

S A M E I E V E D T E K T E R

for

Sameiet OPPHEIM RESORT, gnr. 318 bnr. 7 i Voss

§ 1 Navn

Sameiets navn er: **Sameiet Oppheim Resort.**

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter (59 seksjoner; nr. 1 ,nr 2 og nr. 3 er utgått, og nr. 4 - 61) i eiendommen gnr. 318 bnr. 7 i Voss kommune. 59 bolig-/fritidsseksjoner.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til, pluss evt. tilleggsdel/er.

Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik det framgår av planskissene vedlagt seksjonsbegjæringen.

Hver bolig-/fritidsseksjon har bruksrett til 1 kjellerbod på nærmere angitt sted.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene (hoveddel, seksjonert tilleggsdel) er fellesareal (både inne og ute).

§ 3 Formål

Bolig-/fritidsseksjonene skal brukes til boligformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

I 4. etasje har seksjonene nr. 38, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 og 55 rett til å benytte ytterste 90 cm av balkong som rømningsvei fram til rømningstrapp. Eierne av disse seksjonene plikter å holde rømningsvei fri for hinder som vanskeliggjør rømning.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og antenner eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller sameiermøtet.

§ 5

Parkering

Utearealet disponeres i fellesskap av alle seksjonene til bl.a.parkering, og ellers etter styrets vedtak.

§ 6

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sin bruksenhet. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter. Se dog neste avsnitt.

Så lenge det er organisert utleie av leiligheter til vilkår fremforhandlet av styret på vegne av seksjonseierne, skal all utleie skje gjennom dette foretaket. Styret kan gi dispensasjon.

Dersom en seksjonssameier leier ut sin seksjon helt eller delvis, skal utleier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av sameiermøter eller styret.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Prokura kan tegnes av styrets leder alene. Dersom styrets leder ikke er tilgjengelig, kan prokura tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 7 **Ordinært sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet, må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierne på sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal følge revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. regnskap for foregående kalenderår,
2. valg av styre,
3. årlig vedlikeholdsprogram.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8 **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr. § 7.

§ 9 **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger har hver seksjon 1 stemme. Totalt 59 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd, annet punktum,
- h) 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over bruksenheten,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §16.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre (inkl. styreleder) på 5 medlemmer. Sameiermøtet velger styre. I tillegg skal det velges to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Varamedlemmet blir valgt for ett år om gangen.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet for ett år om gangen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. 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.

§ 11 Valgnemnd

Samtidig med valg av styre, skal sameiermøtet velge en valgnemnd (for styrevalg) på 3 medlemmer.

§ 12 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13 Ordensregler

Sameigemøte fastset egne ordensreglar.

§ 14 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 15 Vedlikehold av fellesarealer

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Fellessarealet i Sameiet er oppmålt å utgjøre 33,6 % av Sameiets totale areal.

Felleskostnader i Sameiet skal fordeles slik:

33,6 % av felleskostnader fordeles med en lik andel for hver seksjon.

66,4 % av felleskostnader fordeles etter seksjonsbrøken.

Utover det som fremkommer i disse vedtekter kan felleskostnader fordeles i samsvar med gjeldende bakgrunnsrett.

§ 17

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal så ofte styret bestemmer innbetale et a-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede a-kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a-kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 18

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 19

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 20 Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet, skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

§ 21 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 22 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt.

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 bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 23 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (ny lov pr. 01.01.2018) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedtatt i Sameigemøte 25. november 2017
Endra i Sameigemøte 2. mars 2019
Endra i Sameigemøte 29.02.2020
Endra i Sameigemøte 21. september 2020
[Endra i Sameigemøte 5. mars 2024](#)