

VEDTEKTER

for

SAMEIET ULRIKSDAL 1

fastsatt den 16.07.2009

§1

Navn

Sameiets navn er Seksjonssameiet Ulriksdal 1. Begjæring tinglyst den 16.07.2009.

§2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 163, bnr. 485 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i vedlegg 1. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels — og tilleggsdels areal slik angitt i vedlegg 1. Hver eierseksjon har dessuten bruksrett til en biloppstillingsplass hver i parkeringsanlegg på eiendommen. Bruksrett til parkering kan kun omsettes sammen med den respektive seksjon. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, jfr. dog pkt. 4.3, pkt 4.4 og § 20.

§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 så vel eiere og brukere av boligseksjoner og næringsseksjoner.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Sameiet består av 15 boligseksjoner, hvor den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Sameiet består videre av 5 næringsseksjoner, hvor den enkelte enhet skal brukes til næringsformål. Med næringsformål menes bla. forretnings- utleie av parkering, lager — eller kontorvirksomhet mv., i henhold til godkjente reguleringsformål. Hva som er boligseksjoner og hva som er næringsseksjoner fremgår av vedlegg 1.

Hjemmelshaver til gnr. 163, bnr. 485 (sameiet) plikter å medvirke til fradeling og overskjøting av parsellen, dvs. eiendomsretten til overflaten. Hjemmelshaver til gnr. 163, bnr. 485 (sameiet) er ansvarlig for kostnader i tilknytning til fradeling og overskjøting av eiendomsrett til overflaten. Ovenstående rett er tinglyst den 21.07.09 med dnr. 536556, jfr. vedlegg 3.

4.4.2

Gnr. 163, bnr. 489 har en eksklusiv bruksrett til det areal som er avmerket på vedlegg 4 med vertikal skravering. Retten gjelder dagens eier Dagfinn Neteland og alle etterfølgende hjemmelshavere.

4.4.3

Gnr. 163, bnr. 494 har en eksklusiv bruksrett til det areal som er avmerket på vedlegg 5 med vertikal skravering. Retten gjelder dagens eier Rolf Strøm og alle etterfølgende hjemmelshavere.

§5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, med unntak av korttidsleie, som ikke er tillatt. Med korttidsleie menes utleie for kortere periode enn en måned, herunder hotell/motellvirksomhet og utleie av type «airbnb» eller tilsvarende.

Ved utleie/salg av seksjon skal styret ha melding om leietakers/ny eiers navn. Boligseksjonenes bruksrett til parkering, jfr. § 2, kan kun omsettes sammen med den respektive seksjon. Dersom boligseksjonene leier ut sin bruksrett til parkering skal styret ha melding om leietakers navn.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§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. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. For boligseksjoner har også sameiers ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. 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 sameiermøte

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 eierseksjon har en 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, se dog unntak i § 4 og § 20.
- 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 et annet formål eller omvendt,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum, se dog unntak i § 4 og § 20,
- 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.

§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, gi instruks for den, fastsette dennes lønn, føre tilsyn med at den oppfyller sine plikter, samt si den opp eller gi den avskjed. Ulriksdal 1 AS org. Nr. 988 841 374 er forretningsfører for sameiet fra oppstart. Ulriksdal 1 AS eller den selskapet bemyndiger har fortrinnsrett på å utføre sameiets forretningsførsel, forutsatt at dette gjøres på like vilkår som annen konkurrerende tilbyder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen 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

Styrets leder og ett styremedlem i felleskap 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.

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

§11

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder sameiets egne ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

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

For snr. 8, snr. 9, snr. 10, snr. 11, snr. 12, snr. 13 og snr. 14 er uteboder (3. Etg.) en del av bruksenheten, og hvor løpende lettere vedlikehold av praktiske årsaker (herunder maling) påligger den enkelte sameier slik at forventet fremtidig vedlikehold i overensstemmelse med §13 minimeres.

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

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

Ytre vedlikehold av uteboder, jf. §12, vil være en del av et vedlikeholdsprogram som nevnt i avsnitt over.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen. Snr.8, snr. 9, snr. 10, snr. 11, snr. 12, snr. 13 og snr. 14 har vedlikeholdsplikt for de arealer som følger pkt. 4.3. Seksjonene er blant annet ansvarlig for at gressplen foran den respektive seksjon klippes minimum 1. gang per mnd, i sesongen. Eventuell beplantning av arealet skal ha en enhetlig utforming og kan ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

§ 14

Felleskostnader

14.1 Sameiet

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (slik denne er definert i disse vedtekter § 2 og i seksjoneringstegninger), skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av denne paragraf (§14) eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 15,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellessarealer,
- c) lys/oppvarming av fellessarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

14.2 Boligseksjonene

Boligseksjoner skal alene dekke felleskostnader, herunder utvendig vedlikehold, knyttet til byggets 2, 3, og 4 etg. Videre skal boligseksjonene alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellessareal som næringsseksjonene ikke benytter og har begrenset

adkomst (bruksrett) til, så som innganger og inngangsdører til boligene, som er utelukkende beregnet til boligene. Dog gjelder dette med forbehold om at boligdelene skal dekke sin forholdsmessige andel av drift og vedlikeholdsutgifter knyttet til felles teknisk rom og anlegg og felles infrastruktur, fjernvarme, strøm, vannmåler og installasjon og vedlikehold av felles garasjeport.

Det er videre vedtatt at følgende felleskostnader for boligseksjonene skal fordeles per enhet (1/15 en andel per seksjon):

- Fellesstrøm
- Bredbånd/kabel-tv grunnpakke
- Regnskap/forretningsførsel
- Utrilling av søppel
- Vask av fellesområder
- Skifting av lyspærer etc. i fellesområder
- Service heis

Det er videre bestemt at øvrige felleskostnader for boligseksjonene skal fordeles iht. nedenstående brøk beregnet iht. boligseksjonenes BRA. Samlet BRA for boligseksjonene utgjør 2.266 m². Fordeling av felleskostnader for boligseksjonene fordeles iht. følgende brøk:

Snr. 1 leilighet A	122 m ²
Snr. 2 leilighet B	167 m ²
Snr. 3 leilighet D	74 m ²
Snr. 4 leilighet F	84 m ²
Snr. 5 leilighet H	74 m ²
Snr. 6 leilighet J	84 m ²
Snr. 7 leilighet L	104 m ²
Snr. 8 leilighet M	232 m ²
Snr. 9 leilighet K	175 m ²
Snr. 10 leilighet I	175 m ²
Snr. 11 leilighet G	175 m ²
Snr. 12 leilighet E	175 m ²
Snr. 13 leilighet C	175 m ²
Snr. 14 leilighet N	158 m ²
<u>Snr. 15 leilighet O</u>	<u>292 m²</u>
Totalt BRA boligseksjoner	2.266 m ²

14.3 Næringsseksjonene

Næringsseksjoner skal alene dekke felleskostnader, herunder utvendig vedlikehold, knyttet til byggets 1 etg. gateplan. Videre skal næringsseksjonene alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesareal som boligseksjonene ikke benytter og har begrenset adkomst (bruksrett) til, så som innganger og inngangsdører til næringsseksjonene, som er utelukkende beregnet til næringsseksjonene.

14.4 Næringsseksjoner og boligseksjoner

Vedlikehold og driftskostnader for garasjeanlegg fordeles iht. antall parkeringsplasser som faktisk er i bruk for henholdsvis næring og boligdelen.

Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det skal gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak, alene bæres av den/de sameier(e) dette kommer til gode. Sameierne kan enstemmig beslutte noe annet.

§ 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 sameier skal innen den i i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. 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. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet vedtar slik avsetning. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

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. Næringsseksjonene har krav på å få tegne egen forsikring for sin del av bygget, dog slik at sameiet(eiendommen) uansett som helhet er forsikret.

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 besluttes 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 unødige 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

Særlige bestemmelser

Sameiet Ulriksdal 1 plikter å samtykke til og medvirke til å gjennomføre en fradeling av næringsseksjon nummer 16 fra sameiet til et eget bruksnummer dersom eier/hjemmelshaver til næringsseksjon nummer 16 ønsker dette.

Sameiet plikter å ikke være til hinder for en delingssøknad og kan under enhver omstendighet ikke betinge seg noe vederlag for sin bistand i anledning en delingssøknad.

Sameiet Ulriksdal 1 og eier/hjemmelshaver til næringsseksjon nummer 16 plikter ved en eventuell delingssøknad og fradeling å medvirke til at det inngås en avtale mellom partene vedrørende fordelingen av eventuelle felleskostnader i henhold til faktisk nytte.

Boligseksjonene har per 16.07.09 bruksrett til 1 parkeringsplass hver, til sammen 15 parkeringsplasser i byggets 1 etg. Avtale om rett til evt. ytterligere parkeringsplasser er betinget av at det inngås konkret skriftlig avtale med eier av seksjon nr. 16. De 15 parkeringsplassene er avmerket som fellesareal på plantegning, vedlegg 7 av 30, til begjæring om seksjonering vedtektenes vedlegg 1. Den enkelte av de 15 parkeringsplassene er avmerket med skilt.

De 15 parkeringsplassene iht. ovennevnte avsnitt er eiet av seksjon nr. 16. Pga. lovregler i tilknytning til seksjonering av nybygg er parkeringsarealet ved seksjonering tinglyst 16.07.2009 lagt som fellesareal. Når/dersom lovverket åpner for det, har seksjon nr. 16 rett til å foreta reseksjonering slik at parkeringsplassene formelt blir en del av seksjon nr. 16. Det samme gjelder dersom snr. 16 ønsker å foreta deling iht. 1 til 3 avsnitt ovenfor. Det er forutsatt for en slik reseksjonering/deling, at den enkelte boligseksjon som har bruksrett til parkering får sin bruksrett tinglyst enten på snr. 16 eller på det nye gårds og bruksnummeret.

Finnegården AS org. Nr. 960 026 640, som opprinnelig selger av boligseksjonene, har betalt et innskudd til eier av garasjeseksjonen Ulriksdal 1 AS org. Nr. 988 841 374, snr. 16, på kr. 200.000,- skriverkronertohundretusen, for hver av de 15 bruksrettene til parkering.

Boligseksjonene kan kun omsette sin bruksrett til parkering sammen med seksjonen. Dersom en boligseksjon(hjemmelshaver til en boligseksjon) ønsker å oppgi/frafalle sin rett til parkering, plikter Ulriksdal 1 AS å tilbakebetale kr. 200.000,- per bruksrett som frafalles til hjemmelshaver av seksjonen. Det vises videre til § 4 pkt. 4.3 og pkt. 4.4 flg.

§ 21

Lov om eierseksjoner

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

Bergen den 16.07.09

SNR. 1 - 20
Ulriksdal 1 AS org. 988 841 374
Ved Styrets leder Erik Hirsch Sande

§ 5 Juridiske disposisjoner endret 7.9.2015

Bergen 8.9.2015



Seksjo eiet Ulriksdal 1
Lars-Inge Alvær
Styreleder