

SAMEIEAVTALE

Det er dags dato inngått slik sameieavtale ("**Sameieavtalen**") vedrørende utendørs grunnarealer innenfor planområdet "Skjoldnes Boliger", PlanID 17340000 i Bergen mellom:

Sameiet Skjoldnes I (Byggetrinn 1)

og

Sameiet Skjoldnes II (Byggetrinn 2)

og

Sameiet Skjoldnes III (Byggetrinn 3)

og

[...]

(samlet benevnt "**Sameierne**").

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er "Sameiet Skjoldnes Vel I" ("**Sameiet**"). Sameierne utgjør i fellesskap eierne av Sameiet.

2. EIENDOMMENE

Arealene anmerket som N1, o_NA2, o_FR3, o_FR4 samt arealer, veier og gangveier anmerket på tegninger inntatt som Vedlegg 1 til denne Sameieavtalen (samlet benevnt "**Eiendommene**"), eies av Sameiet i et tingsrettslig realsameie mellom Sameierne.

Sameiet skal inneha fremtidig grunnbokshjemmel til Eiendommene.

3. FORMÅL

Formålet med denne avtalen er å regulere Sameiernes innbyrdes rettsforhold knyttet til Eiendommene, herunder eierforhold, drift og vedlikehold av Eiendommene, fordelingen av løpende utgifter og bruksrettigheter mv.

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

Sameierne forplikter seg til ikke å foreta faktiske eller juridiske disposisjoner over Eiendommene som vil vanskeliggjøre eller hindre gjennomføring av denne Sameieavtalen og dens formål.

4. EIERFORHOLD/SAMEIEBRØK

Sameiernes eierbrøk i Sameiet fastsettes etter størrelsen på det innbyrdes bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940:2012 for bygningsmassen på Sameiernes respektive eiendommer, slik dette fremstår til enhver tid.

5. RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Hver av Sameierne har bruksrett til Eiendommene, samt rett til å nyttiggjøre seg Sameiets til enhver tid gjeldende rettigheter knyttet til fellesarealer, fellesanlegg og lignende innretninger tilhørende hver av Sameierne ("**Sameiets Rettigheter**"), slik dette til enhver tid fastsettes av sameiermøtet i Sameiet eller følger av denne Sameieravtalen eller særskilt avtale/erklæring.

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

Ingen må benytte Eiendommene 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 Sameierbrøken.

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 i Sameiet. Sameiermøtet kan med vanlig flertall fastsette at Sameierne også skal innbetale faste kvartalsvise beløp til et særskilt vedlikeholds- og investeringsfond, herunder fastsette nærmere retningslinjer for hvordan disse midlene skal disponeres.

6. SAMEIERMØTE

Sameierne utøver den øverste myndighet i Sameiet gjennom sameiermøtet.

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 av 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 én representant, som utpekes av styret hos den enkelte av Sameierne. Styrelederen i den enkelte av Sameierne er alltid legitimert til å representere den aktuelle Sameierne.

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

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 avstemming i sameiermøte regnes flertallet etter de avgitte stemmer i forhold til Sameiebrøken. 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 Eiendommene som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- (ii) Andre rettslige dispensasjoner over Eiendommene som går ut over vanlig forvaltning.
- (iii) Oppsigelse av en inngått forretningsføreravtale.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommene, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever enstemmighet blant Sameierne.

7. 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 Eiendommene.

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

8. FORRETNINGSFØRER

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

9. FORSIKRING

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

Dersom Sameiets forsikringer benyttes ved skade på Eiendommene 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 forsikringsdekningen helt eller delvis faller bort, skal vedkommende erstatte skaden samt kompensere Sameiet eventuelle økninger i Sameiets forsikringspremier som følge av dette.

10. MISLIGHOLD

Dersom en av Sameierne misligholder sine forpliktelser etter sameieloven, Sameieavtalen eller andre gjeldene 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 fra Sameiernes side.

11. OPPLØSNING

Sameiet kan ikke kreves oppløst av den enkelte av Sameierne.

12. OPPTAK AV NYE SAMEIERE

Eventuelle nye eiendomsbesittere innenfor planområdet ("**Fremtidige Sameiere**") har rett og plikt til å tiltre denne Sameieavtalen.

Slik tiltredelse fra Fremtidige Sameiere 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 planområdet er fullført slik det fastsettes av utbyggeren Skjoldnes Utvikling AS ("**Utbygger**") eller den/de Utbygger utpeker, skal Utbygger ha full og uinnskrenket rettslig rådighet over Eiendommene og Sameiet, samt rett til å fastsette en endelig og bindende versjon av denne Sameieavtalen overfor Sameierne, innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.

14. UNDERSKRIFT

Denne Sameieavtalen er utferdiget i [...] eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

[Sted/dato]

[..]

[...]