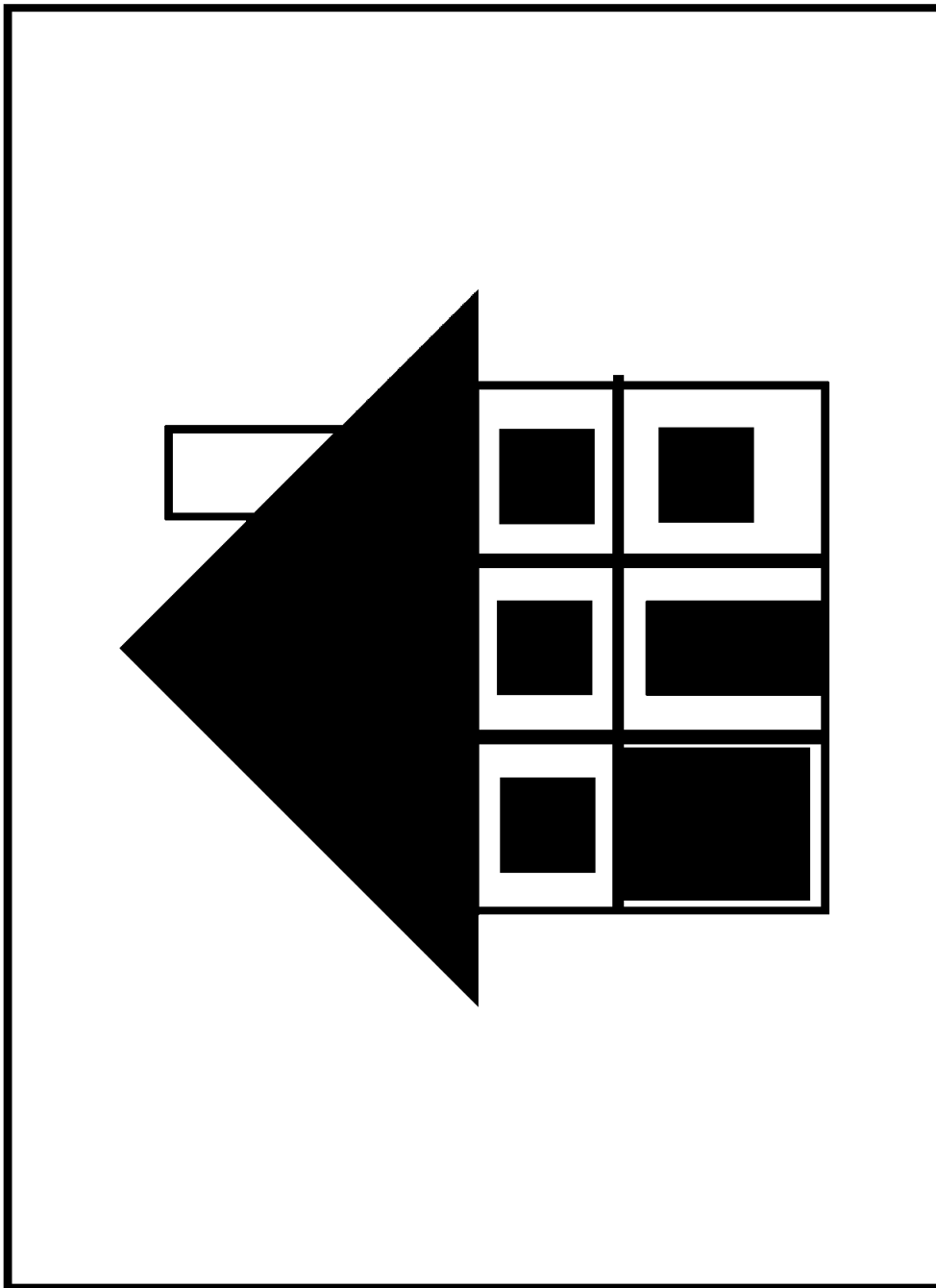
## FELLES FUNKSJON = FELLE ANSVAR

# Beslutninger om vedlikehold

- Styret kan treffe alle beslutninger om felles nødvendig vedlikehold.
- Anbefaler at valg mellom alternative løsninger i omfattende planlagte prosjekter legges frem for generalforsamlingen/årsmøtet og vedtas der – med alminnelig flertall!
  - Reduserer støy, bygger aksept for nødvendigheten av tiltakene etc.
  - *God informasjon* er nøkkelen.
  - Krav om kvalifisert flertall der tiltaket går utover vanlig forvaltning og vedlikehold ombygging, påbygging og endringer utover vedlikehold – må vedtas på GF/ÅSM med 2/3 flertall, jf. Esl. § 49/Brl. § 8-9.

**Bruksenheten = beboers ansvar**

# Bruksenheten



159 av 172

Vedlegg 3

# Hva tilhører bruksenheten (beboers ansvar)

- Parkett, gulvbelegg og baderoms membran
- Flater: maling, tapet, listverk
- Kjøkken- og badeinnredning
- Indre rør- og ledningsnett, men !
- Varmtvannsbereder
- Vinduer og dører – løpende vedlikehold
- Balkong – innvendig
- Innvendige dører og lettvegger
- Boder – innvendig

## Innvendig

## Enebruk = beboers ansvar

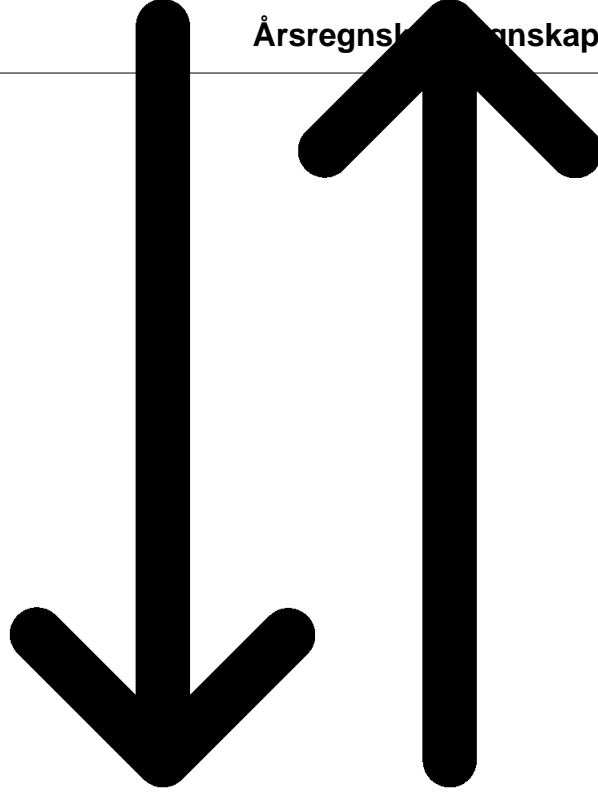
# Hvilke endringer kan beboer selv gjøre på boenheten?



- Kan igangsette enkle tiltak (= ikke søknadspårliggende tiltak) innenfor bolige fire vegger.
- Inngrep i bærende konstruksjoner, felles installasjoner mv. krever samtykke fra borettslaget.
- Mer omfattende tiltak kan kreve tre flertall på generalforsamling (ombygging påbygging eller endring).

# Annen fordeling?

- Vedlikeholdsplikten kan fastsettes annerledes i vedtektene,
- Fastsettes med kvalifisert flertall i borettslag
- Fastsettes med kvalifisert flertall og tilslutning i eierseksjonssameier
- Bør man benytte denne muligheten?
- Og i tilfelle når?



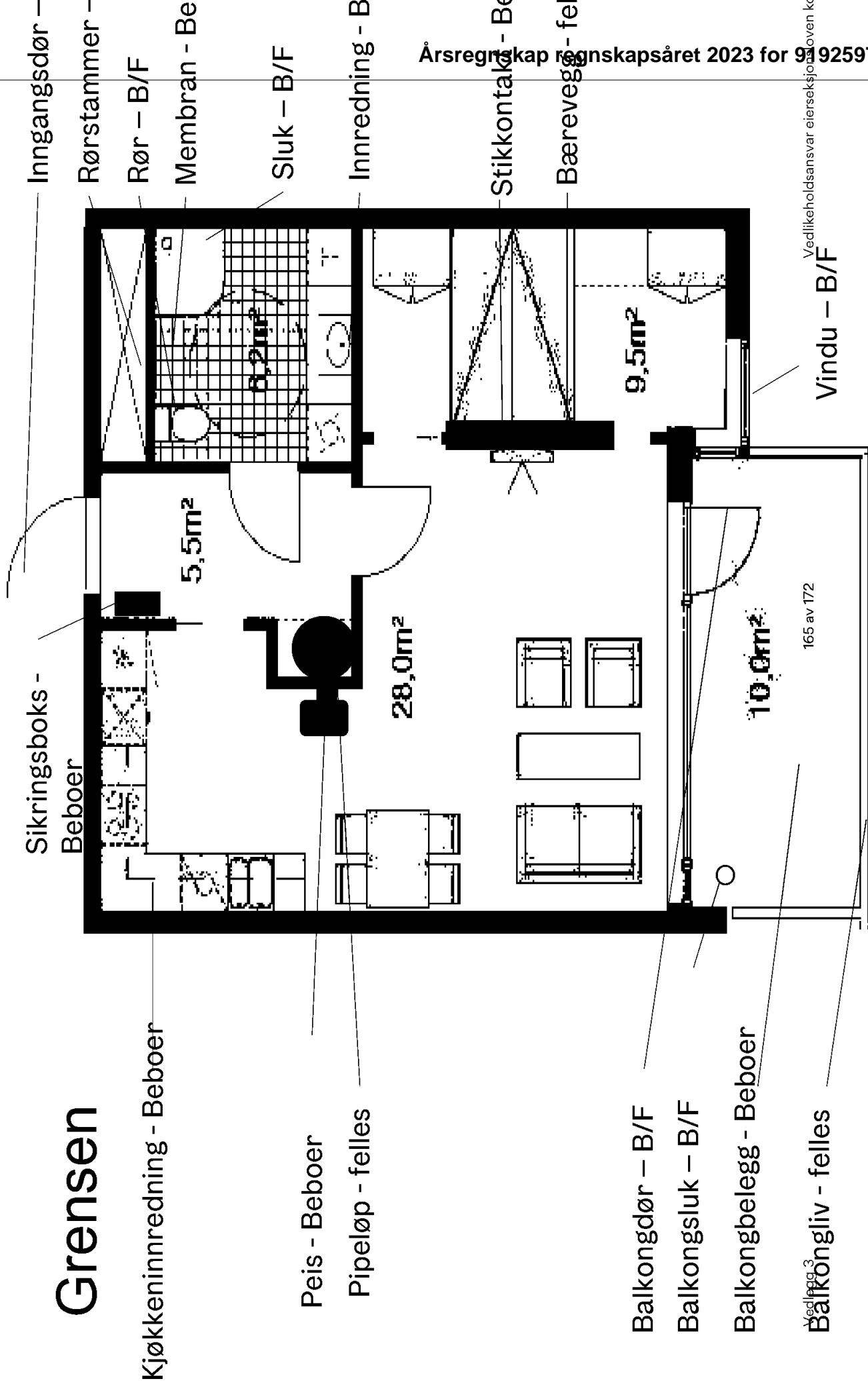
# Beslutninger om vedlikehold forts.



- Indre vedlikehold har beboeren ansvaret for til å gjennomføre uten samtykke. Styret kan helt unntaksvis gripe inn i boligen.
- Kan være fellestiltak inne i boligen - tilbakestillingsplikt
- Beboer plikter å gi tilgang
- Men hva hvis ikke beboer gir tilgang?

# OPPSUMMERING OG NÆRMERE OM GRENSENE

# Grensen



Sikringsboks - Beboer

Kjøkkeninnredning - Beboer

Peis - Beboer

Pipeløp - felles

Balkongdør - B/F

Balkongluk - B/F

Balkongbelegg - Beboer

Balkongliv - felles

165 av 172

Vindu - B/F

Inngangsdør -

Rørstammer -

Rør - B/F

Membran - Be

Sluk - B/F

Innredning - B

Stikkontakt - Be

Bærevegg - fe

# KOSTNADSFORDELING

# Hvem skal dekke kostnadene for vedlikehold?

- Alle kostnader ved indre vedlikehold bekostes av beboeren selv.
- Alle kostnader ved ytre vedlikehold bekostes av boligselskapet.
- Hovedregel: Fordelingen skjer etter brøk/fordelingsnøkkel for felleskostnader.
- Snevert unntak: fordeling etter nytte/fordersom det er klart mer rimelig.
- «Heisdommen» Rt. 2013 s. 1508
- OBS: fordelingen kan også fastlegges annerledes i vedtektene.



Takk for meg!





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.24

Selskapsnummer: 1901 Selskapsnavn: SE Inger Bang Lunds V15-17-19

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Tonje Aksnes (Obos) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Protokoll vitner; Gerhard Lygre (IBL 17 H0319) og Geir Jacobsen (IBL 17 H0308) er valgt til signering av protokoll.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

## Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Aksel Stuve  
 Erik Næss  
 Gerhard Lygre  
 Martin Tazo

## Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 312 000

- For  
 Mot

## Sak 7 Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfond opprettes og fondet skal avsettes på separat bankkonto, plassert i en høyrentekonto. Styret administrerer bruk av fondet, innenfor området «vanlig forvaltning og vedlikehold». Primært benyttes til uforutsett vedlikehold for å unngå økning i fellesutgifter. Styret kan med fordel legge frem forslag om uttak på generalforsamlingen/årsmøtet, særlig av en viss størrelse og der vedlikeholdet er planlagt i kommende periode. Er det bygget opp fond til bestemte formål, må fondet brukes til formålet, men generalforsamlingen/årsmøtet kan beslutte at det skal brukes til andre formål enn det som opprinnelig ble besluttet.

- For  
 Mot

## Sak 8 Vedtekstendring §9 - Den enkelte sameieres vedlikeholdsplikt

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtekstendringer som er bekrevet i forslaget for revidert § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

- For  
 Mot



**Sak 9 Vedtektsendring § - 10 Sameiets vedlikeholdsplikt**

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er bekrevet i forslaget § 10 Sameiets vedlikeholdsplikt.

For

Mot

**Sak 10 Vedtektsendring § 11 - Utbedringsansvar og erstatning**

Vedtekter § 11 endres til styrets forslag som beskrevet over.

For

Mot

**Sak 11 Vedtektsendring § 18 - Forsikring**

Vedtekter § 18 endres til styrets forslag som beskrevet over.

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.