

VEDTEKTER

for
EIERSEKSJONSSAMEIET
Svoletunet II
Gnr 276/bnr 224

Innholdsfortegnelse:

- § 1 Sameiets navn og omfang**
- § 2 Formål**
- § 3 Bruksrett**
- § 4 Råderett over seksjon og bruksenhet**
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling**
- § 6 Utleie**
- § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser**
- § 8 Vedlikehold**
- § 9 Mislighold og fravikelse**
- § 10 Sikkerhet**
- § 11 Forsikringer**
- § 12 Årsmøte**
- § 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet**
- § 14 Møteledelse og avstemming**
- § 15 Styret**
- § 16 Oppløsning / reseksjonering / utbygging sentrumsområde**
- § 17 Rettigheter og plikter knyttet til seksjonen**
- § 18 Forholdet til eierseksjonsloven, fremtidig etablert hytteeierlag, sentrumsområdet, øvrige seksjonssameier i Voss Fjellandsby og Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS.**
- § 19 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.**

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er «Sameiet Svoletunet II » (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr. 276, bnr. 224 i Voss kommune. Eiendommen består av fritidsboliger, tilleggsdeler og fellesarealer ute og inne.

I henhold til oppdelingsbegjæring er eiendommen delt i 38 fritidsboligseksjoner (også omtalt som boligseksjonene) i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av bod, parkeringsplass i underetasje og altan.

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

§ 2 Formål

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

§ 3 Bruksrett til fellesareal og enerett til bestemte deler av fellesareal

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 årsmøtet fastsetter og som fremgår i denne paragrafen.

§ 4 Råderett over seksjon og bruksenhet

Den enkelte boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Denne bruksrett følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne.

For øvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel (hoved- og tilleggsdel), herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Den enkelte boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Tilleggsdel i form av parkeringsplass i underetasje kan anvendes til parkering av biler, sykler og kjøretøy av enhver art som ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Bruken av bruksenhetene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere og Myrkdalen Fjellandsby sine besøkende.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer (tilleggsdel). Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Årsmøte 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 og forretningsføreren 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 et evt. Fremtidig etablert felles hytteeierlag for sentrumsområdet og utbygger Myrkdalen Fjellandsby. Erververen skal undertegne på vedtektene som akseptert av ham, samt dateres.

Ytterligere oppdeling av fritidsboligseksjonene eller sammenslåing av fritidsboligseksjoner kan ikke finne sted uten samtykke fra Utbygger, Myrkdalen Fjellandsby AS, eller den Utbygger evt. overlater videre utbygging i området til, og samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall, se dog seksjonseiernes plikt til medvirkning ved Utbygger, Myrkdalen Fjellandsby AS, sin rett til reseksjonering etter § 16.

§ 6 Utleie

Utleie av seksjonen er frivillig og kan finne sted. Det medfølger imidlertid forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved helt eller delvis utleie av seksjonen eller dens tilleggsdeler. 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 uteornhusarbeider skal fordeles mellom seksjonseierne 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, oppvarming mv.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan årsmøte 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/årsmøte. Dog skal slike eventuelle påbygginger/ombygginger ikke forringe de enkelte seksjonseieres bruksenhet.

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

Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseierne, blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta nødvendige utbedringer for den enkelte seksjonseiers 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 seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge seksjonseieren å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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 seksjonseiers 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39

§ 10 Sikkerhet

Seksjonseierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot seksjonseieren 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 evt. innbo i fellesarealer. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

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

§ 12 Årsmøtet

Seksjonseierne utøver den øverste myndighet gjennom årsmøte.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte 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 seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

Det ordinære årsmøte 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.

Årsmøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere, treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære årsmøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd (med unntak av årlig budsjett med mindre det fremgår av innkallingen).

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle seksjonseierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte 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 seksjonseier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende årsmøte. 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 dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en seksjonseier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis seksjonseieren 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.

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

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

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels 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 seksjonseierne.

§ 15 Styret

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

Styret velges av årsmøtet - 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 årsmøtet som foretar valget.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet 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 årsmøtet og ev. 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

Seksjonseierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om dette.

Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS har rett til å gjøre endringer i sameiet og eventuelt samordne dette med andre sameier i forbindelse med fremtidige utbygginger på sentrumsområdet. Dette omfatter gjennomføring av reseksjoneringer som er nødvendige for at fremtidige byggetrinn kan innlemmes i eierseksjonssameiet dersom utbygger ønsker det. Sameiet og den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan gjennomføres, herunder ved å fatte de nødvendige vedtak i årsmøtet og signere nødvendige dokumenter.

Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS sin rett omfatter også reseksjoneringer som er nødvendig for at fremtidige byggetrinn innlemmes og blir en del av eierseksjonssameiet. Innlemming av fremtidige byggetrinn i eierseksjonssameiet kan eksempelvis skje gjennom å tilføre sameiet nye arealer (grunn) som senere reseksjoneres slik at antallet seksjoner i eierseksjonssameiet utvides, eller ved at andre eierseksjonssameier slås sammen med eierseksjonssameiet. Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS står fritt til å velge den fremgangsmåte de anser mest hensiktsmessig. Sameiet og den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til gjennomføringen, jf. ovenfor.

De øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg ovennevnte 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 seksjonseier i Myrkdalen Fjellandsby og utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS.

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

Bestemmelser i sameiet skal tilpasses vedtak fattet av et ev. 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 avvikes uten rettighetshaverens samtykke og har fortrinnsrett i den grad de strider mot vedtektene for øvrig.

§19 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal være tilgjengelige for disse (utendørs p-plass). For å sikre denne tilgjengeligheten, kan styret pålegge en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass 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. Styret kan gi nærmere regler om kriteriene for tildeling og bytte av parkeringsplass etter dette avsnitt under punkt 19 her.

Andre avsnitt under punkt 19 her kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av andre avsnitt under punkt 19 her.

Myrkdalen, den 01.01.2023

.....

.....

Sameie Svolvetunet
Myrkdalen
Fjellandsby
Ihht.fullmakt

Forbruker/Seksjonseier