

<p style="text-align:center"><b>UTKAST TIL VEDTEKTER</b> <b>FOR</b> <b>SAMEIET ADOLPH BERGSVEI 58</b> <b>(Org. nr. XXX XXX XXX)</b></p>
---

Vedtektene er fastsatt i konstituerende årsmøte avholdt <dato>.

## **1 Navn**

### **1.1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er; Sameiet Adolph Bergsvei 58. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

### **1.2 Hva sameiet omfatter**

- (1) Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommene gnr. 160, bnr. 674 i 1201 Bergen kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter terrasser, bod og eventuelt parkeringsplasser (i garasje/bodavdeling) og evt. annet tilleggsareal som følger av seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato> med dokumentnummer <dokumentnummer>.

## **2 Diskriminering**

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

## **3 Eierskifte**

- (1) Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan, med visse unntak, erverve mer enn to seksjoner i sameiet.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet iht. avtale mellom sameiet og forretningsføreren.

- (3) Terrasser, parkeringsplass og boder som er seksjonerte tilleggsdeler kan bare selges sammen med hoveddelen.

#### **4 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som én eier over sin egen seksjon og har full rettslig råderett over denne, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre annet følger av lov eller disse vedtektene.

#### **5 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**

##### **5.1 Rett til bruk**

- (1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (4) Det kan ikke fattes vedtak som begrenser sameiernes lovlige bruk av seksjonene, så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene.

##### **5.2 Enerett til å bruke deler av fellesarealene**

Tilsvarende skal boligeierne ha evigvarende enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig tilhører boligseksjonene. Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

##### **5.3 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

#### **6 Parkering mv.**

##### **6.1 Parkering**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

##### **6.2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

- (2) Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse.

Det er totalt 52 tilrettelagte innvendige parkeringsplasser i sameiet. Av disse er 11 stk. etablert som gjesteparkeringsplasser i sameiet. Tre -3- av disse plassene er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

- (3) Det er totalt 52 stk. tilrettelagte innvendige parkeringsplasser i sameiet. Samtlige plasser er i garasje på plan U/garasjeplan. Seksjonene disponerer én parkeringsplass hver med unntak av 11 seksjoner som ikke har egen parkeringsplass.

### **6.3 Sykkelparkering.**

Sykkelparkering er etablert i et eget låsbart sykkelparkeringsrom på plan U1

Det er avsatt plass for 2 stk. sykler til hver seksjon, plassene er ikke øremerket og sykkelparkeringsrommet går derav inn i sameiets fellesareal.

## **7 Vedlikehold**

### **7.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
- a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, rør for vannbåren varme, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) vinduer og ytterdører

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i (2), (3) og (4), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

## **7.2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (4) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **8 Felleskostnader – Pantessikkerhet - Heftelsesform**

### **8.1 Felleskostnader**

Med felleskostnader forstås alle kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtekter, jf. pkt. 8.2, eller med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

## **8.2 Særlig om ventilasjon**

Ventilasjon er tilknyttet den enkelte seksjon og inngår således ikke i fellesutgiftene. Hver seksjon dekker således drift og vedlikehold av egen ventilasjon.

## **8.3 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal forskuddsvis til dekning av sin andel av felleskostnadene hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

## **8.4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8.5 Heftelsesform**

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

# **9 Styret**

## **9.1 Styret – sammensetning og valg**

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, en nestleder og 3 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. De resterende 3 medlemmer av styret, samt ett varamedlem velges av årsmøtet med simpelt flertall regnet etter sameiebrøk. Styrets leder velges av årsmøtet ved særskilt valg.
- (2) I forbindelse med valg av styremedlemmer fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er tjenestetiden for styreleder og de andre medlemmene to år og for varamedlemmer ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

## **9.2 Styrets oppgaver**

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 årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## **9.3 Styremøter**

- (1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

## **9.4 Representasjon og fullmakt**

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.
- (2) Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.
- (3) Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

## **10 Årsmøtet**

### **10.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

- (1) Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller disse vedtekter, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (3) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet regnet etter sameierbrøk, for vedtak om:
  - a) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
  - b) endring av vedtektenes pkt. 1.2 (2)
  - c) endring av vedtektenes pkt. 5-1 (4)
  - d) endring av vedtektenes pkt. 5.3
  - e) endring av vedtektenes pkt. 8 om fordeling av felleskostnader
- (5) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (6) Hvis tiltak etter (5) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

- (7) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
  - oppløsning av sameiet
  - tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
  - tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- (8) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
  - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
  - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 8.

### **10.3 Årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (2) En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.
- (3) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (4) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **10.4 Innkalling til årsmøte**

- (1) Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (2) Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.



- (3) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### **10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,
  - a) behandle styrets årsberetning,
  - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
  - c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 10.5 (2) a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det beslutes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

### **10.6 Møteledelse. Protokoll**

- (1) Styrelederen skal sørge for at årsmøte avholdes minst en gang årlig, jf. § 10.3 (3).
- (2) Årsmøte skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal årsmøte velge en møteleder.

## **11 Inhabilitet**

- (1) Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg.
- (2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

- (3) Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **12 Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **13 Forretningsfører**

- (1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
- (2) Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **14 Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

## **15 Revisjon**

- (1) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
- (2) Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
- (3) Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og uttale seg.

## **16 Bygningsmessige arbeider**

- (1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan, og etter forutgående godkjenning fra styret.

- (2) Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.
- (3) Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

## **17 Kommunikasjon**

I de tilfeller det i disse vedtekter er bestemt at det skal sendes skriftlig varsel, kan slikt varsel også sendes pr. e-post når mottakers e-post adresse er kjent. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å melde fra til styret og forretningsføreren om endring av e-postadresse.

## **18 Mislighold – pålegg om salg – krav om fravikelse**

### **18.1 Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **18.2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

### **18.3 Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **19 Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i L16.06.2017 nr. 65 - Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Bergen, 29 oktober -18.