

VEDTEKTER FOR SAMEIET RAVNEFJELLET

Vedtatt i sameiermøte den 9. mai 1996 i henhold til lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.
Revidert i sameiermøte 23. april 2002 i henhold til lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.
Revidert i sameiermøte 26. april 2006 i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Revidert i sameiermøte 26. april 2007 i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Endret i sameiermøte 27. april 2010 i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1 Formål

Sameiet består av 30 boligseksjoner (seksjon nr. 1-30) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 07/07-97.

Seksjonsnummer	Adresse	Sameiebrøk	Seksjonsnummer	Adresse	Sameiebrøk
1	Øvre Riplegården 51	1/30	16	Øvre Riplegården 99	1/30
2	Øvre Riplegården 53	1/30	17	Øvre Riplegården 101	1/30
3	Øvre Riplegården 55	1/30	18	Øvre Riplegården 103	1/30
4	Øvre Riplegården 57	1/30	19	Øvre Riplegården 105	1/30
5	Øvre Riplegården 59	1/30	20	Øvre Riplegården 107	1/30
6	Øvre Riplegården 61	1/30	21	Øvre Riplegården 109	1/30
7	Øvre Riplegården 63	1/30	22	Øvre Riplegården 91	1/30
8	Øvre Riplegården 65	1/30	23	Øvre Riplegården 89	1/30
9	Øvre Riplegården 67	1/30	24	Øvre Riplegården 87	1/30
10	Øvre Riplegården 69	1/30	25	Øvre Riplegården 85	1/30
11	Øvre Riplegården 71	1/30	26	Øvre Riplegården 83	1/30
12	Øvre Riplegården 73	1/30	27	Øvre Riplegården 81	1/30
13	Øvre Riplegården 93	1/30	28	Øvre Riplegården 79	1/30
14	Øvre Riplegården 95	1/30	29	Øvre Riplegården 77	1/30
15	Øvre Riplegården 97	1/30	30	Øvre Riplegården 75	1/30

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 27, bnr. 104 i Bergen kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin bolig og naturlig område rundt boligen, samt hver sin garasje iht. vedlagt oversikt. (Jfr. pkt. 19). I tillegg rett til å bruke fellesarealer og innretninger på vanlig måte som en annen sameier. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha adkomst og eventuell terrasse til vedkommende bolig. Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ferdsl med motorkjøretøy på sameiets eiendom kan bare skje i forbindelse med nødvendig av- og pålessing. Parkering av motorkjøretøy på sameiets eiendom er kun tillatt på felles avmerkete parkeringsområder. Styret kan i tilfelle av sterke velferdsgrunner gi skriftlig dispensasjon fra parkeringsforbudet. Dispensasjon kan trekkes tilbake. Sameiermøte kan overprøve styrets beslutning med hensyn til dispensasjon.

Den enkelte bolig skal fritt kunne pantsettes. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett utover det som følger av denne sameieavtalen.

Dog må overdragelsen for å være gyldig, godkjennes av sameierne i henhold til punkt 16.

Bestemmelse som forutsetter tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jfr. generalforsamling 26.04.2006 (tilslutning ikke innhentet): Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

§ 3 Fellesutgifter

Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk (1/30) av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikringer som gjelder sameiet, og ikke den enkelte deltaker) som er vedtatt av sameierne. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Til sikkerhet for den enkelte deltakers oppfyllelse av ovennevnte forpliktelse, forbeholder sameiet seg panterrett i hver enkelt sameiepart på kr. 10.000,- som gis prioritet etter 80% av kjøpesum, og er uten opptrinnsrett. Den enkelte deltaker kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp. Skyldige beløp forrentes med 12% p.a. morarente.

Før sameiet går til tvangsauksjon, skal det i rekommandert brev varsles panthavere med tinglyst panterett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjon innen 1 måned fra varslet er gitt ved å betale de skyldige beløp pluss renter og omkostninger som er påløpt.

§ 4 Vedlikehold

Hver sameier har den fulle indre og ytre vedlikeholdsplikten for eiendom og garasje som er knyttet til den enkelte seksjon. (Jfr. pkt. 2).

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningpunkt inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter skriftlig advarsel la dette utføres for sameiers regning minimum 3 måneder etter at advarsel er gitt.

§ 5 Forsikringer

Eiendommen med boliger og garasjer er fullverdiforsikret gjennom sameiets felles forsikring. Forsikringspremien betales gjennom fellesutgiftene i sameiet. Hver enkelt seksjonseier må selv forsikre innbo og løsøre. (Jfr. pkt. 3.)

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Et av styremedlemmene skal være styreleder og denne velges særskilt av sameiermøtet. Det velges 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlemmer kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

§ 7 Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anlegg i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

§ 8 Tegning av sameiet

2 styremedlemmer i fellesskap tegner sameiets navn.

§ 9 Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i eierseksjonsloven § 21 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 10 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Punkt 9 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Årsregnskap og budsjett
- Valg
- Godtgjøring til styret og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og å uttale seg.

§ 14 Revisor

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 15 Oppløsning av sameiet

Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere er enige i dette.

16 Overdragelse av andeler

Ved overdragelse av sameieandel plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen, med vedtekter, som skal vedtas av eventuelle nye eiere.

Overdragelse skal og kan bare nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter.

§ 17 Brudd på sameiets vedtekter

Ved gjentatte alvorlige brudd på sameiets vedtekter, kan den enkelte beboer av sameiet av de øvrige sameierne bli beordret til å fraflytte og selge sin andel i sameiet. Beordring av slik fraflytting gis av sameiet med skriftlig varsel til beboer og den respektive sameiedeltaker med underretning om at søksmål må være reist innen 30 dager etter mottatt begjæring om utkastelse. I motsatt fall kan utkastelsen skje etter tvfl. § 3 nr. 9.

§ 18 Endringer av seksjonens ytre utseende

Utvendig farging av seksjonene skal skje i samsvar med den av sameiermøtet til enhver tid vedtatte fargeplan.

Endringer av betydning for seksjonenes ytre utseende som ikke skal meldes til bygningsmyndighetene, skal meldes til styret senest 4 uker før de kan foretas.

Antar styret at endringene vil være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, kan det fremlegges spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse om endringen skal tillates.

Tilbygg/påbygg og andre ytre endringer av sameieseksjonen som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, skal meldes til styret før byggemelding kan sendes. Antar styret at den omsøkte endring er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal det fremlegges spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

§ 19 Sameiernes særlige ansvar for bestemt del av uteareal

Enhver sameier har rett og plikt til å opparbeide og vedlikeholde det uteareal som ligger rett foran og rett bak vedkommendes seksjon, dog avgrenset mot nærmeste vei eller gangsti. Innunder retten til å opparbeide eget særlig ansvarsområde, hører rett til gjennomføring av alle slike tiltak som er alminnelige for tilsvarende hager og som forøvrig er av en slik art at de bør tåles i tilsvarende naboforhold

Styret kan etter søknad tilstå sameier med endeseksjon ansvar for hele eller deler av det uteareal som tilstøter seksjonens hjørne og endevegg, dog avgrenset mot enten midtlinje mot nabo, eller vei/gangsti, eller område der det ut fra hensynet til andre sameiere ikke fremstår naturlig å tilstå slikt særlig ansvar. Styret kan på tilsvarende måte gi en sameier rett til midlertidige tiltak, herunder oppføring av bygningsmessige konstruksjoner, på slikt uteareal. Sameieren har ikke enerett til bruk av utearealet eller byggverket. ~~Sameiermøtet står fritt til å omgjøre en tilståelse av særlig ansvarsområde eller rett til midlertidig tiltak. Det skal likevel gis varsel til sameieren på minst 6 måneder før arealet kan kreves tilbakeført til opprinnelig stand. Dersom sameieren har oppført bygningsmessige konstruksjoner eller på annen måte påkostet utearealet, har han ikke krav på noen kompensasjon ved omgjøring og tilbakeføring.~~

Slettet: ¶

Styrets tilståelse av særlig ansvarsområde eller rett til midlertidig tiltak etter denne bestemmelse, har ingen virkning for den enkeltes rettsstilling ved en eventuell seksjonering av hele eller deler av sameiets fellesområde.

0 Endret 27. april 2010.

§ 20 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

Vedlegg til vedtekter for sameiet Ravnefjellet

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin garasje i henhold til denne oversikten.

