

VEDTEKTER
for
MÅKEN SAMEIE

§ 1
Navn

Sameiets navn er MÅKEN SAMEIE.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 4 bygg med 71 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i eiendommen, gnr. 158, bnr. 845 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Tilleggsdel til eierseksjon omfatter blant annet boder iht. til seksjoneringsbegjæring. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder felles uteoppholdsarealer.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesareal, fremgår av vedlagt seksjonsbegjæring med vedlegg (**bilag 1**).

Sameiebrøken er fastsatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen. For boligseksjonene er BRA eks tilleggsareal lagt til grunn. For næringsseksjonene er brøkens størrelse skjønnsmessig fastsatt lavere enn arealet skulle tilsi.

§ 3
Formål

Den enkelte boligseksjon skal brukes til boligformål. Næringsseksjoner skal kun brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Utvendige installasjoner som for eksempel parabolantennener, varmepumper m.v. skal ikke oppføres. Likevel kan garasjeeksjonen oppføre nødvendige utvendige installasjoner som for eksempel kjøleaggregater under forutsetning av at støy ikke overstiger krav i plan- og bygningsloven og at de estetisk skjermes for å ikke skjemme byggets utseende utsende unødig.

Teknisk rom i plan 1 skal hovedsakelig tjene boligseksjonene. Næringsseksjonene, herunder garasjeeksjonen, skal ha tilgang til dette rommet og har anledning til å anlegge/bruke teknisk utstyr for sitt behov, herunder etablere målere for el-biler, i den grad dette ikke forringer eller begrenser boligseksjonenes nødvendige bruk av dette rommet.

Næringsseksjonene har rett til å følge de til enhver tid gjeldene offentlige reguleringer, herunder åpningstider, av betydning for sin næringsdrift. Næringsseksjonene kan, drive enhver form for lovlig næringsvirksomhet i sin seksjon, herunder foreta vareleveranser til næringsseksjonen i tidsrommet 06.00-23.00. Sameiet kan ikke begrense næringsseksjonenes rettigheter etter dette punktet med mindre disse uttrykkelig samtykker til det.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og av vedtekter for Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 for så vidt gjelder eierandeler i garasjesameiet, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Dog med den begrensning at kun eier av en boenhet innenfor Planområdet felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 og 11 kan eie en sameieandel i garasjeeksjonene. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra Bergen og Omegn boligbyggelag. Se nærmere bestemmelser om dette i vedtektene for Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Ved overdragelse av boligseksjon i dette eierseksjonssameiet til andre enn personer som omfattes av § 8 i lov av 1994 nr 64 om løysingsrettar (løysl) kan Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB) gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av sine medlemmer etter reglene i loven, så langt disse ikke er fraveket i vedtektene her, jf løysl § 4.

BOBs frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende løper fra det tidspunkt laget har mottatt skriftlig tilbud etter løysl § 10 eller skriftlig varsel etter løysl § 12 annet ledd. Ved overdragelse av boligseksjon plikter overdrageren å sende skriftlig varsel til BOB snarest og senest innen 14 dager. Meldingen skal inneholde opplysninger om vilkårene for overdragelsen, herunder avtalt pris og dato for overdragelsen.

Tvangssalg utløser forkjøpsrett som ikke er satt til side etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-21. BOBs frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende løper i slike tilfeller fra laget har fått skriftlig melding fra retten, medhjelper eller erverver om at det foreligger rettskraftig stadfestelseskjennelse.

Arv utløser forkjøpsrett fra det tidspunkt BOB får skriftlig melding om arvefallet.

BOBs frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager.

Løysl § 11 siste ledd får ikke anvendelse. Løysl § 10 tredje og fjerde ledd og § 12 tredje ledd gjelder ikke.

BOB står fritt til å avgjøre hvilke medlemmer som skal omfattes av retten til å gjøre forkjøpsrett gjeldende, deres varslingsplikt i forhold til BOB og hvilket medlem som skal få overta seksjonen.

BOBs medlemmer kan ikke påberope seg forkjøpsrett ut over det som fremgår av denne bestemmelse.

Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 01.. .. 20. . . ., jf løysl § 6 første ledd.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. seksjonsloven § 22 tredje ledd. Dette gjelder likevel ikke for de erverv og rettssubjekter som er nevnt i eierseksjonsloven § 22 tredje og fjerde ledd.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til

sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiemøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

§ 7

Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har 1 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. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,

- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til næringsformål, eller omvendt,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige 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.

Som det fremgår av § 13 nedenfor er vedlikeholdsansvaret delt mellom bolig- og næringsseksjonene. Boligseksjonene har ikke stemmerett i saker som gjelder drift og vedlikehold av areal knyttet til næringsseksjonene. Næringsseksjonene har tilsvarende ikke stemmerett i saker som gjelder drift og vedlikehold av areal knyttet til boligseksjonene.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av eiendommen oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på sameiermøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Likedan skal sameierne varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesareal.

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

§ 11

Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inntil seksjonen, og elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks, vindusglass, ventilasjonskanaler og sjakter for egen seksjon, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er), porter, samt innvendige flater av eventuell balkong.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Seksjonene i sameiet er uensartet. Vedlikehold og drift av næringsseksjonene (snr. 76, 1, 2, 3 og 75) er forskjellig fra de øvrige seksjonene. Eierseksjonslovens hovedregel om drift og vedlikehold av fellesareal er på den bakgrunn fraveket.

Næringsseksjon nr. 76 (garasjeseksjonen) har ikke ansvar for drift- og vedlikeholdskostnader som knytte seg til bygning og fellesareal, med unntak av den delen av bygningen og fellesareal som er nevnt nedenfor:

- Utvendig fasade på sin seksjon, herunder utvendige porter, dører, rømningsdører fra garasje til det fri og til sluse 1. etg, rømningsdører til det fri og trapperom i 2. etg (inkl sluse) og dører til sluse 3. etg. (inkl. sluse), med unntak av dør fra sluse til korridor i 3. etg.
- Teknisk infrastruktur som kun, eller i all hovedsak, betjener næringsseksjon nr. 76 (garasjeseksjonen)
- Sjøppel og renovasjonskostnader knyttet til egen seksjon og den virksomhet som drives der.
-
- 50 % av drifts- og vedlikeholds- og evt. fremtidige ombyggingskostnader til trapperom/heis mellom Damsgårdsveien 52 og Damsgårdsveien 56.
- Drift og vedlikehold av innkjørsel frem til garasjeanlegget. Dette omfatter også ansvar for snøryddig mv.

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 76 (garasjesameiet) i henhold til ovennevnte alene har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 2**)

De deler av bygningskomplekset som garasjeseksjonen har felles ansvar for sammen med resterende del av seksjonssameiet er merket på vedlagt tegning med rødt (**bilag 3**).

Næringsseksjon nr. 1, 2, 3 og 75 har ikke ansvar for drift- og vedlikeholdskostnader ved bygning og fellesareal, med unntak av den delen av bygningen og fellesareal som er nevnt nedenfor:

- Utvendig fasade på sin seksjon, herunder utvendige dører, vinduer mv.
- Teknisk infrastruktur som kun, eller i all hovedsak, betjener disse næringsseksjonene.
- Sjøppel og renovasjonskostnader knyttet til egen seksjon og den virksomhet som drives der.
- Snøryddig, strøing spyling av eiendommens fortau foran den enkelte seksjon.

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 1 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønt (**bilag 4**).

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 2 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 5**)

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 3 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 6**)

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 75 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 7**).

Boligseksjonene bærer i fellesskap samtlige drifts- og vedlikeholdskostnader i tilknytning til den øvrige bygningsmassen og fellesareal som ikke er særskilt nevnt ovenfor. Dette omfatter blant annet:

- Bygningskonstruksjon og alt annet fellesareal som ikke næringsseksjonene i henhold til ovennevnte har særskilt ansvar for.
- Sjøppel og renovasjon som ikke er knyttet til næringsseksjonene.
- Teknisk infrastruktur som ikke kun, eller i all hovedsak, betjener næringsseksjonene
- Snørydding, strøing og spyling foran hovedinnganger og fortau som ikke er tillagt næringsseksjoner.

Dersom boligseksjonene og/eller de enkelte næringsseksjonene er uenige om hvem som har ansvaret for å dekke kostnader til drift og vedlikehold, skal boligseksjonene og/eller de enkelte næringsseksjonene som er part i tvisten oppnevne hver sin sakkyndig. De sakkyndige avgjør spørsmålet med bindende virkning for partene. Dersom de sakkyndige ikke kommer til enighet, skal de sakkyndige i fellesskap

oppnevne en tredje sakkyndig som med bindende virkning avgjør spørsmålet. Kostnadene forbundet med ovennevnte belastes partene i henhold til eierbrøken.

Endring av ovennevnte fordeling av ansvar for, og kostnadene ved, drift og vedlikehold av bygning og fellesareal krever tilslutning fra samtlige sameiere det gjelder.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter skal dekkes inn gjennom fellesutgiftene slik som nærmere beskrevet nedenfor under § 14 og § 15. Likevel skal næringsseksjonenes vedlikeholdsutgifter som nevnt ovenfor bæres direkte av næringsseksjonene og således holdes utenfor fellesutgiftene.

Det er styrets oppgave å påse at ovennevnte plikter overholdes. Med unntak av næringsseksjonens vedlikeholdsansvar i henhold til ovennevnte, kan styret foreta innleie av håndverkere, vaktmester og lignende tredjemenn for å forestå vedlikehold på grunnlag av budsjett vedtatt av sameiemøtet etter forslag fra styret.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlig myndighet vedrørende eiendommen dersom dette ikke besørges av den enkelte sameier.

§ 14

Felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og som ikke bæres særskilt av boligseksjonene eller den enkelte næringsseksjon etter § 13 ovenfor, fordeles mellom alle sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dette omfatter blant annet kostnader til bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, utgifter til administrasjon, regnskapsføres, revisjon, styrehonorar, og bankomkostninger m.v..

Utgifter til kabel- TV (grunnpakke), samt bredbånd for datasignaler (standard ytelse) fordeles mellom boligseksjonene med lik andel.

Utgifter til drift og vedlikehold som kun tilkommer boligseksjonene i henhold til § 13, fordeles mellom boligseksjonene etter den enkelte boligseksjons BRA eksklusiv tilleggsareal, og dennes forhåndstall til boligseksjonenes totale BRA, eksklusiv tilleggsareal og fellesareal.

Frem til ferdigstillelse av bygningsmassen på eiendommen gjelder særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter, jf. § 21.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte boligseksjonssameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et kontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene i henhold til § 14. Næringsseksjonene faktureres etterskuddsvis den 1. hver måned. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av et kontobeløp for neste periode.

Det skal etableres et vedlikeholdsfond for boligseksjonene hvor det avsettes midler til fremtidig vedlikehold. Det skal innbetales et årlig beløp til fondet. Størrelsen på fondet fastsettes av hjemmelshaverne til boligseksjonene på de ordinære sameiermøtet.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19

Mislighold og fravikelse

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

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

§ 20

Rett til fremtidig utbygging av eiendommen

Seksjonering av sameiet gjennomføres før bygningsmassen er reist. Bygningsmassen skal oppføres etappevis over flere byggetrinn. Bergen og Omegn boligbyggelag har rett til å foreta fremtidig utbygging av sameiets eiendom slik dette er nærmere definert seksjonsbegjæringen.

§ 21

Særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter frem til ferdigstillelse

Måken seksjonssameiet vil bli bygget ut trinnvis. Frem til utbyggingsprosjektet Måken er fullstendig ferdigstilt og alle seksjonene er tatt i bruk skal kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles etter nytten for den enkelt bruksenhet. Dette innebærer at det kun er de seksjoner som er ferdigstilt og overtatt av sluttbruker fra Bergen og Omegn boligbyggelag eller på annen måte tatt i bruk til boligformål (for eksempel ved utleie fra Bergen og Omegn boligbyggelag) som skal svare fellesutgifter frem til utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjonene er overtatt eller tatt i bruk.

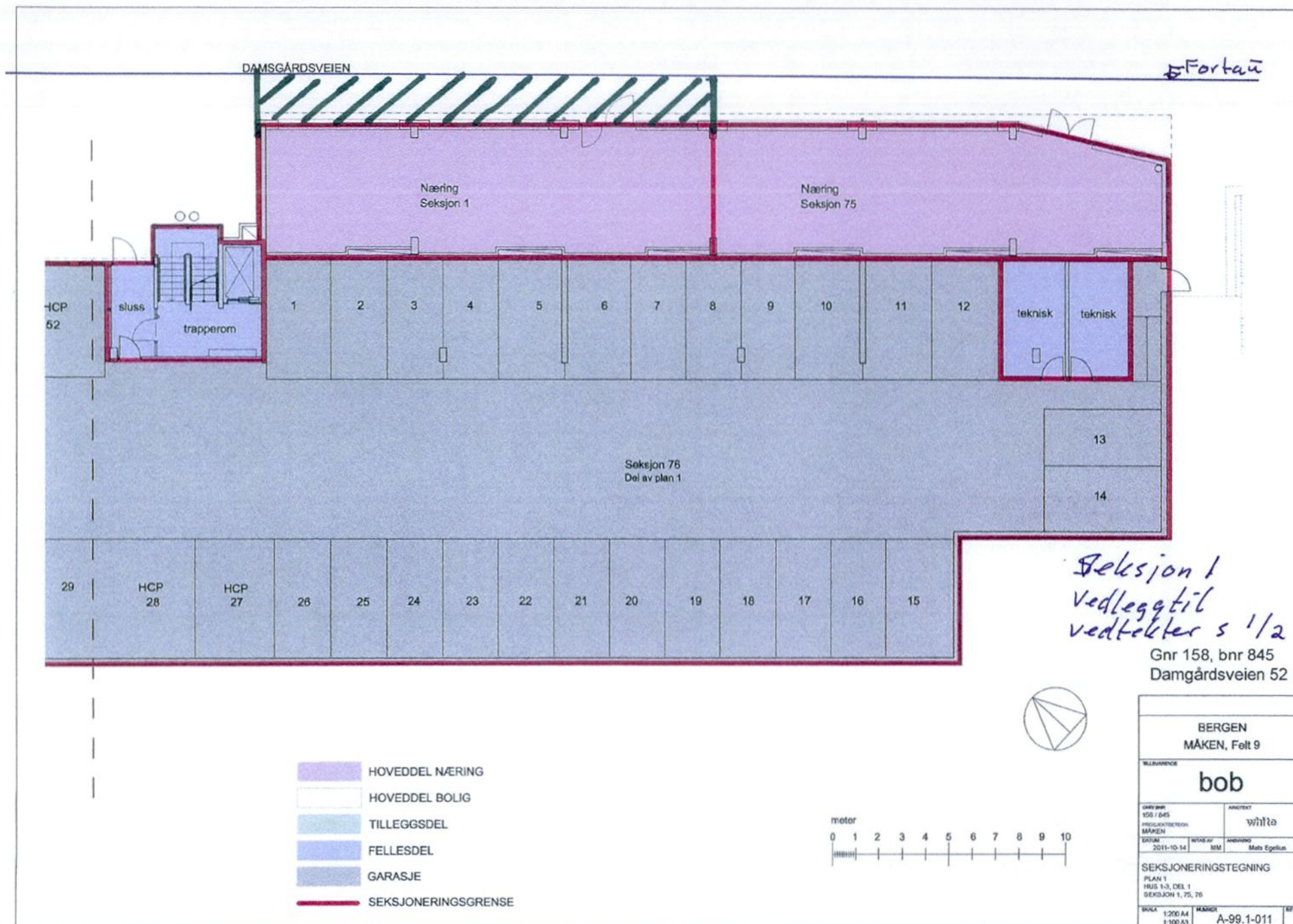
Frem til dette skal felleskostnadene fordeles mellom de seksjonene som er overtatt eller på annen måte tatt i bruk på grunnlag av den enkelte eierseksjons areal (BRA), eksklusive tilleggsareal, og dennes forhåndstall til sameiets totale BRA, eksklusive tilleggsareal og fellesareal, av den delen som er ferdigstilt og overtatt av kjøper. Den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene vil følgelig endre seg etappevis frem til utbygging av bygningsmassen er ferdigstilt og flere seksjoner tas i bruk.

Ovennevnte bestemmelser om midlertidig fordeling av fellesutgifter etter nytte frem til ferdigstillelse og overtakelse får ingen betydning for møte og stemmerett på sameiemøtet. Dette innebærer at eier av en ubebygd seksjon eller bebygd seksjon som ikke er tatt i bruk har møte- og stemmerett på sameiemøte og kan delta i styret.

§ 20

Lov om eierseksjoner

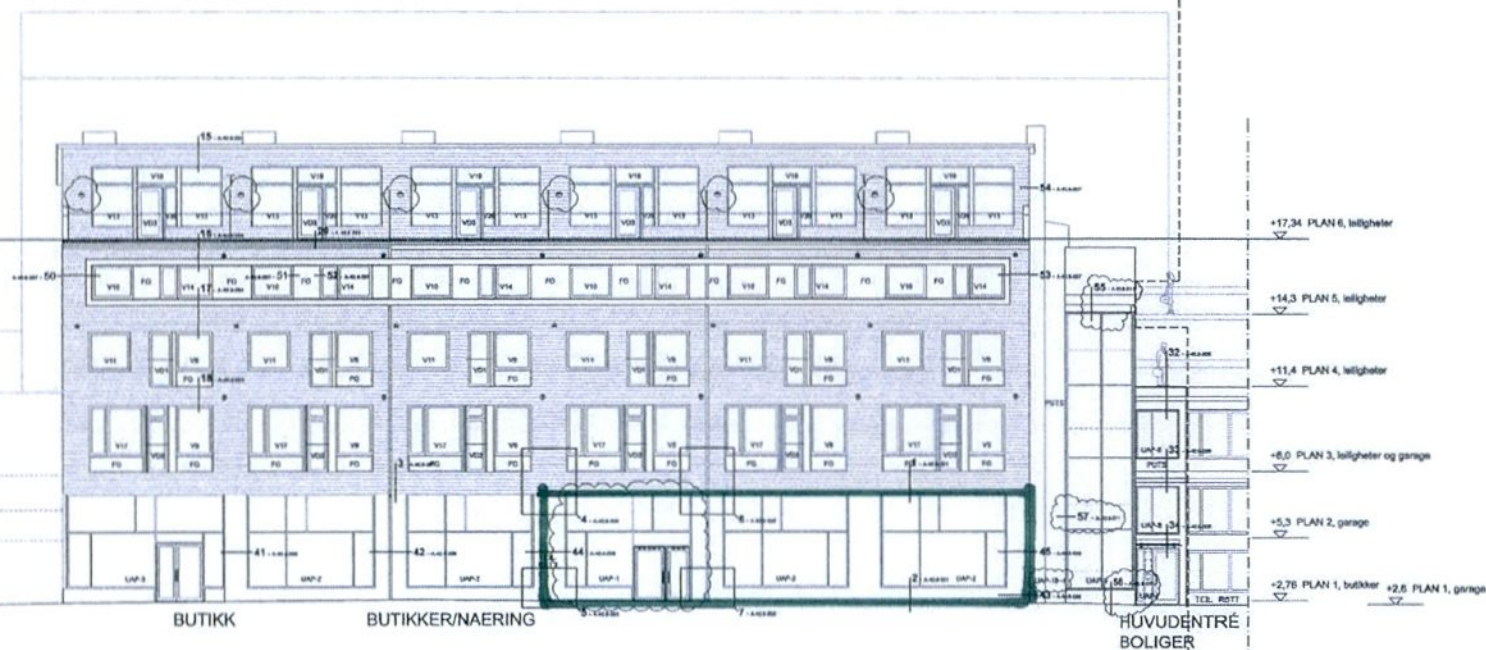
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



FG=PASADOLAS
T=LIGGANDE FJÄLLPANEL 160X22
T1=STÅENDE PANEL 170X22
T2=LIGGANDE DOBBELTFALSET
TREPANELL LIKA LÖVÅSHAGEN
C/C 80MM



СТАВКА 2



FASADE MOT DAMSGÅRDSVEIEN, NORDÖST

seksjon 1
side 2/2

D	-	PM A12	2011-10-04	HR
C	-	PM A3	2011-04-15	HR
B	-	PM A2	2011-03-28	HR
A	-	PM A1	2011-03-21	HR
NOT	AND	END OF THE ANALYSIS	5-10	

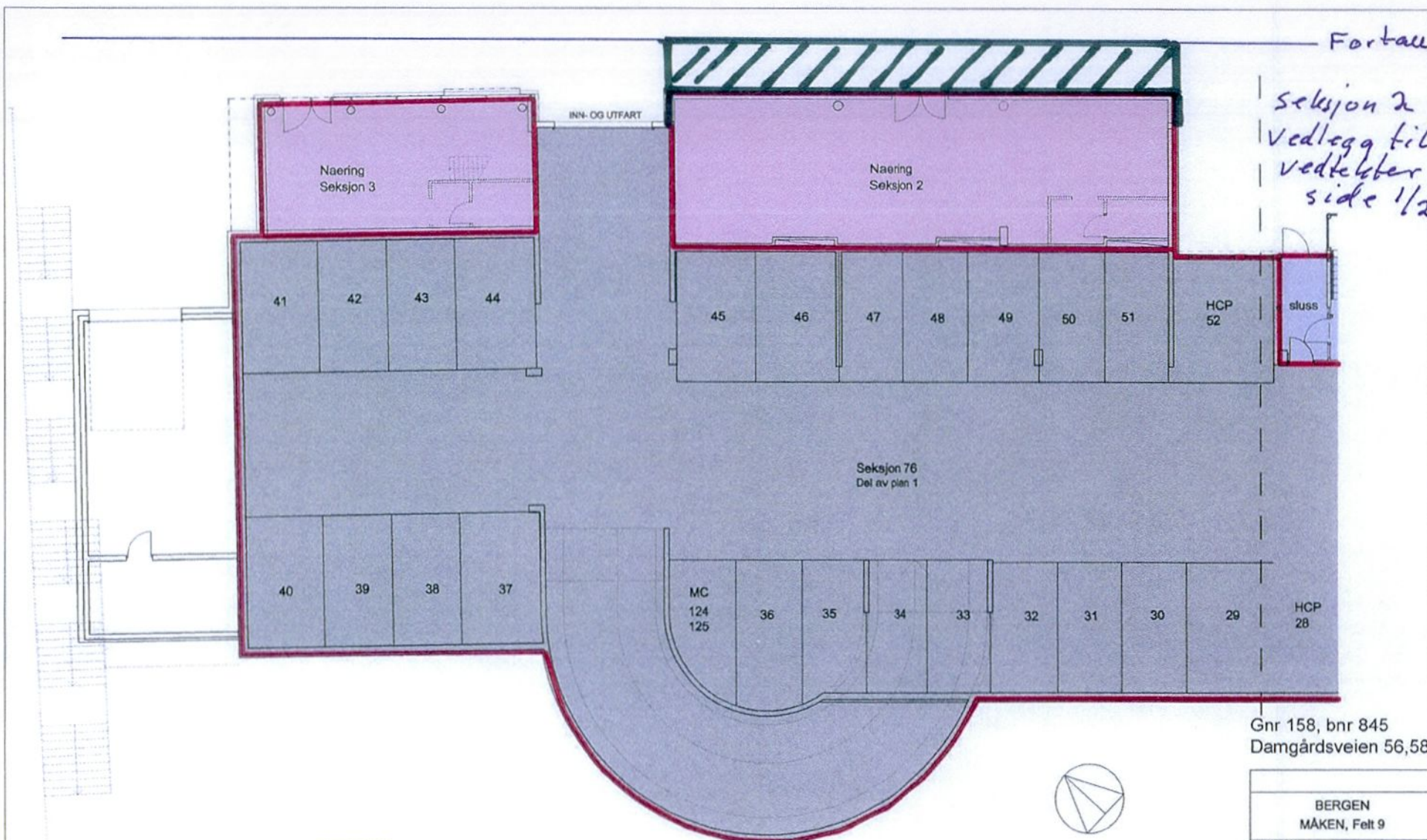
BERGEN
MÅKEN, Felt 9

bob **NCC**★ white

[illegible]

Fortau

Seksjon 2
vedlegg til
vedtektene
side 1/2

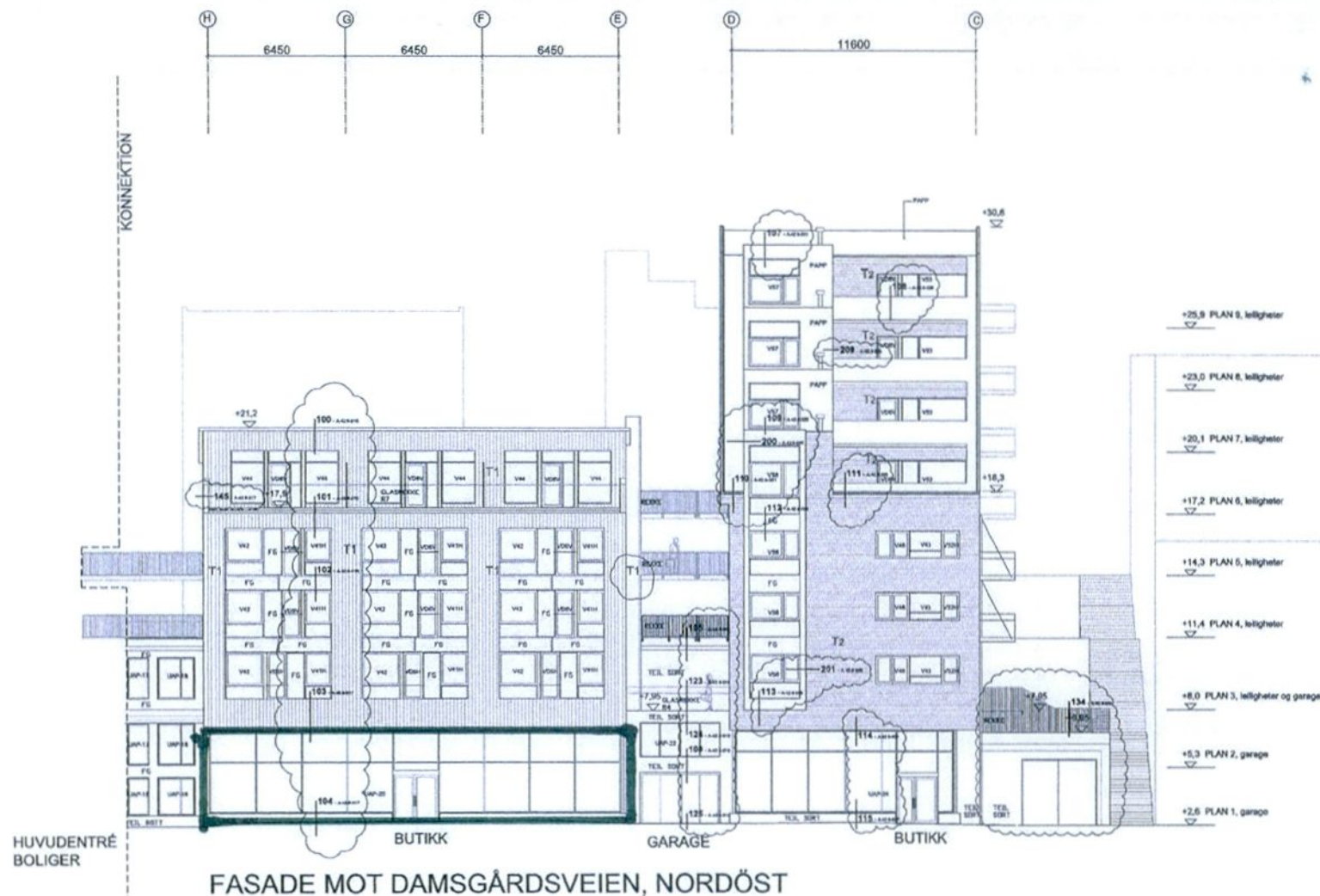


Gnr 158, bnr 845
Damgårdsveien 56,58

- HOVEDDEL NÆRING
- HOVEDDEL BOLIG
- TILLEGGSDEL
- FELLESDEL
- GARASJE
- SEKSJONERINGSGRENSE



BERGEN MÅKEN, Felt 9		
bldsbetegnelse		
bob		
DRYEN NR 158 / 845	APPROX whlta	
PROJEKTERTEGNER MÅKEN	MÅLSTAV Maks Egelius	
DATUM 2011-10-14	UTGITT AV MM	ANSVART Maks Egelius
SEKSJONERINGSSTEGNING		
PLAN 1 HUS 1-3, DEL 2 SEKSJON 2, 3, 7B		
SKALA 1:200 A4 1:100 A3	NUMMER A-99.1-012	REVISJON



FÖRKLARINGAR
 FG=FASADGLAS
 T=LIGGANDE FJÄLLPANEL 160X22
 T1=STÅENDE PANEL 170X22
 T2=LIGGANDE DOBBELTALSET
 TREPANEL LIKA LÖVSHAGEN
 C/C 80MM

seksjon 2
 side 2/2

B	PM A13	2011-10-20	CP
A	PM A12	2011-10-04	CP
B1	BAT	ANDRINGSKATTE	SDR

DETALJFASE

BERGEN
 MÅKEN, Felt 9

bob **ncc** white

B	PM A13	2011-10-20	CP
A	PM A12	2011-10-04	CP
B1	BAT	ANDRINGSKATTE	SDR

OPPLAG 1
 8128170100 ON
 2011-07-08
 Måte Egellus

FASADE
 Nordøst
 Mot Damsgårdsveien
 Hus 2 og 3
 SKALA
 A1 1:100
 A3 1:200
 A-40.3-301 A

Fortau

Seksjon 3
Vedlegg til
vedtekter
side 1/3

DAMSGÅRDSVEIEN

INN- OG UTFART

Næring
Seksjon 3

Næring
Seksjon 2

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

HCP
52

skuss

Seksjon 76
Del av plan 1

40

39

38

37

MC
124
125

36

35

34

33

32

31

30

29

HCP
28

Gnr 158, bnr 845
Damsgårdsveien 56,58

- HOVEDDEL NÆRING
- HOVEDDEL BOLIG
- TILLEGGSDEL
- FELLEDEL
- GARASJE
- SEKSJONERINGSGRENSE

meter



BERGEN
MÅKEN, Felt 9

TEKNIKUM

bob

Objekt nr:
158 / 845
PROJEKTBETITTEL
MÅKEN

ARKITEKT

whita

SRUK
2011-10-14

REVISJON
1

AVBRUK
Mats Egelsen

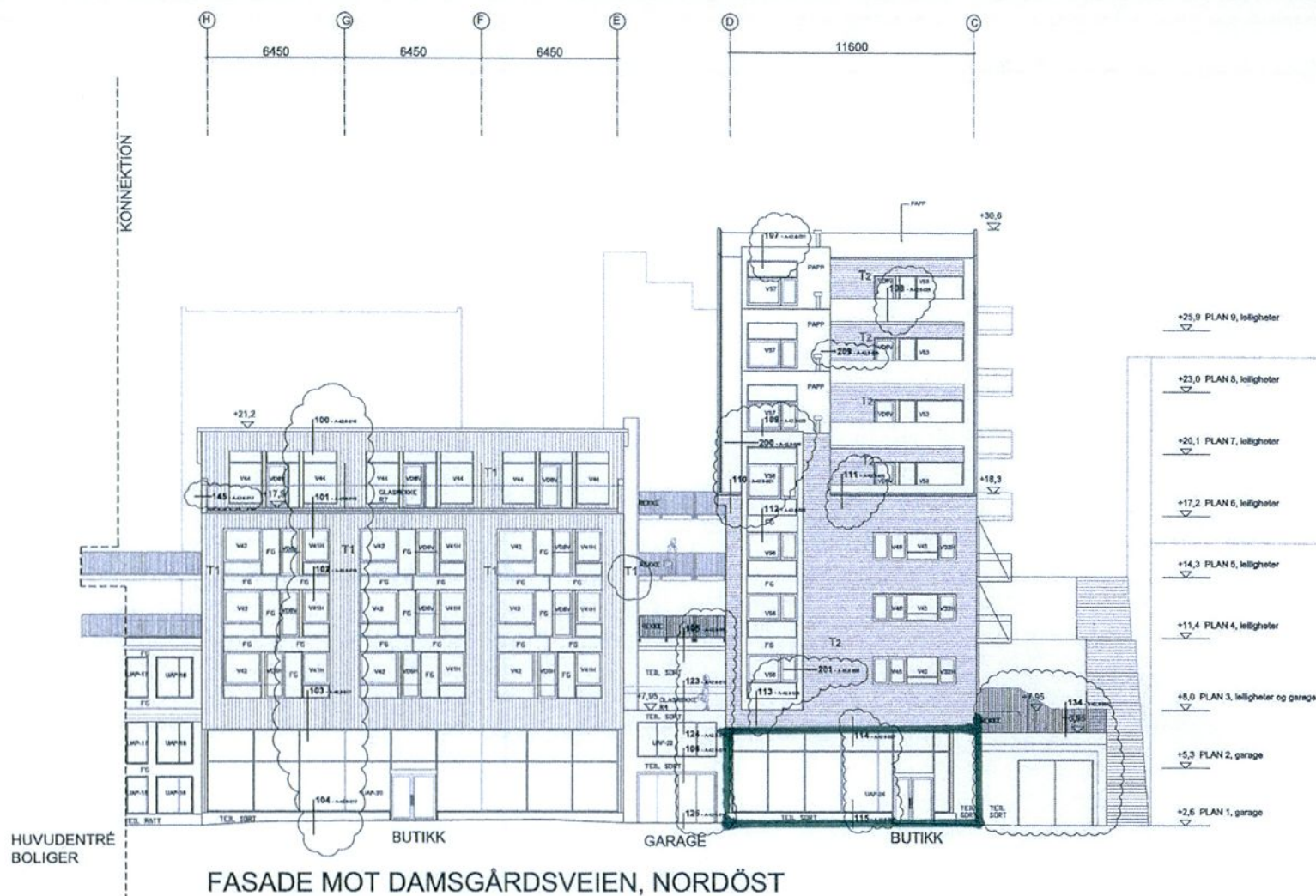
SEKSJONERINGSSTEGNING

PLAN 1
HUS 1-3, DEL 2
SEKSJON 2, 3, 76

SKALA
1:200 A4
1:100 A3

TEGNET
A-99.1-012

BYT



FÖRKLARINGAR
 FG=FASADGLAS
 T=LIGGANDE FJÄLLPANEL 180X22
 T1=STÅENDE PANEL 170X22
 T2=LIGGANDE DOBBELTFALSET
 TREPANEL LIKA LÖVÅSHAGEN
 C/C 80MM

seksjon 3
 side 2/3

B	PM A13	2011-10-25	ON
A	PM A12	2011-10-04	ON
BET	ABT	ANDRAGEN AVSEER	DATA

DETALJFASE

BERGEN
 MÅKEN, Felt 9

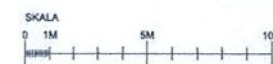
bob **ncc** white

B	PM A13	2011-10-25	ON
ENT	PM A12	2011-10-04	ON
ARK	PM A11	2011-09-01	ON
RIB	PM A10	2011-08-01	ON
RIC	PM A09	2011-07-01	ON
RIV	PM A08	2011-06-01	ON
RIV	PM A07	2011-05-01	ON

SPRITING	ON	KARLSSON
9128170100	ON	Oskar Norellus
2011-07-08	MADE EGELUS	

FASADE
 Nordöst
 Mot Damsgårdsveien
 Hus 2 og 3

SKALA	1:100	NUMMER	A-40.3-301	NET	A
AS	1:200				



FÖRKLARINGAR
FG=FASADGLAS
T=LIGGANDE FJÄLLPANEL
T1=STÄNDE PANEL 170X22
T2=LIGGANDE DOBBELTALSET
TREPANEL

*Seleksjon 3
side 3/3*



FASADE MOT FELT 8, NORDVEST

- +25,9 PLAN 9, leiligheter
- +23,0 PLAN 8, leiligheter
- +20,1 PLAN 7, leiligheter
- +17,2 PLAN 6, leiligheter
- +14,3 PLAN 5, leiligheter
- +11,4 PLAN 4, leiligheter
- +8,0 PLAN 3, leiligheter og garage
- +5,3 PLAN 2, garage
- +2,6 PLAN 1, garage

B	PM A13	2011-10-25	OK
A	PM A12	2011-10-04	OK
RE	ANDREAS KJØR	SA TOR	UD

DETALJFASE

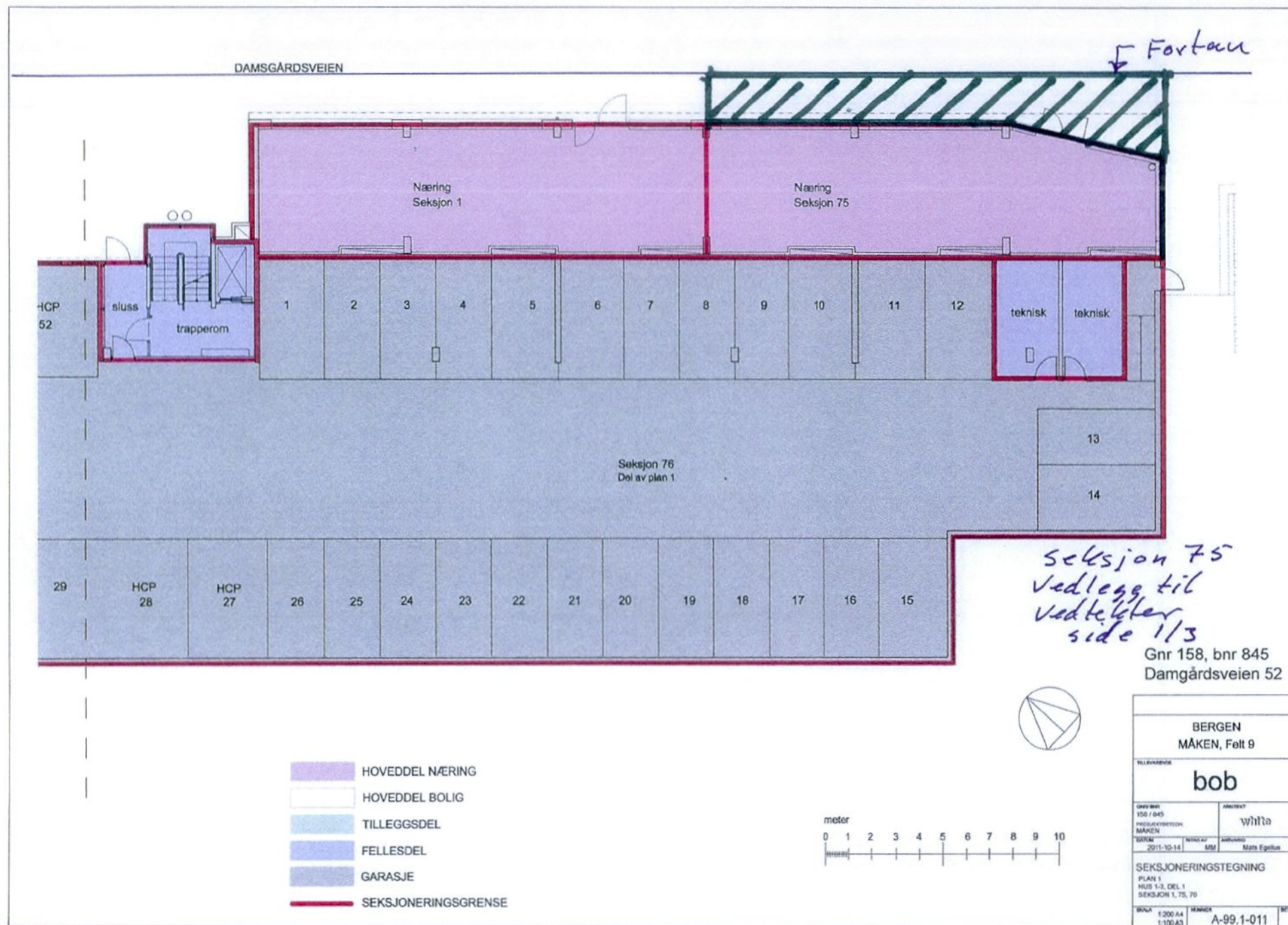
BERGEN
MAKEN, Felt 9

bob **ncc** white

B	ARK. ANVENDNING	10-11-10-10-10
ENT	ARK. ANVENDNING	10-11-10-10-10
ARK	ARK. ANVENDNING	10-11-10-10-10
RIB	ARK. ANVENDNING	10-11-10-10-10
RE	ARK. ANVENDNING	10-11-10-10-10
RIV	ARK. ANVENDNING	10-11-10-10-10

SPRØKKE NR	9128170100	OK	Oskar Norheim
SAK NR	2011-07-08	OK	Mette Egilhus

FASADE	Nordvest	Mot Felt 8	Hus 3
SKALA	AT 1:500	STAV	A-40.3-302 A
AS 1:200			



FG-FASADGLAS
T=LIGGANDE FJÄLLPANEL 160X22
T1=STÄNDE PANEL 170X22
T2=LIGGANDE DOBBELTFALSET
TREPANEL LIKA LÖVÅSHAGEN
C/C 80MM



seksjon 75
side 2/3

D	-	PM A12	2011-10-04	HN
C	-	PM A3	2011-04-15	HN
B	-	PM A2	2011-03-28	HN
A	-	PM A1	2011-03-21	HN
NT	ANT	ANDROMEDA VESSEL	Station	

BERGEN
MÅKEN, Følt 9

bob **NCC** ★ **ገንዘብ**

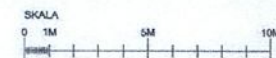
B	BRN. 40-348464-12 8-10	TEL: +47 30 24 39 39
ENT	NIL COMPANY FORM 2 2-10-1989	TEL: +47 30 24 39 39
ARK	PR. 2000 1000 1000 1000 1000 1000	TEL: +47 30 24 39 39
RB	1000 1000 1000 1000 1000 1000	TEL: +47 30 24 39 39
RE	1000 1000 1000 1000 1000 1000	TEL: +47 30 24 39 39
R/V	1000 1000 1000 1000 1000 1000	TEL: +47 30 24 39 39
ARK	1000 1000 1000 1000 1000 1000	TEL: +47 30 24 39 39

UPDRS NR	BITAS AY HW	HANDSICAR H Wallander
----------	----------------	--------------------------

DATE:	ARVAND
2011-02-25	Mats Egellus

FASADE
ETAPP 1
Mot NORDØST (Damagårdsveien)

SCALE	NUMBER	REV
A1 1:100	A-40.3-101	D
A3 1:200		





HUS 1

G	-	PM A12	2011-10-04	16
B	-	PM A3	2011-04-15	16
A	-	PM A1	2011-03-21	16
REF	AK1	ANDRONEK ALVISE	DATA	

BERGEN
MÅKEN, Felt 9

B	BRN. 4754000000 40 75	100 - 47 50 00
INT	INTEREST INCOME 1000000000	100 - 47 50 00
ARK	ARK. 4754000000 40 75	100 - 47 50 00
RD	RD. 4754000000 40 75	100 - 47 50 00
RE	RE. 4754000000 40 75	100 - 47 50 00
RIV	RIV. 4754000000 40 75	100 - 47 50 00
RIV	RIV. 4754000000 40 75	100 - 47 50 00

DATE	ARRIVAL
2011-02-25	Mohr Ecolus

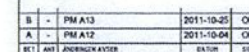
ETAPP 1
Mod. ROBOT (Falt 10)

SCALE A1 1:100	MAP NO. A-40 3-104
-------------------	-----------------------

A3 1200	A-40.5-104
---------	------------



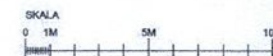
Seksjon 76
Vedlegg til
vedtekter
side 1/9

BERGEN
MÅKEN, Felt 9

B	BNS, SPRINGFIELD 5/10/76	750-47-23 31 1
CNT	PO BOX 7000 NEW YORK 10016	750-47-23 31 2
	NOT RECORDED FOR A. 2/10/76	
ARK	PULVER, BENJ. P. 1000 W. 10TH ST. S. DAKOTA 57001	750-47-23 31 3
	WHEEL ANDERSON AS	
	MR. C. L. "BOB" SCHWENK	750-47-23 31 4
RIB	MR. J. & T. 1000 W. 10TH ST. S. DAKOTA 57001	750-47-23 31 5
RIF	PHOTOGRAPH, 4000 W. 10TH ST. S. DAKOTA 57001	750-47-23 31 6
RIV	PHOTOGRAPH, 4000 W. 10TH ST. S. DAKOTA 57001	750-47-23 31 7
	PHOTOGRAPH, 4000 W. 10TH ST. S. DAKOTA 57001	750-47-23 31 8

FASADE
Nordöst
Mot Damsgårdsveien
Hus 2 og 3

SKALA	KUPURA	DET
A1 1:100	A-40.3-301	A
A3 1:200		



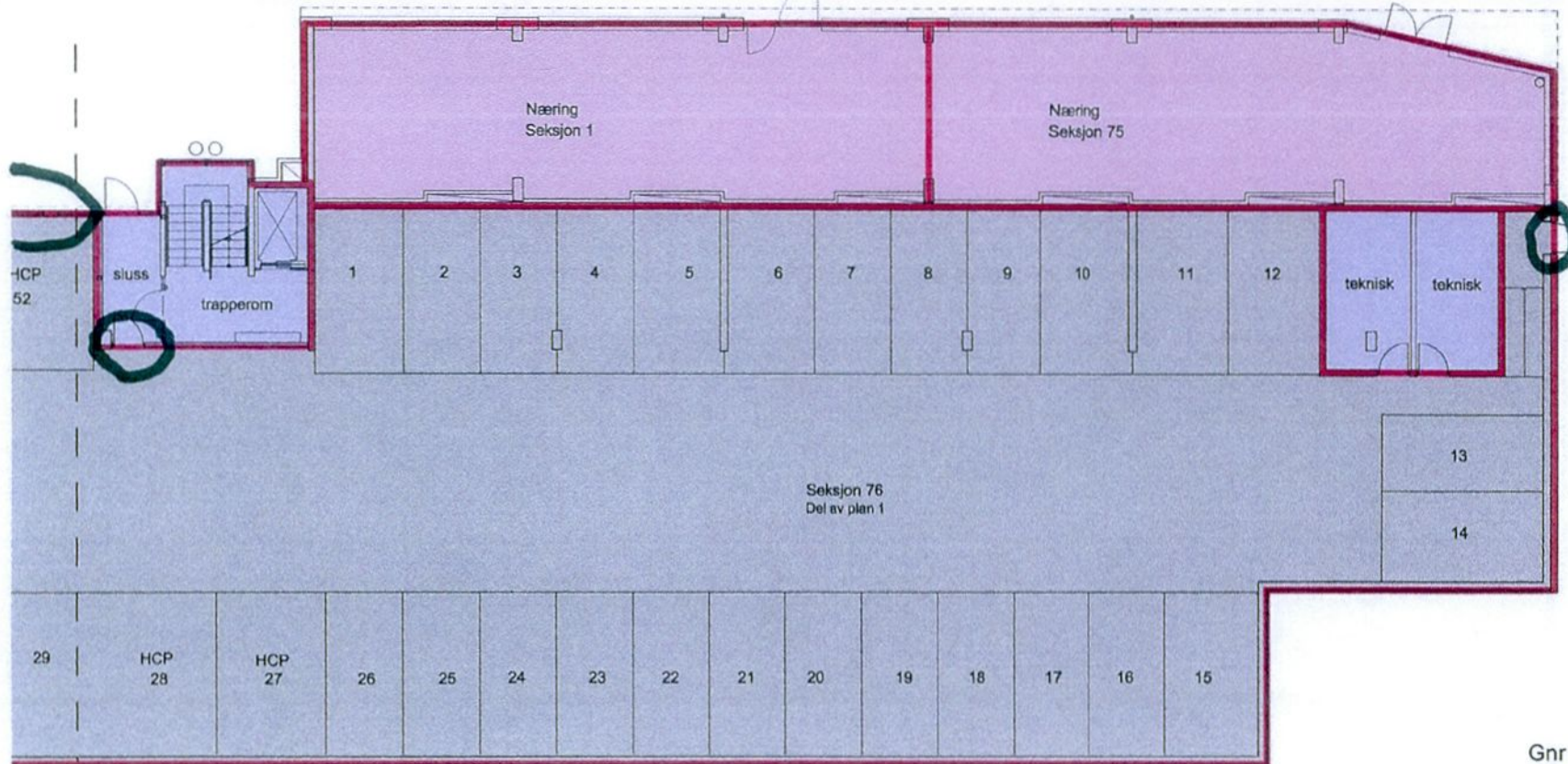
EKSISTERENDE BYGG

FASADE MOT FELT 10, SÖRÖST

SKALA	MAPPA	BL.
A1 1:100	A-40.3-104	C
A3 1:200		

DAMSGÅRDSVEIEN

76, side 3/9

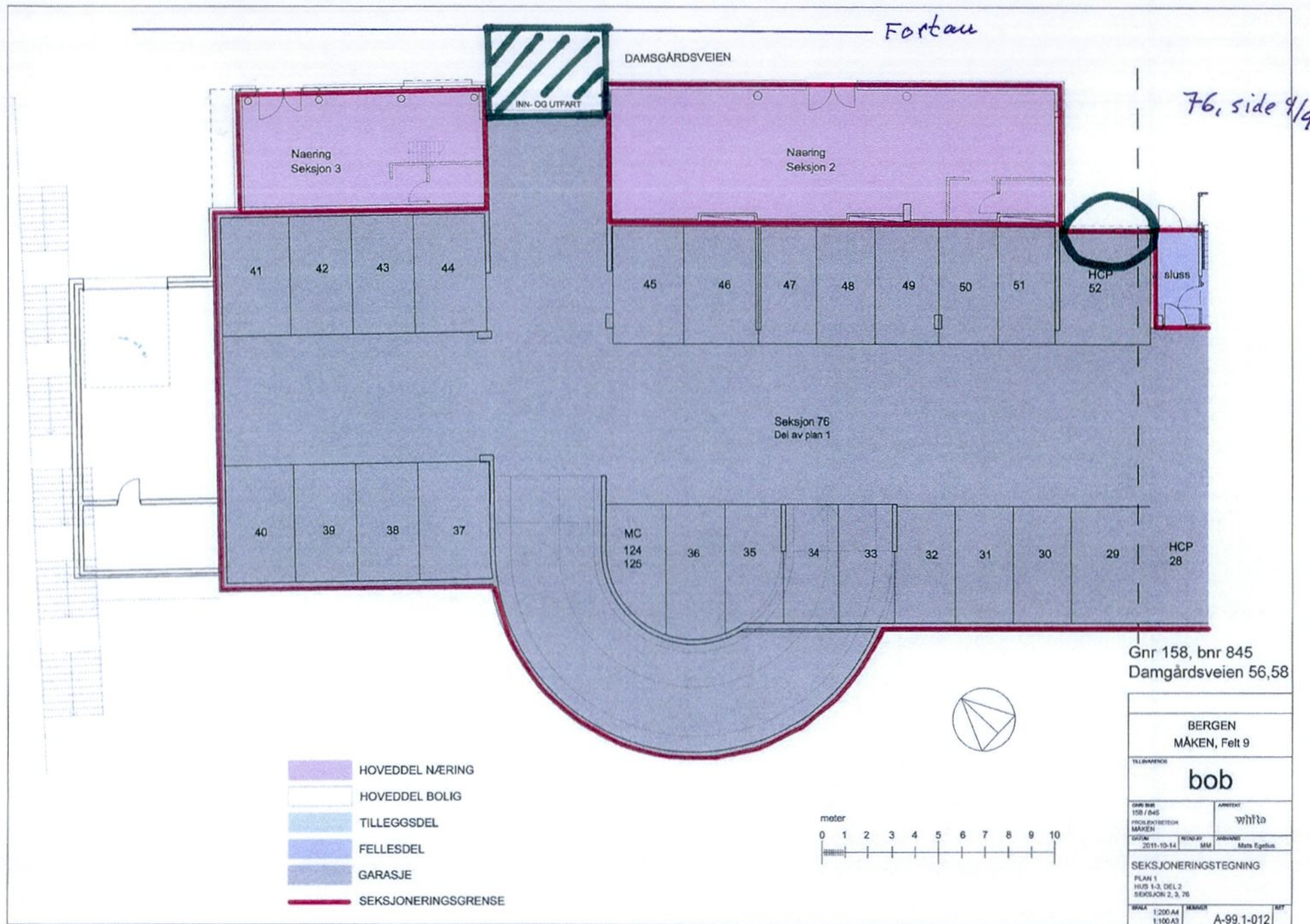


- HOVEDDEL NÆRING
- HOVEDDEL BOLIG
- TILLEGGSDEL
- FELLEDEL
- GARASJE
- SEKSJONERINGSRENSE

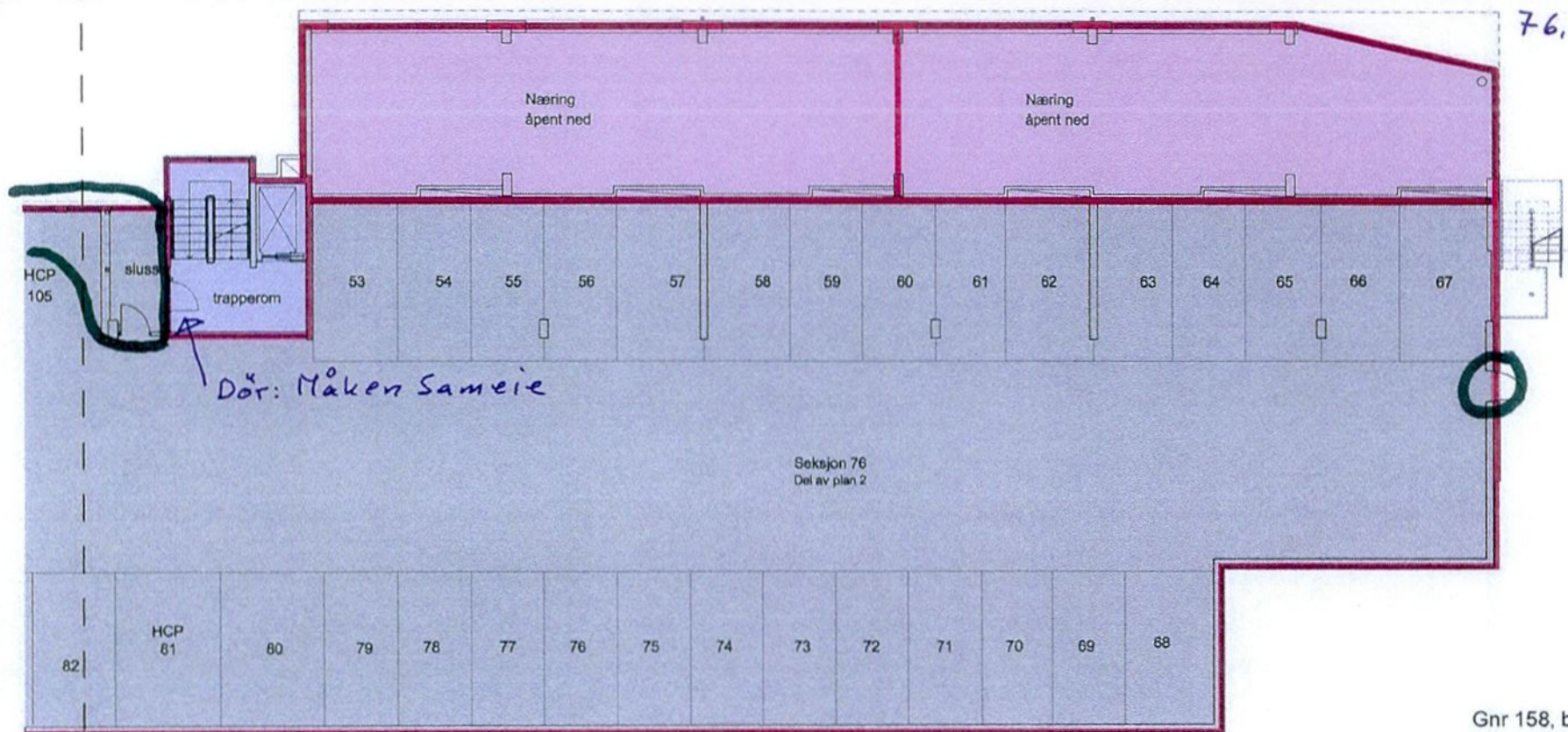


Gnr 158, bnr 845
Damsgårdsveien 52

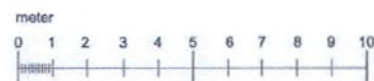
BERGEN MÅKEN, Felt 9			
TILLEGGSDEL			
bob			
Oppriss 158 / 845 PRODUKTERTEGNING MÅKEN	ARKIVERT whita		
DATA 2011-10-14	REVISJON 1	ANSVARS Mats Espilnes	
SEKSJONERINGSSTEGNING			
PLAN 1 HUS 1-3 DEL 1 SEKSJON 1, 75, 76			
SKALA 1:200 A4 1:100 A3	MAKES A-99.1-011	BYT	



76, side 5/9



- HOVEDDEL NÆRING
- HOVEDDEL BOLIG
- TILLEGGSDDEL
- FELLESDEL
- GARASJE
- SEKSJONERINGSGRENSE

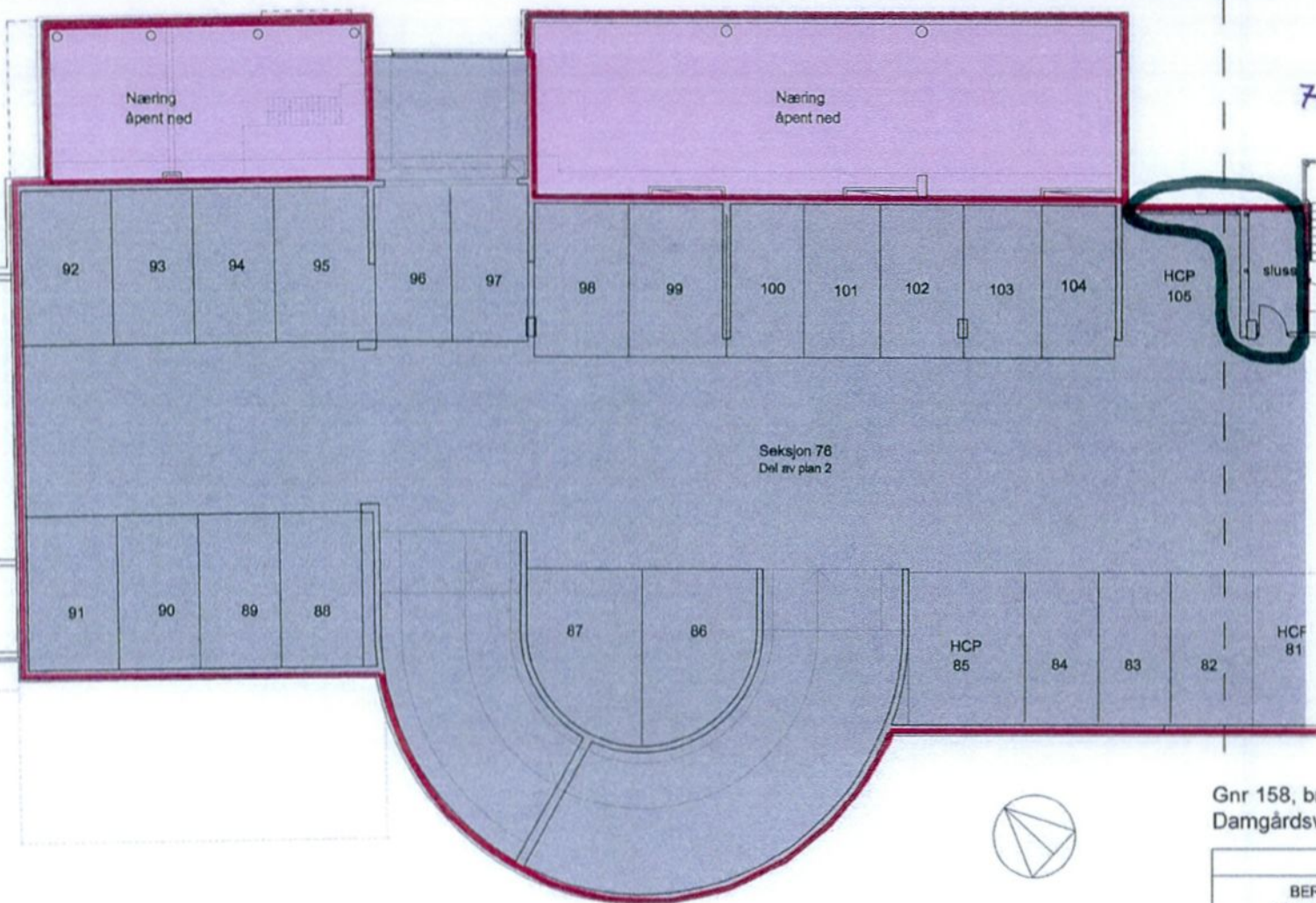


Gnr 158, bnr 845
Damgårdsveien 52



BERGEN MÅKEN, Felt 9		
TILFØRSELSE		
bob		
GRUNNPLAN 158 / 845	ARBEIDSTITTEL whilto	
PROJEKTERTEKNIK MÅKEN	DATE 2011-10-14	REVISJON MME
SEKSJONERINGSTEGNING		
PLAN 2 HUS 1-3, DEL 1 SEKSJON 76		
SKALA 1:200 A4 1:100 A3	REVISJON A-99.1-021	BYT

76, side 6/9



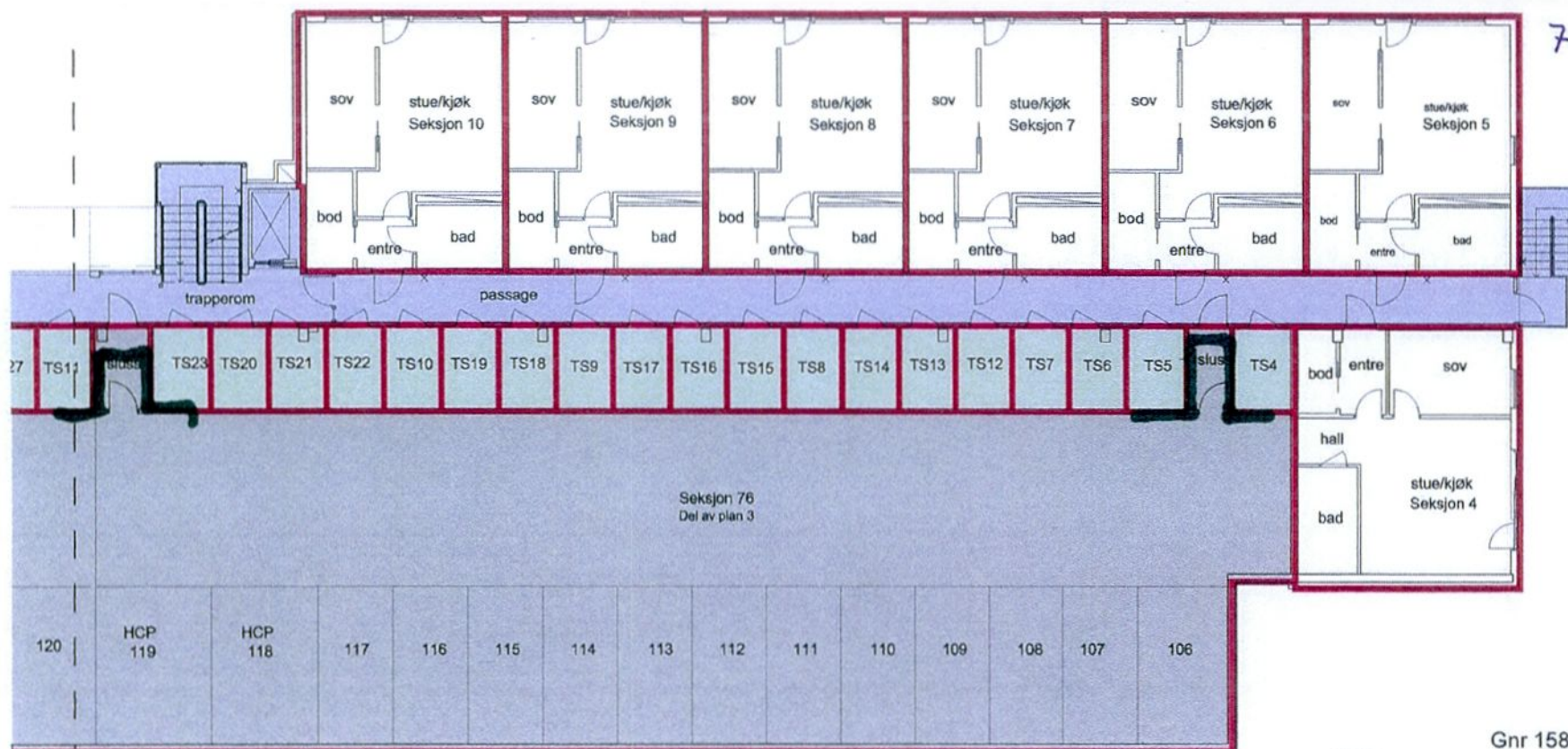
- HOVEDDEL NÆRING
- HOVEDDEL BOLIG
- TILLEGGSDEL
- FELLESDEL
- GARASJE
- SEKSJONERINGSRENSE



Gnr 158, bnr 845
Damgårdsveien 56,58

BERGEN MÅKEN, Felt 9		
TILLEGGSDEL bob		
OBJEKT 158 / 845 PROJEKTERING MÅKEN	ARBEID white	
DATUM 2011-10-14	UTFØRT AV MM	ANSVARS Mads Egebu
SEKSJONERINGSTEGNING		
PLAN 2 HUS 1-3, DEL 2 SEKSJON 78		
SKALA 1:200 A4 1:100 A3	REVISJON A-99,1-022	BYGGER BY

76, side 7/9



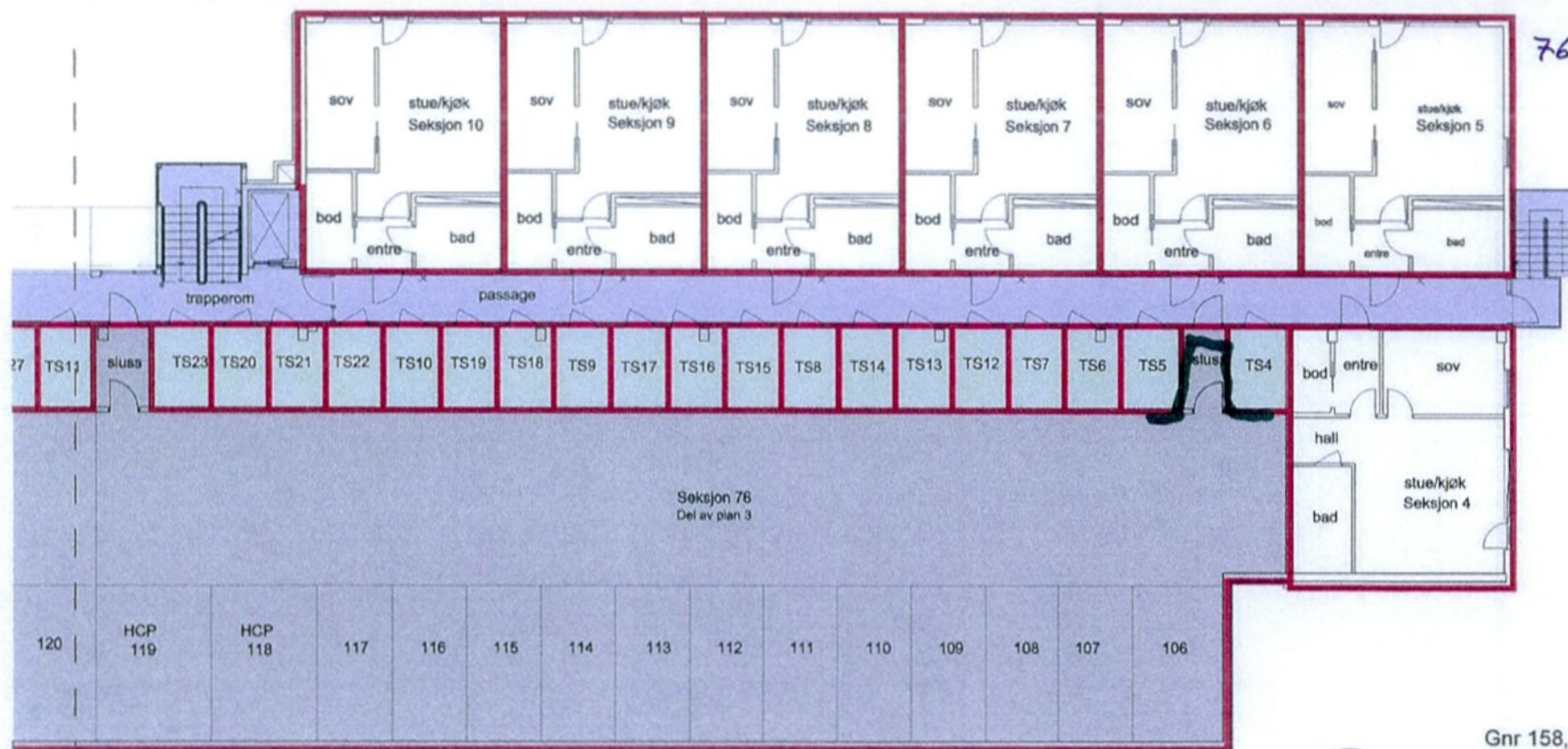
- HOVEDDEL N/ERING
- HOVEDDEL BOLIG
- TILLEGGSDDEL
- FELLESDEL
- GARASJE
- SEKSJONERINGSGRENSE



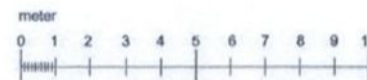
Gnr 158, bnr 845
Damgårdsveien 52

BERGEN MÅKEN, Felt 9		
TILBAKEMERKE		
bob		
Oppdrags F58 / 845	ANMÆRKE	
PROSJEKTLEDER MÅKEN	whita	
DATE 2011-10-14	REVISJON MM	UTARBEIDET Mats Eggen
SEKSJONERINGSTEGNING		
PLAN 3		
HUB 1-3, DEL 1		
SEKSJON 4-12, 76		
SKALA 1:200 A4 1:100 A3	REKVISIT A-99.1-031	BYT

76. side 8/9



- HOVEDDEL NÆRING
- HOVEDDEL BOLIG
- TILLEGGSDDEL
- FELLEDEL
- GARASJE
- SEKSJONERINGSRENSE



Gnr 158, bnr 845
Damgårdsveien 52

BERGEN MÅKEN, Felt 9	
TEKNISSKISSE	
bob	
DRAG: 158 / 845	ARBEIDSTITTEL: white
PROJEKTERTEKNIK: MÅKEN	UTGIVET: 2011-10-14
UTGIVET: 2011-10-14	REVISJON: 1
SEKSJONERINGSSTEGNING	
PLAN 3	
HUS 1-3, DEL 1	
SEKSJON 4-10, 76	
SKALA: 1:200 A4	MAKRO: A-99.1-031
1:100 A3	

76, side 9/9



Vedtekter

for

Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1

1. Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1.

Sameiet omfatter gnr. 158 bnr. 845 snr. 76 (næringsseksjon) i Bergen kommune. Eierseksjonen består av et parkeringsanlegg (Anlegget) som skal benyttes til parkering for beboere innenfor planområdet etter reguleringsplan nr. 15.85.00.00 Damsgårdssundet Sør, i Bergen kommune. jf. vedlagte kart (Planområdet).

Sameierne i Anlegget er en del av eierseksjonssameiet Måken Sameie og er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Måken Sameie (Eierseksjonssameiet Måken Sameie). Enhver sameier i Anlegget har plikt til å sette seg inn i - og rette seg etter - vedtektene som gjelder for Eierseksjonssameiet Måken Sameie.

Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 sitt formål er å organisere bruken av Anlegget til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

Bare eiere av en boenhet innenfor Planområdets felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 og 11 kan være sameier. Denne bestemmelsen er basert på reguleringsbestemmelsene for området og kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra Bergen og Omegn boligbyggelag.

2. Sameieandeler

Det er planlagt til sammen 123 andeler i sameiet. Endelig antall andeler, samt sameiebrøk, vil bli avklart ifm stifting av sameiet.

3. Bruk av Anlegget

Sameierne har slik rett til bruk av Anlegget som følger av disse vedtektene. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Parkeringsplassen fordeles av sameiets styre. Styret kan med 1 måneds skriftlig varsel endre sameiernes angitte parkeringsplass dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelseshemmede mv.

Sameierne kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av motorkjøretøyer eller tilhengere. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for øvrige sameiere, og skal ikke benyttes til reparasjoner eller lagringsplass for dekk etc.

4. Rettslig råderett

Salg av sameieandeler er tillatt, men kan bare finne sted til andre eiere av boenhet innenfor Planområdet etter reglene i dette punkt 4.

Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Salg kan ikke gjennomføres uten styrets godkjenning, som ikke kan nektes gitt uten saklig grunn.

Før slik godkjenning gis, skal styret undersøke om kjøper tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, og at kjøperen er kjent med innholdet i disse vedtekter. Dersom sameier overdrar sin boenhet, og dette medfører at sameieren ikke lenger er eier av boenhet innenfor planområdet, skal andelen i sameiet enten overdras til kjøperen, eller overdras separat til andre eiere av boenhet innenfor Planrådets felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 eller 11. Alle overdragelser skal tinglyses, ved at den ideelle andel i sameiet overføres til ny eier ved skjøte. Ved salg skal sameier opplyse kjøper om disse vedtektene.

Dersom en sameier ikke har overdratt sin sameieandel innen seks måneder etter at vilkårene for å være sameier ikke lenger var tilstede, har sameiet, ved styret, et rettskrav på at vedkommende sameier overdrar sin sameieandel til en annen som fyller vilkårene. Styret har i slike tilfeller, med 14 dagers skriftlig varsel, også rett til å nekte sameier bruk av Anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra Anleggets adgangskontrollsystem. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale fellekostnader.

Utleie er tillatt, men kan bare finne sted til andre beboere (også leietakere) innenfor Planrådets felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 og 11, og skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Ved utleie skal sameier opplyse leier om disse vedtektene. Utleie for en periode av mer enn tre år krever styrets samtykke, som kun skal gis unntaksvis dersom det foreligger særlige grunner. Samtykke kreves likevel ikke ved utleie av parkeringsplass til leietaker av sameierens boenhet i planområdet.

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

Bestemmelsene i dette pkt 4 kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra Bergen og Omegn boligbyggelag.

5. Felleskostnader

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt rettighet. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av Felleskostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er likefullt selv ansvarlig for sin andel av Felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

I Felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og sameiets andel av felleskostnader i Eierseksjonssameiet Måken Sameie, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

Styret fastsetter Felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hvert kvartal. For Felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100. Dersom en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale Felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å nekte sameier bruk av Anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra Anleggets adgangskontrollsystem. Unnlatelse av å betale mer enn 3 måneders Felleskostnader skal alltid være vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale fellekostnader.

6. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmerne regnet etter sameiebrøken jfr. pkt. 2.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettetid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

7. Ordinært sameiermøte

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

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

8. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning,

- styrets regnskap for foregående kalenderår,
- valg av styre.

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 7 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

10. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer samt ett varamedlem som velges på sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet 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.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal sørge for drift av Anlegget og se til at sameierne vedlikeholder Anlegget i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et å konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hver måned til dekning av fellesutgifter.
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av de enkelte sameierne, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av Anlegget.
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Styreleder eller den styret utpeker møter på vegne av de enkelte sameierne i sameiemøtet i Eierseksjonssameiet Måken Sameie. Styreleder eller den styret har utpekt som møtorepresentant har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Anlegget.

11. Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn 3 år ad gangen. Ved etablering av sameiet er der inngått slik avtale med Bergen og Omegn Boligbyggelag.

12. Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

14. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordelingen som følger av eller er fastsatt i medhold av pkt. 5. Den enkelte hefter ikke for de øvrige andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

15. Forsikring

Anlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

16. Forholdet til Eierseksjonssameiet Måken Sameie

Sameierne i Anlegget er en del av Eierseksjonssameiet Måken Sameie og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for Eierseksjonssameiet Måken Sameie. Sameierne i Anlegget bærer herunder ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader knyttet til Eierseksjonssameiet Måken Sameie slik disse er fastsatt i vedtektene for Eierseksjonssameiet Måken Sameie.

17. Dato og signaturer

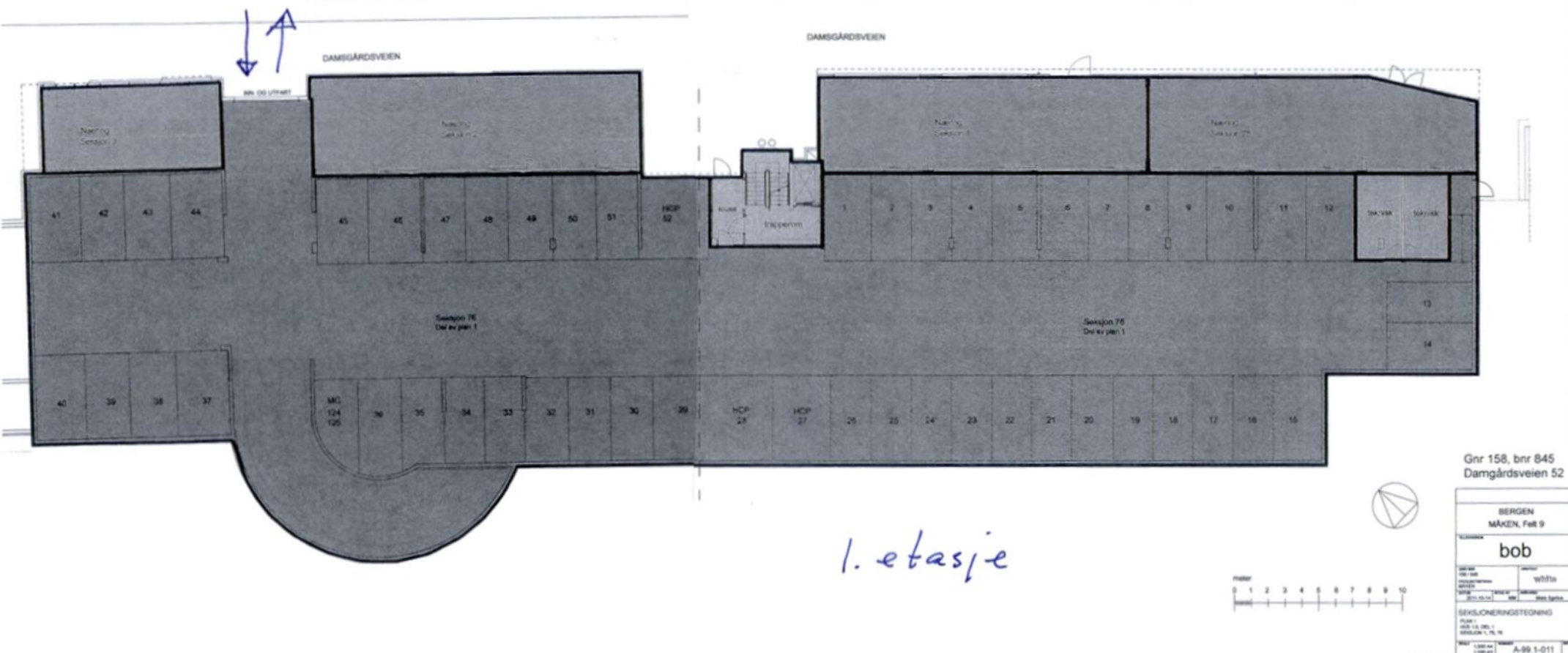
Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt den _____ i forbindelse med konstituerende sameiermøte i gnr. [*] bnr. [*] i Bergen kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

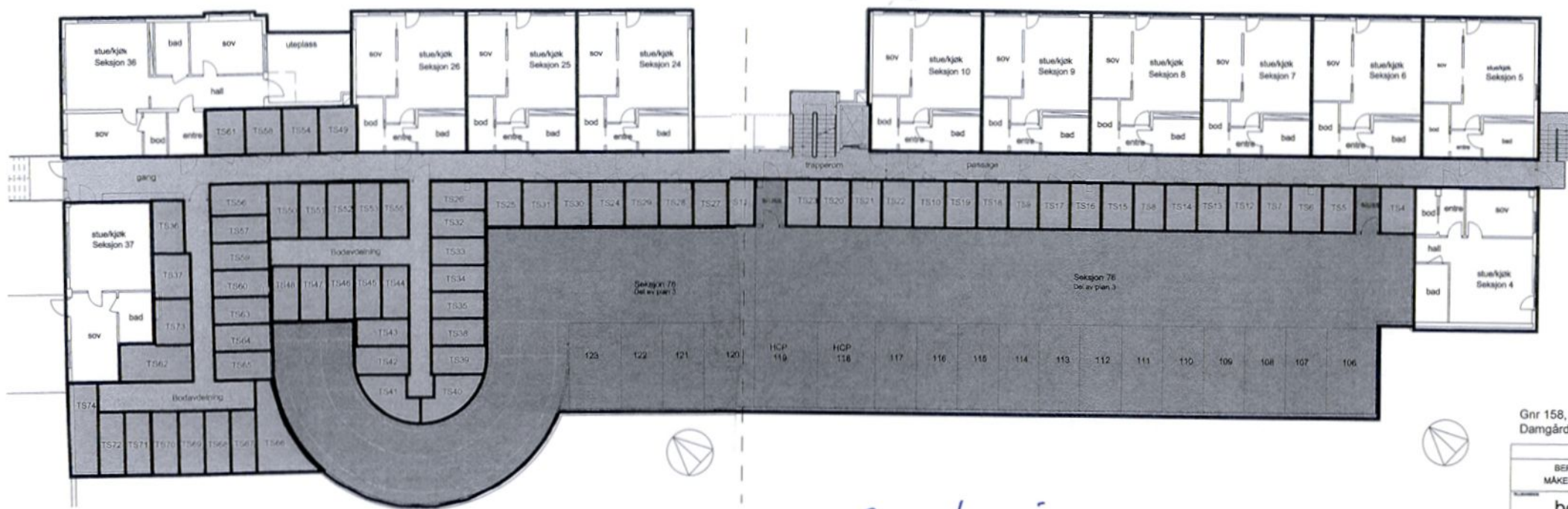
Vedtektene er signert av møteleder _____ og protokollvitne _____.

Bergen, den _____

Møteleder

Protokollvitne





2. etasje



Gnr 158, bnr 845
Damgårdsveien 52

BERGEN MÅKEN, Felt 9	
bob	
prosjekt	whita
prosjektleder	
teknisk	
drift	
SEKSJONERINGSTEGNING	
PLAN 1	
1:1000	
1999-10-19	
A-99-1-031	

