

# VEDTEKTER

For

SAMEIET

Møllehagen

GNR. 163 BNR. 28 I BERGEN KOMMUNE

## **Innholdsfortegnelse:**

- § 1 Navn
- § 2 Formål
- § 3 Bruksrett
- § 4 Anvendelse
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
- § 6 Utleie
- § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser
- § 8 Vedlikehold
- § 9 Mislighold
- § 10 Sikkerhet
- § 11 Forsikringer
- § 12 Sameiermøtet
- § 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet
- § 14 Møteledelse og avstemning
- § 15 Styret
- § 16 Oppløsning
- § 17 Forholdet til eierseksjonsloven

## § 1 Navn

Sameiets navn er Møllhagen (under kalt sameiet). Sameiet består av eiendommen gnr 163, bnr 28 i Bergen kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i seksjoner:

- Seksjon	1	Leilighet	01-1-K	Sameiebrøk: 1110/75939
- Seksjon	2	Leilighet	02-1-D	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	3	Leilighet	03-1-D	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	4	Leilighet	04-1-D	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	5	Leilighet	05-1-D	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	6	Leilighet	06-1-D	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	7	Leilighet	07-1-D	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	8	Leilighet	08-1-D	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	9	Leilighet	09-1-H	Sameiebrøk: 1015/75939
- Seksjon	10	Leilighet	10-2-L	Sameiebrøk: 1120/75939
- Seksjon	11	Leilighet	11-2-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	12	Leilighet	12-2-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	13	Leilighet	13-2-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	14	Leilighet	14-2-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	15	Leilighet	15-2-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	16	Leilighet	16-2-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	17	Leilighet	17-2-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	18	Leilighet	18-2-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	19	Leilighet	19-2-O	Sameiebrøk: 959/75939
- Seksjon	20	Leilighet	20-3-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon	21	Leilighet	21-3-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon	22	Leilighet	22-3-L	Sameiebrøk: 1120/75939
- Seksjon	23	Leilighet	23-3-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	24	Leilighet	24-3-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	25	Leilighet	25-3-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	26	Leilighet	26-3-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	27	Leilighet	27-3-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	28	Leilighet	28-3-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	29	Leilighet	29-3-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	30	Leilighet	30-3-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon	31	Leilighet	31-3-O	Sameiebrøk: 959/75939
- Seksjon	32	Leilighet	32-4-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon	33	Leilighet	33-4-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon	34	Leilighet	34-4-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon	35	Leilighet	35-4-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon	36	Leilighet	36-4-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon	37	Leilighet	37-4-M	Sameiebrøk: 1035/75939
- Seksjon	38	Leilighet	38-4-F	Sameiebrøk: 625/75939

- Seksjon 39	Leilighet	39-4-F	Sameiebrøk: 625/75939
- Seksjon 40	Leilighet	40-4-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon 41	Leilighet	41-4-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon 42	Leilighet	42-4-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon 43	Leilighet	43-4-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon 44	Leilighet	44-4-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon 45	Leilighet	45-4-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon 46	Leilighet	46-4-O	Sameiebrøk: 967/75939
- Seksjon 47	Leilighet	47-5-G	Sameiebrøk: 647/75939
- Seksjon 48	Leilighet	48-5-B	Sameiebrøk: 440/75939
- Seksjon 49	Leilighet	49-5-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon 50	Leilighet	50-5-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon 51	Leilighet	51-5-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon 52	Leilighet	52-5-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon 53	Leilighet	53-5-N	Sameiebrøk: 1363/75939
- Seksjon 54	Leilighet	54-5-I	Sameiebrøk: 1078/75939
- Seksjon 55	Leilighet	55-5-F	Sameiebrøk: 623/75939
- Seksjon 56	Leilighet	56-5-F	Sameiebrøk: 623/75939
- Seksjon 57	Leilighet	57-5-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon 58	Leilighet	58-5-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon 59	Leilighet	59-5-E	Sameiebrøk: 510/75939
- Seksjon 60	Leilighet	60-5-O	Sameiebrøk: 967/75939
- Seksjon 61	Leilighet	61-6-G	Sameiebrøk: 647/75939
- Seksjon 62	Leilighet	62-6-B	Sameiebrøk: 440/75939
- Seksjon 63	Leilighet	63-6-A	Sameiebrøk: 346/75969
- Seksjon 64	Leilighet	64-6-A	Sameiebrøk: 346/75939
- Seksjon 65	Leilighet	65-6-J	Sameiebrøk: 863/75939
- Seksjon 66	Leilighet	66-6-I	Sameiebrøk: 1078/75939
- Seksjon 67	Leilighet	67-6-F	Sameiebrøk: 623/75939
- Seksjon 68	Leilighet	68-6-P	Sameiebrøk: 1152/75939
- Seksjon 69	Leilighet	69-7-C	Sameiebrøk: 523/75939
- Seksjon 70	Leilighet	70-7-J	Sameiebrøk: 863/75939
- Seksjon 71	Leilighet	71-7-Q	Sameiebrøk: 1366/75939

Sameiebrøk for hver seksjon er basert på estimert markedsverdi/  
salgssum for leilighetene.

## **§ 2 Formål**

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Bergen kommune til boligformål og til beste for deltakerne i sameiet i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold av lov, vedtekter, forretningsføreravtale og vedtak på sameiermøtet, m.m.

## **§ 3 Bruksrett**

Hver sameier har en eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter. Sameiets garasje og boder inngår i tinglyst fellesareal. Grunnboken for fellesareal er tinglyst 8. desember 2008 og har tinglysningsnummer; 988452. Her er bruksrett til hver enkelt parkeringsplass og den enkelte bodplass knyttet til definerte eierseksjoner. Dette medfører at parkeringsplasser i fellesgarasjen så vel som nummererte boder ikke kan selges eller overdras til andre seksjonseiere. Definert pris på tinglyst disposisjonsrett til parkeringsplass inngår i kjøpekontrakten for den enkelte eierseksjon.

Garasjeanlegg inkludert carporter inngår i sameiets tinglyste fellesareal. Den enkelte biloppstillingsplass disponeres av de seksjonseierne som kan dokumentere kjøp og betalt parkeringsrett. Salg av parkeringsrettighet kan kun skje til seksjonseier i Møllhagen sameie. Styret skal informeres når parkeringsrettighet skifter eier. Oppslag i garasjen skal vise hvilken seksjonseier som til en hver tid har disposisjonsrett til den enkelt oppstillingsplass.

## **§ 4 Anvendelse**

Den enkelte sameier i boligsameiet kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Utleie er tillatt med styrets godkjenning, jf § 6. Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i eierseksjonssameiet kan bruker av en seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## **§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling**

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren. Overdragelse kan bare nektes godkjent hvis styret har saklige grunner til det.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksrettsavtale, sameieavtale, ordensregler, m.m.)

Ytterligere oppdeling av seksjonene kan ikke finne sted uten at sameiermøtet samtykker med totredjedels flertall.

## **§ 6 Utleie**

Utleie av seksjoner er tillatt med styrets godkjenning. Langvarig utlån likestilles med bortleie. Godkjenning kan bare nektes med saklig grunn, jf § 5. Forretningsfører kan tilrettelegge leieavtaler. Parkeringsplasser i fellesgarasje og carport kan leies ut, men kun til andre beboere i sameiet.

Utleie av biloppstillingsplass kan kun gjøres til andre eiere eller leietakere i sameiet.

## **§ 7 Ansvar for eierseksjonssameiets forpliktelser**

Den enkelte sameier i eierseksjonssameiet skal være ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameiebrøken. Som fellesutgifter regnes alle utgifter som ikke knytter seg direkte til de ulike seksjonene, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på eventuelt felleslån samt forsikringspremier.

Styret kan fastsette at det i tillegg betales fellesutgifter til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak. Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto hos forretningsføreren til dekning av totale fellesutgifter. A-konto beløpet fastsettes av styret. Felleskostnader etter første ledd fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret. Felleskostnader etter tredje ledd kan ikke av styret fastsettes høyre enn 70 % av fellesutgiftene etter første ledd. Skyldige beløp forrentes med høyeste lovlige forsinkelsesrente. Det skal hvert år innbetales et beløp til dekning av 2 fellesdugnader. Sameier som er representert på felles dugnad kan få refundert aktuelt beløp.

## **§ 8 Vedlikehold**

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom som han har enerett til å bruke.

Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboerne i tilstøtende seksjoner.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for eller er til sjenanse for de øvrige beboerne blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Oppsetting av gjerder, radio- eller TV-antennor og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene når byggetillatelse forlanges.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som han eller hun er ansvarlig for.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

## **§ 9 Mislighold**

Ved manglende betaling av fellesutgifter, gjentatte alvorlige brudd på ordensregler eller annen oppførsel som er til alvorlig sjenanse for de øvrige beboerne, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon etter reglene i eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

Før vedtak om salgspålegg treffes, skal vedkommende sameier gis en advarsel og anledning til å uttale seg. Det samme gjelder før vedtak om fraflytting i den utstrekning advarsel finnes hensiktsmessig og de øvriges interesser ikke tilsier at fravikelsesbegjæring fremmes straks.

Hvis seksjonen/bruksretten er utleid kan vedtak som nevnt i forrige ledd treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i såfall rettes både til sameieren og til leietakeren.

## **§ 10 Sikkerhet**

Sameierne har panterrett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **§ 11 Forsikringer**

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og innboet i fellesarealet, mens den enkelte sameier selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Den som volder skade på eiendommen må betale for skaden selv. Dersom sameiets forsikringsavtaler benyttes, må vedkommende betale gjeldende egenandel.

## **§ 12 Sameiermøtet**

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes skriftlig til styret senest 4 uker før møtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes senest en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
5. Godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

## **§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet**

Alle sameiere i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet



medlem av sameierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helt tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

#### **§ 14 Møteledelse og avstemning**

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves totredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- h) endringer av sameiets vedtekter
- i) oppsigelse av forretningsføreravtalen

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne. Hver sameier har en stemme for hver seksjon de eier.

## **§ 15 Styret**

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer – en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet – lederen ved eget valg. Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem som ikke er leder samt ett varamedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge stemmer for vedtaket. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes av underskrift fra to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 16 Oppløsning**

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

## **§ 17 Forholdet til eierseksjonsloven**

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven når forholdet ikke er regulert i vedtektene.

Bergen, 05.04.2018