

VEDTEKTER FOR BERRVELLTUNET SAMEIGE

* * *

**Vedteke i årsmøte den 2 mars 2022 i medhald av
lov om eigarseksjonar 16. juni 2017 nr. 65
Tinglyst den: 6 des 2021, dagbok: 2021\1531955 – 1\200**

1. NAMN OG FØREMÅL

Sameiget sitt namn er Berrvelltunet sameige (heretter kalla Sameiget), og omfattar gardsnummer 499 og bruksnummer 520 i Sunnfjord kommune.

Sameiget består av 34 bustadseksjonar og har som føremål å ta vare på seksjonseigarane sine felles interesser og administrasjon av eigedommen med fellesanlegg av eitkvart slag.

Deltakarane i sameiget er eigarane av seksjonane.

Til kvar seksjon er det knytt einerett til bruk av ei brukseining.

For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk som gir uttrykk for eigarane av seksjonane sin eigardel i sameiget.

2. RETTSLEG RÅDERETT

Den enkelte eigar av ein seksjon har full rettsleg råderett over seksjonen sin. Sameiget og dei andre eigarane av seksjonar har likevel panterett i seksjonen for krav mot eigaren av seksjonen som følgjer av sameigeforholdet i samsvar med den til eikvar tid gjeldane eigarseksjonslov.

Den enkelte eigar av seksjon har einerett til bruk av seksjonen sin og rett til å nytte fellesareala til det dei er berekna eller vanleg brukt til, eventuelt slik det er beskrive seinare under dette punktet.

Tomta og alle delar av bygningane som ikkje etter seksjoneringa vert omfatta av brukseiningane, er fellesareal.

Seksjonane og fellesareala kan berre brukast i samsvar med føremålet og må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av de andre seksjonane. All lagring på fellesareala er forbode.

Ein eigar av ein seksjon kan med samtykke frå styret anleggje ladepunkt for elbil og ladbare hybridar knytt til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader styret syner. Styret kan berre nekte å samtykke dersom det ligg føre ein sakleg grunn.

Parkering på eigedommen vert fordelt slik:

Garasje plassane vert lagt til seksjonane som Tilleggsareal.

Dersom kommunen med heimel i TEK 17 § 8-8 har kravd parkering tilrettelagt for personar med nedsett funksjonsevne gjeld følgande:

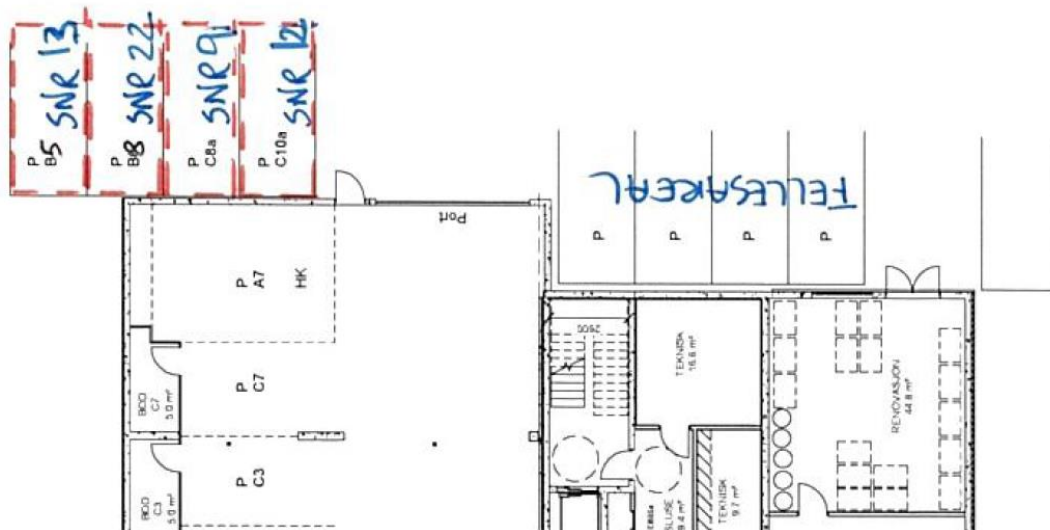
Styret skal administrere ei byteordning som sikrar at personar med nedsett funksjonsevne får tilgang til ein tilrettelagt plass.

Styret har plikt til å pålegge ein eigar av ein seksjon som eig ein slik plass, og ikkje har behov for denne, å bytte plass med ein som har nedsett funksjonsevne. Tilsvarende gjeld for person i husstanden til eigaren av seksjonen med nedsett funksjonsevne.

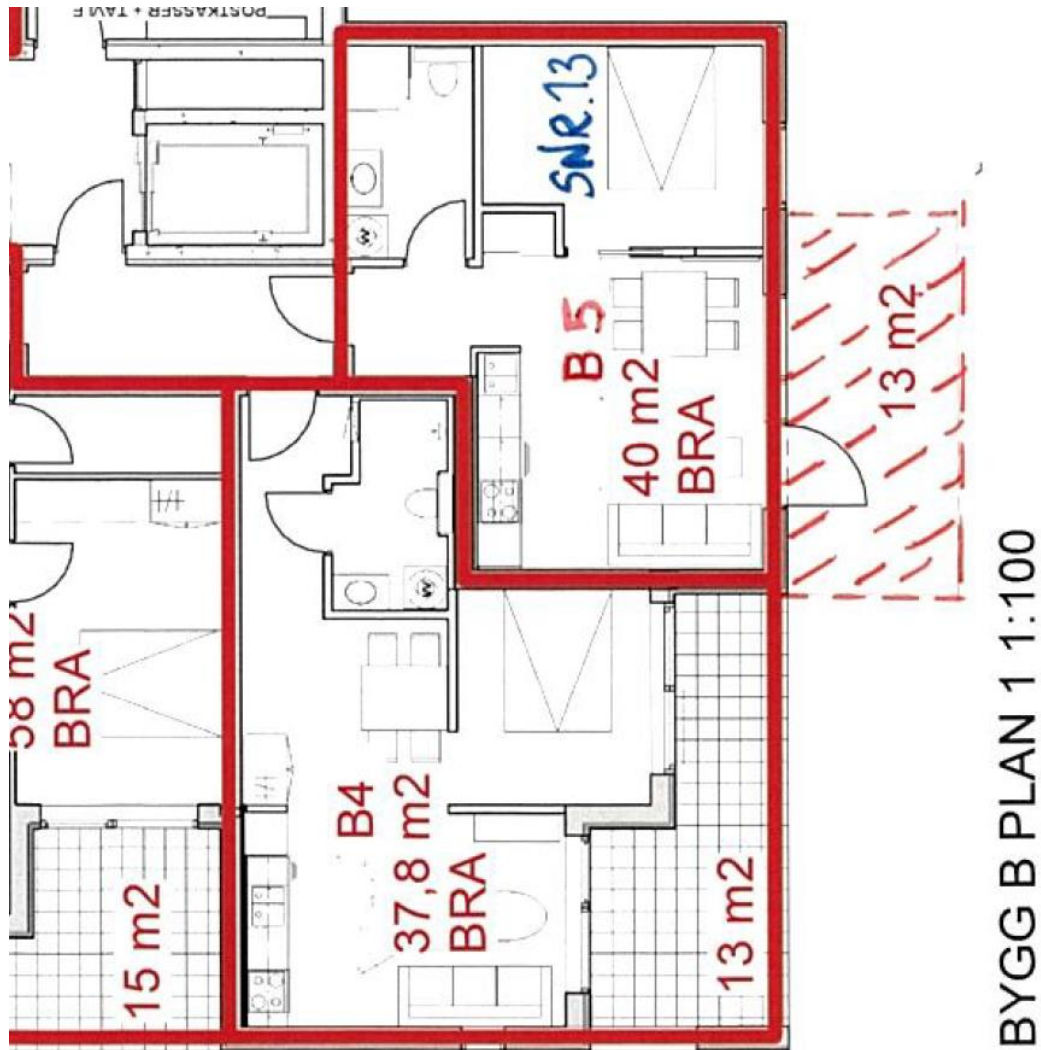
Det vert forutsett at den som blir funksjonshemma disponerer parkeringsplass i eigarseksjonssameiget og at denne plassen vert stilt til disposisjon til den som gjennom denne byteretten må gi frå seg plassen sin.

Byteforholdet kan vare så lenge det er behov for tilrettelagt plass for den funksjonshemma.

Seksjonane nr 9, 12, 13 og 22 skal ha einerett til å bruke kvar sin utvendige parkeringsplass lhht beskriving nedanfor. Dei skal og ha rett til å byggje takoverbygg over parkeringsplassane, om dette blir godkjent hos kommunen.



Snr. 13 skal ha einerett til å bruke delar av fellesarealet som naturleg soknar til denne seksjonen, sjå skravert område nedanfor.



Kva delar av fellesareala som er lagt til bustadseksjonane etter det ovanforståande er vist med skravering på teikning som gjeld som del av desse vedtektene.

Einerettane som er beskrive ovanfor opphøyrer dersom dette eventuelt vert vedteke som einstemmig endring av vedtektene med tilslutning frå dei seksjonane det gjeld.

Rettane nemnde over opphøyrer seinast 30 år frå den datoen dette sameiget er seksjonert.

Styret skal informerast om alle overdragingar og leigeforhold.

3. VEDLIKEHALD

Eigarane av seksjonane sitt ansvar:

Eigar av ein seksjon skal vedlikehalde brukseininga, inkludert tilleggsareal, slik at skader på fellesareala og andre brukseiningar vert førebygde, og slik at dei andre eigarar av seksjonar slepp ulempe.

Eigaren av ein seksjon si vedlikehaldsplikt omfattar slik som:

- A inventar
- B utstyr, som toalett, varmtvatnberedar, badekar og vaskar
- C apparat, for til dømes brannsløkkingsapparat
- D skap, benkar, innvendige dører med karmar
- E listverk, skiljeveggar, tapet
- F golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- G vegg, golv- og himlingsplater
- H røyr, leidningar, sikrings-skåp frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- I vindauge og ytterdører

Eigaren av seksjonen skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått.

Eigar av seksjon skal reinse sluk og halde avlaupsrøyr opne fram til fellesleidningen. Dette gjeld også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Plikta til vedlikehald omfattar også naudsynt reparasjon og utskifting av det som er nemnt i andre, tredje og fjerde ledd, men ikkje utskifting av sluk, vindauge og ytterdører.

Plikta til vedlikehald omfattar ikkje reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar.

Plikta til vedlikehald omfattar også utbetring av tilfeldige skadar, til dømes skadar som er forårsaka av uver, innbrot eller hærverk.

Eigar av seksjon er ansvarleg for at brukseininga er utstyrt med påbode brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i den stand forskriftene krev.

Etter eit eigarskifte har den nye eigaren av seksjonen plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting etter dette punktet. Denne plikta gjeld sjølv om vedlikehaldet skulle ha vore utført av den tidlegare eigaren av seksjonen.

Ein eigar av seksjon som ikkje oppfyller plikta til vedlikehald skal erstatte tap dette påfører andre eigarar av seksjonar. Sjå nærmare beskriving om dette i eigarseksjonslova § 34.

Sameiget sitt ansvar:

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal gjerast slik at skadar på fellesareala og

dei einiskilde brukseiningane vert førebygd, og slik at eigarane av seksjonane slepp ulemper. Plikta til vedlikehald omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte eigar av seksjon si plikt til vedlikehald. Plikta til vedlikehald omfattar også reparasjon og utskifting når det er naudsynt, og utbetring av tilfeldige skadar.

Plikta til vedlikehald omfattar også felles installasjonar som går gjennom brukseiningane, slik som røyr, leidningar og kanalar.

Elles gjelder § 33 i eigarseksjonslova fullt ut. Denne paragrafen har nærare reglar om ansvar for sameiget ved manglande vedlikehald.

4. BYGGMESSIG ARBEID

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar og liknande skal godkjennast av styret og skal skje etter ein samla plan for bygningen vedteke av årsmøtet.

Leidningar, røyr og liknande naudsynte installasjonar kan først gjennom seksjonane dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for eigaren av seksjonen. Eigaren av seksjonen skal gi tilkomst til seksjonen for naudsynt ettersyn og vedlikehald av felles installasjonar.

Eigar av seksjonen kan med godkjenning av styret gjennomføre tiltak på fellesareala som er naudsynte på grunn av funksjonshemming hjå eigaren av seksjonen eller husstandsmedlemmar. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

5. SKADER - FORSIKRING

Eigarseksjonssameiget teiknar huseigarforsikring på vegne av eigarane av seksjonane. Den enkelte eigar av seksjon er ansvarleg for andre forsikringar, inkludert eiga innbuforsikring.

6. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eigedomen som ikkje knyt seg til den enkelte brukseininga, skal fordelast mellom eigarane av seksjonane etter sameigebrøken.

Dersom særlege grunnar talar for det, kan ein kostnad fordelast etter nytten for den enkelte brukseininga eller etter forbruk, jf. eigarseksjonslova § 29.

Anna fordeling enn det som er beskrive over må dei seksjonseigarane som vert råka av det uttrykkeleg seie seg einig i.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlege kostnadar, skal det kvart år setjast av eit beløp til dekning av framtidig vedlikehald, oppgraderingar eller fellestiltak på eigedomen.

Storleiken på felleskostnadene vert avgjort av årsmøtet eller av styret. Innbetaling til kontoen til sameiget skal skje månadsvis.

7. FORRETNINGSFØRAR - REVISOR

Eigarseksjonssameiget skal ha forretningsfører.

8. ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øvste myndigheita i sameiget. Ordinært årsmøte haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle eigarane av seksjonane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ein ønskjer handsama. På det ordinære årsmøtet skal følgande saker handsamast:

- A Årsberetninga til styret
- B Årsrekneskapen
- C Val av 5 styremedlemar slik at tre veljast for to år (styreleiar) og to veljast for eitt år.
- D Budsjett og storleiken på månadsbeløpet avsett til vedlikehald.
- E Innmeldte saker

Saker som ikkje er nemnde i innkallinga kan ikkje handsamast. Innkallinga til møtet skal skje skriftleg. Det skal førast protokoll frå årsmøtet. Denne skal underskrivast av møteleiaren og minst ein av eigarane av seksjonane som er til stades på møtet og er vald av årsmøtet til dette. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for eigarane av seksjonane.

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når minst to eigarar av seksjonar som til saman har minst ein tidel av stemmene, krev det og samstundes oppgjer kva saker dei ønskjer handsama.

I årsmøtet har kvar seksjon ei stemme.

Eigar av ein seksjon har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal leggje fram datert fullmakt, og fullmakta vert sett på å gjelde førstkomande årsmøte med mindre anna går fram av denne.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A eit søksmål mot ein sjølv eller eins nærstående
- B eins eige eller nærstående sitt ansvar ovanfor sameiget
- C eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar ovanfor eigarseksjonssameiget dersom eiga interesse i saken er vesentleg og kan stride mot interessene til eigarseksjonssameiget
- D pålegg eller krav etter eigarseksjonslova §§ 38 og 39 som er retta mot ein sjølv eller eins nærstående

Første ledd gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet leiast av styreleiar med mindre sameigarmøtet vel ein annan møteleiar som ikkje treng å vere sameigar.

9. STYRET

Eigarseksjonssameiget skal ha eit styre beståande av ein leiar og 4 andre medlemmar, (samt varamedlemmar).

Styret skal syte for å organisere vedlikehald og drift av egedomen, og elles syte for forvaltninga av det som ligg til sameiget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I det som ligg til sameiget forpliktar styreleiar og eitt styremedlem i fellesskap eigarseksjonssameiget og har signatur. Styret kan gi prokura.

Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaminga eller avgjersla av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærstående har ein tydeleg personleg eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll frå styremøta.

10. ENDRING AV VEDTEKTENE

Endringar i eigarseksjonssameiget sine vedtekter kan avgjerast av årsmøtet med minst 2/3 deler av de angjevne stemmene om ikkje lov om eigarseksjonar stiller strengare krav.

11. MISLEGHOLD

Dersom ein eigar av ein seksjon trass i varslar vesentleg mislegheld pliktene sine, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38. Pålegget skal gjevast skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn seks månader frå pålegget er motteke.

Tilsvarande kan eigarseksjonssameiget krevje å fråvike seksjonen dersom ein eigar av ein seksjon (eller leigetakar) sin oppførsel er til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av egedomen, jf. eigarseksjonslova § 39.

12. HUSORDENSREGLAR

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal fastsetje vanlege husordensregler for egedomen. Husdyrhald er tillate.

13. VERN AV MINDRETAL

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eigarseksjonssameiget kan ikkje ta avgjerder som er eigna til å gi visse eigarar av seksjonar eller andre ein urimeleg fordel på kostnad av andre eigarar av seksjonar.

14. LOV OM EIGARSEKSJONAR – GENERELLE PLIKTER

Eigarseksjonssameiget skal følgje eigarseksjonslova om ikkje anna er bestemt i desse vedtektene.

Eigarane av seksjonane pliktar å halde seg til bestemmelsar som følgjer av begjæring om oppdeling i eigarseksjonar, eigarseksjonslova, desse vedtektene samt eventuelle husordensreglar fastsett av årsmøtet.

Ved overdraging av seksjon pliktar seljaren å informere kjøparen om dei til eikvar tid gjeldande vedtektene og eventuelle husordensreglar. Tilsvarande gjeld ved utleige. Dersom eigarseksjonssameiget har forretningsfører skal denne vere orientert om eigarskifte og utleie og eigarane av seksjonane pliktar å gje slik melding til forretningsfører.