

VEDTEKTER

for
EIERSEKSJONSSAMEIET
Torggarden
Gnr 274 bnr 22

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 Oppløsning / reseksjonering / utbygging sentrumsområdet**
- § 17 Rettigheter og plikter knyttet til seksjonen**
- § 18 Forholdet til eierseksjonsloven, fremtidig etablert hytteeierlag sentrumsområdet, øvrige sameiere i Myrkdalen Fjellandsby og Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS**

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er ”**Sameiet Torggarden** ” (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr.274, bnr. 22 i Voss Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 23 seksjoner hvorav 2 næringsseksjoner og 21 fritidsboligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av balkong og bod i kjeller.

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

§ 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta felles interesser, drift og administrasjon av sameiet samt vedlikehold av fellesanlegg og areal.

§ 3 Bruksrett

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

Boligseksjonene har bruksrett til fellesareal og bruksrett til 1 (en) biloppstillingsplass på nærmere angitt sted. Jfr. vedlagte illustrasjon.

§ 4 Anvendelse

Den enkelte boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Bruken av bruksenheter eller fellesarealene, herunder bruken av næringsseksjonene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere og Myrkdalen Fjellandsbys sine besøkende.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

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

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret, forretningsføreren og Myrkdalen 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 Myrkdalen Fjellandsby, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i et evt. fremtidig etablert felles hytteeierlag for sentrumsområdet og utbygger av Myrkdalen Fjellandsby. Erververen skal undertegne på vedtektene som akseptert for ham, samt dateres.

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

§ 6 Utleie

Utleie av seksjonen er frivillig og kan finne sted. Det medfølger imidlertid forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved offentlig utleie av seksjonen. Forpliktelsen tinglyses på hver boligseksjon. Seksjonseier og bookingselskapet er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter, husordensregler, avtaler og øvrige regler for sameiet. m.m.

§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder utgifter til vedlikehold av bygning og andre uteomhusarbeider skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet – herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, forsikringspremier utgifter til forretningsførsel, festeavgift, oppvarming m.v. 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, Ved salg av seksjonen blir andelen av vedlikeholdsfondet stående i sameiet.

§ 8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Herunder skal maling/beising av bygning foretas ca hvert 5. år og evt. reparasjon av tak skal utføres så snart dette er nødvendig. Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS eller Myrkdalen Eigedom AS skal alene kunne bestemme utvendig farge og type av maling/beis.

Dersom Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS eller Myrkdalen Eigedom AS anser det nødvendig å påkoste fasade/tak/vinduer utover/oftere enn det som fremgår ovenfor herunder påbygging og eller ombygging på eiendommen

samt videre utbygging i senterområdet har denne rett til å igangsette og utføre dette uten godkjenning fra seksjonseierne/sameiemøtet.. Dog skal slike eventuelle påbygginger/ombygginger ikke forringe de enkelte seksjonseiers bruksenhet.

Evt. påkostninger/påbygginger eller ombygginger skal i tilfelle Myrkdalen Fjellandsby eller Myrkdalen Eigedom AS bekoste selv.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet. 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 sjenanse for de øvrige sameierne, blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Fellesrom og evt. 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 sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

§ 10 Sikkerhet

Sameierne har panterrett 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 besluttet gjennomført.

§ 11 Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningen og andre installasjoner på eiendommen, samt evt. innbo 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 sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni 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 sameiemøtet 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 opptelling 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/bestemmer annet, kreves totredjedels flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

- a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som i forhold til sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlig.
- b) Fastsettelse av vedtekter og endring i disse.
- c) Salg eller bortfeste av vesentlige deler av eiendommens areal

- d) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av hele eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§ 15 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, hvor minst ett medlem til enhver tid skal representere næringsseksjonene. 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 to 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 Myrkdalen Fjellandsby AS og evt. fremtidig etablert felles hytteeierlag i sentrumsområdet.

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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet og evt. av fremtidig etablert hytteeierlag i sentrumsområdet, samt i samsvar med reguleringsbestemmelser for Myrkdalen Fjellandsby og bestemmelser fra utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine 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 Oppløsning/Reseksjonering/Utbygging sentrumsområdet

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det, dog har Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS rett til å foreta eventuelle reseksjoneringer, samordning av sameiene for sentrumsområdet samt fremtidige utbygginger på eiendommen og sentrumsområdet. Seksjonseier kan ikke motsette seg dette og plikter å underskrive de nødvendige dokumenter.

§ 17 Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen

Hver seksjonseier er pålagt forpliktelse til medlemskap i et evt. fremtidig etablert hytteeierlag i sentrumsområdet. Den enkelte seksjonseier plikter å være abonnent i Myrkdalen Vassverk for vanntilkobling og i Myrkdalen Renseanlegg AS for tilkobling til renseanlegget.

Offentlige etater, samt kabeletater, Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS og den utbygger senere evt. overlater anlegg til drift og vedlikehold har rett til fritt å legge hoved-side og stikkledninger for vann, kloakk, overvann, kabler og strekkrør med tilhørende kummer, kabelskap og fordelingsskap 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.

Forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved offentlig utleie av boligen/seksjonen.

§18 Forholdet til eierseksjonsloven, fremtidig etablert hytteeierlag sentrumsområdet, øvrige sameier i Myrkdalen Fjellandsby og utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS.

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 sameiet skal tilpasses vedtak fattet av et evt. fremtidig etablert hytteeierlag i sentrumsområdet, og endringer i sameievedtektene må godkjennes av hytteeierlaget samt av utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS. Hytteeierlaget og Myrkdalen Fjellandsby AS kan nekte endringer i sameievedtektene på ethvert grunnlag. Dersom Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS finner det økonomisk og driftsmessig hensiktsmessig å samordne sameiet i et felles styre/lag med øvrige seksjonseiere i Myrkdalen Fjellandsby kan ikke den enkelte seksjonseier eller sameiet motsette seg dette.

De rettigheter som tilkommer Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS etter vedtektene kan ikke endres eller avvikles uten rettighetshaverens samtykke og har fortrinnsrett i den grad de strider mot vedtektene for øvrig.