

Vedtekter

for Kalfarparken borettslag org nr. 987 536 489

tilknyttet OBOS boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.09.2004, sist endret den 18.3.2013. Endret i ordinær generalforsamling den 28.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kalfarparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberetigede skal settes frem skriftlig av avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har hatt ansvar for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Beising av verandarekkverk er andelseiers ansvar. Dersom borettslagets forsikring brukes, betaler andelseier egenandelen.
- (3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (8) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (9) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Transporterklæring

Erklæring om overdragelse av rett til parkering

Ferdig utfylt transporterklæring sendes per mail til linn-elise.huseenewsec.no

I forbindelse med kjøpekontrakt datert _____ inngått mellom

_____ som selger og
_____ som kjøper

Kjøpers faktura-adresse.....

Kjøpers mail-adresse•

Kjøpers mobil-/telefon-nummer•

vedrørende andel nr _____ i Sameiet/borettslaget _____

Parkeringsplass nummer: _____

Overføring gjelder fra og med dato: _____

Selger bekrefter at alle rettigheter iht. avtale om parkering for andelen inngått i Hansaparkering AS overdras til kjøper.

Kjøper bekrefter tilsvarende å være kjent med avtalen, herunder forpliktelse til å betale andel av driftsutgifter, og vedtar avtalens innhold som bindende for seg.

Overdragelsen medfører ingen forpliktelser til å betale kjøpesum for parkeringsretten utover ovennevnte driftsutgifter.

Sted og dato:

.....

Selger av leilighet inklusiv parkeringsrett

.....

Kjøper

Hansaparken Vel

Bestilling av nøkkelbrikke til takterrasse/dør

Det er kun beboere i lag tilknyttet Hansaparken Vel som har anledning til å søke om nøkkelbrikke. Ved salg skal brikken innleveres til vaktmester i Hansaparken Vel, kjøper bestiller egen nøkkelbrikke.

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. / Sted _____

Mobil: _____

Epost: _____

Leilighet nr. _____ i: (sett kryss)

<input type="checkbox"/>	Sameiet Bruse
<input type="checkbox"/>	Sameiet Perle og Tapperiet
<input type="checkbox"/>	Sameiet Galleriet
<input type="checkbox"/>	Mineralen Borettslag
<input type="checkbox"/>	Kalfarparken Borettslag

Rutine:

- Skjema sendes storbergen@obos.no og hansaparken.vel@gmail.com
- OBOS fakturerer bestiller på vegne av Hansaparken Vel
- Når bestiller har betalt faktura meldes dette til OBOS via storbergen@obos.no. Send gjerne med betalingsbekreftelse for raskere behandling.
- OBOS informerer Hansaparken Vel om at faktura er betalt. Vaktmester i Hansaparken Vel informerer bestiller når nøkkelbrikke er klar for afhenting på kontoret til Hansaparken Vel.

Pris for nøkkelbrikken er kr. 300,- og depositum kr. 300,-. I tillegg påløper fakturaomkostninger til OBOS, p.t. kr. 94,-.

Depositum refunderes når nøkkelbrikke innleveres Hansaparken Vel.

Sameieavtale

Det er dags dato inngått slik sameieavtale ("Sameieavtalen") vedrørende eiendommene gnr. 166 bnr. 1156, 1274, 1685 og 1760 i Bergen kommune ("Eiendommen") mellom:

Hansagardene AS ("Hansagårdene")
Organisasjonsnummer 983 526 853

o g

Hansaparken AS ("Hansaparken")
Organisasjonsnummer 985 645 078

o g

Mineralen Borettslag
Organisasjonsnummer 986 753 052

o g

Sameiet Bruse
Organisasjonsnummer 990 441 065

og

Kalfarparken Borettslag
Organisasjonsnummer 987 536 489

o g

Hansaparkering AS
Organisasjonsnummer 988 237 795

o g

Samneiet Perle og Tapperiet
Organisasjonsnummer 994 919 601

og

Sameiet Galleriet
Organisasjonsnummer gt:IS J.69 n I

o g

Estate Rent As
Organisasjonsnummer 992 054 743

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Hansaparken Vel ("Sameiet").

2. Bakgrunn og formål

Sameiet er et tingsrettsbgs realsameie vedrørende Eiendommen.

Hansagårdene innehar grunnbokshjemelen til Eiendommen.

Hansagårdene og Hansaparken ("Opprinnelige Sameiere") skal—sammen med alle øvrige parter hvis eiendommer er eller blir utskilt fra Eiendommen ("Fremtidige Sameiere") — være sameiere (i fellesskap "Sameierne") i Sameiet. De Fremtidige Sameiere skal hver for seg tiltre Sameieavtalen slik dette fastsettes av Sameiet, jf punkt 12 nedenfor.

Sameiet Perle og Tapperiet, Sameiet Galleriet og Estate Rent As (Villa Harmoni) utgjør tre av de fremtidige sameierne, og tiltrer med dette Sameieravtalen i henhold til bestemmelsen i punkt 12.

Eiendommen skal bestå av utendørs grunnarealer i det tidligere Hansaområdet samt ulike installasjoner og fellesanlegg som tilhører Eiendommen, slik dette fastsettes av Hansagårdene i løpet av utbyggingsperioden for hele det tidligere Hansaområdet.

Sameiet skal opparbeide, vedlikeholde og forvalte Eiendommen med dens rettigheter og forpliktelser på en forsvarlig måte til felles beste for Sameierne, i samsvar med denne Sameieavtalen.

3. Eierforhold/Sameiebrialc

Eierforholdet og sameiebroken fastsettes etter størrelsen på det innbyrdes bruksareal i henhold til NS 3930 for bygningsmassen på Sameiernes respektive eiendommer, slik dette arealet fremstår til enhver tid ("Sameiebrøken"). Hver av Same lerne kan således kreve endringer i Sameiebrøken dersom det finner sted utbygging på de respektive eiendommer etter avtaleinngåelsen.

4. Rettigheter og forpliktelser

Hver av Sameierne har bruksrett til Eiendommen (slik denne fremstår etter at Hansagårdene og Hansaparken har avsluttet utbyggingen av det tidligere Hansaområdet), samt Sameiets til enhver tid gjeldende rettigheter knyttet til fellesarealer, fellesanlegg og lignende innretninger tilhørende hver av Sameierne ("Sameiets Rettigheter"), sl& dette til enhver tid fastsettes av sameiematet eller følger av særskilt avtale/erklæring. Dette gjelder blant annet retten til bruk av parkanlegg på tak, panoramaheis og trappehus hos Sameiet Bruse.

Hver av Sameierne har i alle tilfelle rett til påkrevd bruk av Eiendommen og Sameiets Rettigheter.

Ingen må benytte Eiendommen eller Sameiets Rettigheter på en slik måte at dette unødige eller urimelig er til skade eller ulempe for de øvrige Sameierne eller andre.

Sameierne er ansvarlige for Sameiets forpliktelser i henhold til Sameiebrøken.

Sameierne skal innbetale et beløp til dekning av Sameiets løpende forpliktelser kvartalsvis og forskuddsvis per 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober hvert år, basert på oppdaterte budsjetter fastsatt av styret. Sameiemøtet kan med vanlig flertall fastsette at Sameierne også skal innbetale faste kvartalsvise beløp til et særskilt vedlikeholds- og investeringsfond, og herunder fastsette nærmere retningslinjer for hvordan disse midlene skal disponeres.

5. Sameiermete

Sameierne utøver den øverste myndighet i Sameiet gjennom sameiermatet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år i perioden 1. mars til 30. april. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig, eller når minst tre Sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til sameiermøte ved skriftlig varsel til alle Sameierne minst 7 og høyst 21 dager før sameiermøtet avholdes. Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles. Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen.

Saker som en Sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, må oversendes skriftlig til styret innen utgangen av januar måned samme år.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Godkjenning av styrets årsberetning og årsregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller underskudd
4. Valg av styre og revisor
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som fremgår av innkallingen

Den enkelte av Sameierne har rett til å møte i sameiermøtet med 6n representant, som utpekes av styret hos den enkelte av Sameierne. Styrelederen i den enkelte av Sameierne er alltid legitimert til å representere den aktuelle Sameieren.

Den som møter på vegne av den enkelte av Sameierne, har tale- og stemmerett i sameiermøtet på vegne av Sameieren.

Den enkelte av Sameierne har videre rett til å møte med en rådgiver som har talerett, men ikke stemmerett.

Styret og forretningsfører i Sameiet har møte- og talerett i sameiermøtet.

Ved avstemning i sameiermøtet regnes flertallet etter de avgitte stemmer i forhold til Sameiebroken. Blanke stemmer regnes ikke som avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak i sameiermøte treffes med simpelt flertall (av de avgitte stemmer). Det kreves imidlertid to tredjedels flertall (av de avgitte stemmer) i saker om:

- (i) Ombygging, påbygging eller andre faktiske endringer av Eiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (ii) Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- (iii) Oppsigelse av en inngått forretningsføreravtale.

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.

6. Styre

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer.

Styret velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og nestleder.

Funksjonstiden for samtlige styremedlemmer er 2 år, dog slik at to styremedlemmer som ikke er leder trer ut etter det første funksjonsåret etter loddtrekning. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og alle stemmer likt.

Det ligger innenfor styrets fullmakt å representere Sameiet og forplikte det i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret samt rettigheter og plikter som angår Eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av samtlige fremmøtte styremedlemmer.

7. Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører på de vilkår som fastsettes av styret.

8. Forsikring

Styret skal sørge for at Sameiet tegner nødvendige og forsvarlige forsikringer for Eiendommen.

Dersom Sameiets forsikringer benyttes ved skade på Eiendommen som skyldes en eller flere av Sameierne, skal vedkommende erstatte Sameiets egenandel og eventuelle øvrige tap i tilknytning til skaden. Dersom skaden er voldt ved forsett eller grov uaktsomhet, med den virkning at forsikringsdekn ingen helt eller delvis faller bort, skal vedkommende erstatte skaden samt kompensere Sameiet eventuelle økninger i Sameiets forsikringspremier som følge av dette.

9. Mislighold

Dersom *en* av Sameierne misligholder sine forpliktelser etter sameieloven, Sameieavtalen eller andre gjeldende regler og bestemmelser, skal vedkommende være erstatningsansvarlig for den skade eller ulempe som måtte oppstå som følge av misligholdet.

Den enkelte av Sameierne kan ikke kreves utløst fra Sameiet. Erstatningsplikt skal således være det eneste virkemiddel ved eventuelt mislighold & Sameiernes side.

10. Oppløsning

Sameiet kan ikke kreves oppløst av den enkelte av Sameierne.

11. Tinglysing

Den enkelte av Sameierne har rett til å kreve tinglyst sin sameieandel i Eiendommen når utbyggingen av det tidligere Hansaområdet er fullført, jf punkt 13 nedenfor. Sameierne plikter å yte nødvendig medvirkning til at slik tinglysing finner sted.

12. Opptak av nye sameiere

Fremtidige Sameiere har rett og plikt til å tiltre denne Sameieavtalen ved inngåelse av ny sameieavtale mellom alle parter når og på slike vilkår som Hansagårdene og Hansaparken i fellesskap bestemmer.

Slik tiltredelse/etablering av ny sameieavtale skal senest finne sted like forut for det tidspunkt som inntreffer først av (i) eiendomsretten til den (fradelte) eiendom overføres med endelig virkning til den enkelte av de fremtidige Sameiere, eller (ii) grunnbokshjemmelen overføres.

13. Overgangsbestemmelse

Inntil utbyggingen av det tidligere Hansaområdet er fullført slik Hansagårdene og Hansaparken i fellesskap bestemmer, skal Hansagårdene og Hansaparken i fellesskap ha full og uinnskrenket rettslig rådighet over Eiendommen og Sameiet.

Hansagårdene skal stå som hjemmelshaver til Eiendommen i denne perioden.

14. Underskrift

Denne Sameieavtalen er utferdiget i seks (6) eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Denne Sameieavtalen erstatter gjeldende sameieavtale for Sameiet Hansaparken Vel.

Bergen, ____/____/2010

for Hansa Ordene AS

Bergen,
201
0

for Hansaparken AS

Bergen, ..61.3220/0100

for Minesalen Borettslag

Bergen, (rg,S) 2010
SR
for Såm tet Bruse

Hay 7ctt ewray

Bergen, N-/ .3 2010

(1-61r45-

for Kalfarparken j.otetts1

Bergen, /s 2010

d L

for Hansaparkering AS

Bergen, /s/3 2010

Z.ELL. Njerner

for Sameie Perle og Tapp et

Bergen, / 2010

Peter Emil Halvord

for Sameiet Gallenet

Bergen, t/r/ 3 2010

Estate Rent AS

for Estate Rent AS