

VEDTEKTER

for
**EIERSEKSJONSSAMEIET
ONDRATUNET
Gnr /bnr**

Innholdsfortegnelse:

- § 1 Sameiets navn og omfang**
- § 2 Formål**
- § 3 Bruksrett**
- § 4 Anvendelse**
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling**
- § 6 Utleie**
- § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser**
- § 8 Vedlikehold**
- § 9 Mislighold og fravikelse**
- § 10 Sikkerhet**
- § 11 Forsikringer**
- § 12 Sameiermøtet**
- § 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet**
- § 14 Møteledelse og avstemming**
- § 15 Styret**
- § 16 Fraskrivelse av nabovarsel**
- § 17 Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen**
- § 18 Oppløsning**
- § 19 Forholdet til eierseksjonsloven, Voss Fjellandsby Hytteeierlag BA. og øvrige seksjonssameier i Voss Fjellandsby.**

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er "Ondratunet" (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr. , bnr. i Voss Fjellandsby - Myrkdalen i Voss kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 22 boligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av bod(er), parkeringsplass(er) og terrasse(r) på bakkeplan eller altan.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Voss Fjellandsby i Voss kommune til beste for deltakerne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, sameievedtekter, vedtekter velforeningen Voss Fjellandsby Hytteeigarlag BA, forretningsføreravtale, vedtak fattet på sameiermøtet og årsmøte velforeningen Voss Fjellandsby Hytteeigarlag BA m.m.

§ 3 Bruksrett

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet og fastsetter.

§ 4 Anvendelse

Den enkelte boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Tilleggsareal i form av parkeringsplass kan anvendes til parkering av biler, sykler og kjøretøy av enhver art som ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre sameiere og øvrige hytteeiere / sameier i Voss Fjellandsby.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

Hver seksjon har en biloppstillingsplass på fellesarealet ihht situasjonsplan. Parkering på fellesareal ved inngangspartier ved over og underetasje og innkjørselsvei er i utgangspunktet ikke tillatt og skal kun benyttes til stopp for spesielle tilfeller så som eksempelvis av- og pålessing.

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsattes. Ved salg eller pantsettelse av boligseksjonene gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren, samt hytteeierlaget og Voss Fjellandsby AS.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.), samt reguleringsbestemmelsene for Voss Fjellandsby, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i hytteeierlaget Voss Fjellandsby BA og Utbygger av Voss Fjellandsby. Erververen skal undertegne på vedtektene som akseptert av ham, samt dateres.

Ytterligere oppdeling av seksjonene eller sammenslåing av seksjoner kan ikke finne sted uten samtykke fra Utbygger, Voss Fjellandsby AS, eller den Utbygger evt. overlater videre utbygging i området til, og samtykke fra sameiermøtet med totredjedelsflertall.

§ 6 Utleie

Utleie av seksjonen kan finne sted. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter, vedtekter og bestemmelser hytteeierlaget, reguleringsbestemmelser m.m.

§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk. Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet – herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter (bl.a. kostnader til forretningsførsel og evt. styrehonorar), nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på evt. felleslån samt forsikringspremier.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan sameiermøtet vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til fondet fordeles etter brøk, jfr. 1. ledd. Ved salg av seksjon blir andelen av vedlikeholdsfondet stående i sameiet.

Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto til dekning av fellesutgifter. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes av styret. Felleskostnader etter 1. og 2. ledd fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret.

§ 8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet, Utbygger Voss Fjellandsby AS eller den Utbygger evt. overlater driftsansvar for Voss Fjellandsby i Voss Kommune til. Styret i sameiet skal påse at eventuelle utvendige behandlinger av boligen er i henhold til reguleringsbestemmelsene. Innenfor de enkelte husrekkene i felt B3 skal enhetene behandles med samme farge utvendig.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom som han har enerett til å bruke. Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for, eller er til sjananse for de øvrige sameierne, blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som hun eller han er ansvarlig for.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

§ 9 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

§ 10 Sikkerhet

Sameierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver enhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 11 Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningen og andre installasjoner på eiendommen, samt innboet i fellesarealer. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. De enkelte sameiere tegner selv den nødvendige innboforsikring.

§ 12 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Styrets regnskap for foregående år
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5. Årlig budsjett
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige sameiere, treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiernes husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor, har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller han / hun har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har én stemme.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves totredjedels flertall av de avgitt stemmer til 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 fellesareal 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 eierseksjonslovens § 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 årlige utgifter,
- h) endringer av sameiets vedtekter,

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.

§ 15 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

Styret velges av sameiermøtet – lederen ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år med mindre en kortere eller lenger tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. For første driftsår velges ett av medlemmene for 1 år.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig, samt felles rettigheter og plikter vedtatt av Utbygger Voss Fjellandsby AS og Voss Fjellandsby Hytteeigarlag BA.

Sameiet tegnes av styrets leder og et medlem av styret i fellesskap.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov, sameievedtekter, vedtak i sameiermøtet og Voss Fjellandsby Hytteeigarlag BA, samt i samsvar med reguleringsbestemmelser for Voss Fjellandsby og bestemmelser fra Utbygger Voss Fjellandsby AS. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sin plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

§16 Regler for nabovarsel

Alminnelige regler for nabovarsel gjelder i forbindelse med byggemelding av hytter, tilbygg/uthus/anneks/takoverdekket biloppstillingsplasser, murer, leiligheter, sentrumsbebyggelse, heisanlegg og VVA anlegg (infrastruktur) i det nevnte regulerte område og i forbindelse med oppmålinger og delingssaker i det samme området.

§17 Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen

Hver seksjonseier er pålagt forpliktelse til medlemskap i felles hytteeierlag som forvalter fellesarealene (felles veier og parkeringsplasser), benevnt: Voss Fjellandsby Hytteeigarlag. Veier, vann og avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg m.v er hytteeierlaget i felleskap ansvarlig for drift og vedlikehold av ihht. Hytteeierlagets plikter. Enkelte av nevnte plikter er overført til det lokale selskapet Myrkdalen Vassverk AS, samt drift og utbygging av renseanlegget som er overført til Myrkdalen Renseanlegg AS. Sistnevnte er etablert og heleid av Voss Fjellandsby AS. Den enkelte seksjonseier plikter å være abonnent i Myrkdalen Vassverk for vanntilkobling og i Myrkdalen Renseanlegg AS for tilkobling til renseanlegget. Medlemskapet plikter den enkelte seksjonseier til årlige betalinger av årsavgifter i begge selskaper. Øvrige årlige driftsutgifter for fellesanlegg som snøbrøyting og evt. felles veilys i området ivaretas gjennom en årlig betaling av medlemskapskontingent til hytteeierlaget.

Offentlige etater, samt kabeletater og lignende har rett til fritt å anlegge og vedlikeholde ledninger og kabelanlegg på eiendommen mot å sette arealene i orden etterpå. Det er behov for å montere enkelte fordelingskap for strøm og tele på noen hytter / boenheter. Dette kan ikke nektes av seksjonseier, men dog skal slik montering utføres på egnet sted hensynstatt eiers/sameiets ønske.

Utbygger Voss Fjellandsby AS og den utbygger senere overlater anlegg til drift og vedlikehold har rett til fritt å legge hoved-side og stikkledninger for vann, kloakk, overvann, kabler og strekkør med tilhørende kummer, kabelskap og fordelingskap på og over eiendommen. Retten omfatter også rett til tilkomst og arbeid med drift og vedlikehold av disse installasjoner, herunder graving under forutsetning av at arealene/terrenget settes i orden etterpå.

Myrkdalen Renseanlegg AS har panterett for vederlag inntil 3 ganger årsavgiften for felleskostnader hytteeierlaget, begrenset oppad til 1G (1 ganger grunnbeløpet i folketrygden). Pantet skal til enhver tid ha prioritet etter 80 % av takst.

§ 18 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§ 19 Forholdet til eierseksjonsloven, Voss Fjellandsby Hytteeigarlag BA og øvrige sameier i Voss Fjellandsby

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

Bestemmelser i sameiets vedtekter skal tilpasses vedtak fattet av Voss Fjellandsby Hytteeigarlag BA og endringer i sameievedtektene må godkjennes av hytteeierlaget. Hytteeierlaget kan nekte endringer i sameievedtektene på ethvert grunnlag.

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til medlemskap i hytteeierlaget. For øvrig gjelder vedtekter Voss Fjellandsby Hytteeigarlag BA.

Dersom Utbygger, Voss Fjellandsby AS, Myrkdalen Renseanlegg AS og/eller Voss Fjellandsby Hytteeigarlag BA finner det økonomisk og driftsmessig hensiktsmessig å samordne sameiet i et felles styre/lag med øvrige seksjonssameier i Voss Fjellandsby kan ikke den enkelte seksjonseier eller sameiet motsette seg dette.

Bergen, den 22.05.2007

.....
Ondratunet
Voss Fjellandsby
Ihht.fullmakt

.....
Forbruker/Seksjonseier