

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Ole Irgens vei 50

Vedtatt i sameiermøte

den. 05.03.2024

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ole Irgens vei 50, og har gårdsnummer 166 og bruksnummer 1069 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.08.1988

Sameiet består av 3 boligseksjoner med følgende sameierbrøk:

Seksjon 1: Leilighet i 2.etasje med loft - 435/1000

Seksjon 2: Leiligheten i 1.etasje - 367/1000

Seksjon 3: Hageleiligheten i underetasjen - 198/1000

2.1 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Sameiet

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameierne plikter i fellesskap å sørge for at eiendommen holdes forsvarlig ved like.

Hver sameier skal sørge for opprydning og vedlikehold etter at vedkommende har brukt eiendommen.

Sameierne plikter å påse at nødvendige forsikringer er i orden.

Dersom nødvendig vedlikehold forsømmes, kan den enkelte sameier selv iverksette nødvendige tiltak for å unngå skade og verdiforringelse. Vedkommende må i så fall varsle de andre sameierne skriftlig før vedlikeholdsarbeidene igangsettes. Dersom de andre sameierne ikke skriftlig motsetter seg planene innen 14 dager, har sameierne krav på å få dekket nødvendige dokumenterte utlegg, herunder utlegg til håndverker eller annen fagperson. Vedkommende kan også regne seg en rimelig lønn for arbeidet ved å fremlegge timeliste.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG INNTEKTER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

5. STYRET

5. 1

Sameiet skal ha et styre bestående av én representant fra hver seksjon. Det betyr at styremøter og sameiemøter er det samme. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig.

Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen, og skal sørge for at det holdes møter så ofte det er behov for. De andre styremedlemmene kan også be om at det skal holdes møter. Skriftlig innkalling til møter må sendes ut senest 8 dager før møtet.

Ekstraordinært styremøter kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styreleder er ansvarlig for at det legges frem en årsrapport og regnskap en gang per år, innen utgangen av mai.

Vedtak treffes med alminnelig flertall i de fleste saker, forutsatt at minst to av representantene er tilstede. Det kreves imidlertid minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, ref §30 i lov om Eierseksjoner, for 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 § 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.

6. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, må kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Godkjenning kan innhentes fra det enkelte styremedlem separat.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Bergen, 05.03.24

Hege W. Grønnes

Seksjon 1

Didrik Eileng

Didrik Eileng

Seksjon 2

Gyda Bjørund

Seksjon 3

