

*VEDTEKTER/REGLEMENT FOR SAMEIET BEKKELI OPPSTILLINGSPLASS FOR  
MEDLEMMER AV NORSK BOBIL OG CARAVANCLUB (NBCC) AVDELING 156 -  
VARANGERHALVØYA*

## **§1 Formål og fakta**

Sameiets første formål var å tilby medlemmer tilknyttet NCC avd. Vardø og omegn caravan Club (Etabl. 11.05.1985) en helårlig oppstillingsplass for campingvogner. Plassen ble lokalisert til Bekkeli i Luftjokdalen i Tana kommune.

Senere har avdelingen utvidet seg til å gjelde medlemmer rundt hele Varangerhalvøyen og omkringliggende kommuner (1995). Avdelingens navn er senere endret til Norsk Bobil- og Caravan Club avdeling 156 - Varangerhalvøyen.

Plassen er ikke en ordinær offentlig campingplass, men primært tilegnet medlemmer av NBCC avd 156 - Varangerhalvøyen. Plassen er ikke betjent av fast personell, men er i all hovedsak beboerstyrt med en plasskomite som har ansvar for den daglige drift av plassens fellesområder og bygg.

Plassens areal er totalt på 144954,6 m<sup>2</sup> og er eid av sameiet. En stor andel av området er opparbeidet og det er tilgang med vei til området fra kommunal vei i Luftjokdalen, samt at det er et internt nett av veier inne på området. Det er lagt frem strøm til området. Sameiet har eget ferskvannsanlegg (brønnvann) og kloakksystemet er tillagt i septiktank. Plassen har flere fellesbygg med tilgang til toaletter, dusjer, badstue, forsamlingshus, grillhytte og lekeplass.

Eierskapet er tillagt betalende medlemmer i NBCC avd. 156 Varanger. I tillegg kan eierskapet være regulert i innskudd fra NBCC sentralt eller andre panthavere.

Plassens adresse er NBCC avd. 156 Varanger, Luftjokdalen 230, 9845 Tana. Org.nummer 995355477.

Samtlige beboere på Bekkeli forplikter seg å sette seg inn i Vedtekter/reglement for plassen. Oppslag er tilgjengelig på plassens web side og i felleshuset.

## **§ 2 Drift**

2.1 Plassen ledes til daglig av en plasskomite bestående av en plassleder og 2 medlemmer. Plassleder velges av avdelingens årsmøte med gyldighet på 2 – to år. Vedkommende som velges til Plassleder inngår som Styremedlem/Plassleder til styret i NBCC avd 156 – Varangerhalvøyen. De 2 andre medlemmer i plasskomite velges av plassmøte for 1 – ett år og er faste varamenn til plassleder i styret. Plasskomiteen sitt budsjett og retningslinjer/vedtekter fastsettes av årsmøte. Plasskomiteen har råderett over de økonomiske midler som årsmøte tildeler.

Styreleder har signaturrett ved inngåelse av avtaler som angår plassen. Styreleder og kasserer har prokura og tilganger til klubben og plassens bankkonti. Plassleder har opplysningsplikt ovenfor styret der det finnes kassabeholdning og annet omløp av kontanter. Det fordres til godt samarbeide mellom styret og plasskomite og at begge har informasjonsplikt ovenfor hverandre. Likeså at plassleder rådfører seg med styret ved større anskaffelser, selv om det er innenfor budsjetttramme.

2.2 Deler av den sørlige delen (nederste oppstillingsplasser) er vernet i kulturminneloven. Dette gjør at sameiet må være spesielt varsom ved inngrep i terrenget. Eget kart er slått opp i fellesbygget hvilke områder det gjelder.

- 2.3 Medlemmer av foreningen tilbys plass av plasskomite ved plassleder. Ved større etterspørsel etter plasser enn hva som er mulig å tilby, så settes det opp venteliste. Det er kun plasser som er regulert i områdekart som er tilgjengelig for tildeling. Medlemmer som har plass gis prioritet ved plassbytte før nytildelinger.
- 2.3.2 Det betales inn depositum/innskudd for fast plass med eller uten strøm. Innskuddet fastsettes av årsmøte og fremkommer i prisliste. Beløpet går til å dekke tidligere kostnader for oppbygging av plassen og den dugnad som tidligere er gjort for å få den standard plassen har i dag. Hvis plassen sies opp innen 1 år og utløpet av oppsigelsen er innenfor 1 år, så tilbakebetales halve innskuddet. Over 1 år på plassen går innskuddet inn i foreningen og innskuddet refunderes ikke.
- 2.4 Spikertelt/thermotelt/carport, redskapsbod og scootergarasje kan oppføres innenfor 15 kvadrat boareal på et tildelt areal på inntil 10 x 10 meter og på regulert område. Det skal være minimum 3 meter avstand mellom fysiske byggverk på hver nummerert leieplass. Det vises for øvrig til "bygningsloven 520 – 1,2 og 3" og regler for Tana kommune "Byggetiltak som ikke krever søknad om tillatelse". All bygging og utbygging skal søkes skriftlig til plasskomite og være med skisse av bygget med mål. Plassleder vurderer det estetiske og sikkerhetsmessige ved byggingen og at forskrift/bestemmelser som gjelder for Tana kommune følges. Plasskomite godkjenner eller avslår søknaden. Anke på avgjørelse sendes styret via plasskomite med påtegning for deres begrunnelse. Styrets avgjørelse er endelig.
- 2.5 Ved ønske om utbygging innenfor regulert område på Bekkeli ved å bruke gjesteplass eller annet friareal, så skal plass komité etter søknad fra utbygger vurdere saken og oversende dette til styret for behandling. Hvis den faste oppstillingsplass da overstiger den tilmålte plass (inntil 10 x 10 meter og innenfor 3 meter grense til nabo), så vil ny fastavgift bli vurdert for plassen. Ved utvidelse av antall ordinære plasser utenfor allerede regulert område, skal plasskomite begrunne for styret om det økte behovet. Styret vil videre fremlegge saken for ordinære årsmøte.
- 2.6 Ved salg av spikertelt på tildelt plass kan allerede beboere på Bekkeli tre inn i høyeste bud etter ansiennitetsprinsippet med frist på inntil 2 uker.
- 2.7 Hvis det ikke lar seg gjøre å selge spikertelt innen oppsigelsestiden, vil eier av spikerteltet måtte fortsette å betale døgnleie av plassen frem til salg eller til at spikerteltet er fjernet og plassen ryddet (ref. også § 5.2).
- 2.8 Alle plasser med tilkoplede strøm har 16 ampere (ca.3600 watt) til bruk. Strømmåler er montert på stav ved vogn eller på vegg til spikertelt. Alle målere skal være tilgjengelig for avlesing 4 ganger årlig. På korttidsleieplasser med strøm her inngår strømpris i leieprisen (døgnleie).
- 2.9 Strømprisen fastsettes av styret med bakgrunn i den gjeldende avtalepris på strøm og hvor også fastpriselement er inkludert. Strømutgifter til leietakere innbefatter også forbruk på fellesarealer som er med på å fastsette pris per kilowatt.
- 2.10 Fremleie av tildelt plass avgjøres av styret etter råd fra plassleder/komite. Fremleie kan kun gjelde for inntil 1 – ett år, deretter må det gjøres om til permanent eller opphøre. Det er kun medlemmer av NBCC som kan tilbys fremleie.
- 2.11 Caravanister som ikke er medlemmer i foreningen, kan tilbys korttidsplasser mot avgift bestemt av årsmøte (se eget prisskjema).

- 2.12 Vinteropplagring uten fast plass og uten strømtilgang tildeles etter gjeldende takster fastsatt av årsmøte (se eget prisskjema). Forutsetter at vogn/bobil ikke benyttes og nøkler til fellesbygg tildeles ikke.
- 2.13 Årsleien for oppstillingsplass blir fastsatt av ordinært årsmøte hvert år avhengig av den til tid gjeldende økonomiske situasjon eller behov av midler til utbygginger av fellesområder eller restaureringer og andre behovsprøvde investeringer (se eget prisskjema).

### § 3 Mislighold og vedtekts-/reglementsbrudd

- 3.1 Brudd på vedtekter og eller mislighold av innbetalinger til avdelingen vil bli behandlet etter vedtektenes punkt 3.2. og punkt 3.3.
- 3.2 Ved brudd på vedtekter og reglement (unntatt faktura innbetalinger) gis det kun en muntlig advarsel og senere en skriftlig advarsel hvis det ikke forholdet bedrer seg. Hvis ytterligere gjentakelse av brudd, behandles saken av styret med den konsekvens at bortvisning fra plassen er aktuelt. Skadeverk på bygninger og avdelingens materiell, voldsutøvelse, seksuell trakassering/misbruk, tyveri og alvorlige trusler anmeldes uten opphold til politi og bortvisning/eksklusjon vurderes. Skadeverk repareres for skadevolders regning. Hvis denne ikke betales oversendes denne til inkasso.
- 3.3 Ved for sen innbetaling av plassleie, strøm og eventuelt andre fellesutgifter, vil det bli sendt ut kun 2 purringer. Deretter vil saken bli behandlet av styret og vurdert oversendt til inkasso. Det vil ved fortsatt manglende innbetaling og eller at dette gjentar seg til stadighet bli vurdert oppsigelse av plassen. Styret fastsetter da tidspunkt for når oppsigelsen/bortvisning av plassen skal gjelde.

### § 4 Generelle forordninger

- 4.1 Motorferdsel skal begrenses til et minimum innenfor avdelingens område (gjelder fra avkjørsel fra/til hovedvei "luftjokveien"). Tomgangskjøring er ikke tillatt. Maksimum fart er satt til 20 km/t. Utover dette gjelder vegtrafikkloven med forskrifter på eiendommen. Se også bestemmelser fastsatt av plass komiteen.
- 4.2 Det er generelt båndtvang for hunder innenfor avdelingens område. Lufting av hunder skal skje utenfor område hvor vogner er oppstilt og der barn har lekeplass. Avføring fra hunder skal generelt fjernes fra områder der folk ferdes. Se også bestemmelser fastsatt av plass-komiteen hvis dette finnes.
- 4.3 Ved bruk av åpen ild (gass-/kullgrill og bålpanne) ved eller utenfor spikertelt/vogner skal man vise spesiell aktsomhet mot sikkerhet og spesielt i forhold til at naboer ikke plages av røyk. Brannslukkemidler skal være lett tilgjengelig. Det er kun ved tilvist plass ved grillhuset at større åpent bål er lovlig.
- 4.4 Røykeloven gjelder i alle felles bygg på området. Plassleder kan sette tidsbestemte unntak i grillhuset, men dette såfremt at alle tilstedeværende aksepterer dette. Når barn under 18 år er tilstede og fast eller frekventert bruker grillhuset, gjelder det generelle røykeforbudet og unntak kan ikke gis.
- 4.5 TV-stue/kjøkken kan benyttes av alle beboere. Barn/unge har prioritet til å kunne bruke rommet frem til klokken 19:00. Det er foreldres ansvar å sørge for at fellesrommet ryddes etter barna. Vinduer må lukkes og lys slukkes før man forlater lokalet.

- 4.6 All varme regulering justeres av plasskomite. Plasskomite har mulighet for å stenge av/reducere temperatur på varmeovner i lavsesong. Plassleder har ansvar for å sørge for å slå på eller stenge av varmekabler til de varme og kalde årstider. Det er ikke anledning på egenhånd å regulere varmeovner og eller håndtere varmekabler uten at plasskomite er underrettet. Det samme gjelder for plassens vannforsyningssystem.
- 4.7 Ved bruk av badstue må det føres i liste fra når badstuen ønskes brukt. De ulike kjønn har faste tider for når de kan føre seg opp på listen. Når man er ferdige i badstuen, må vinduer lukkes og lys slukkes. Likeledes hvis ingen skal bruke badstuen mer om kvelden, så må en være sikker på at ovnen er utbrent. Se også bestemmelser fastsatt av plasskomiteen hvis dette finnes.
- 4.8 Alle fellesrom er tenkt rengjort av beboerne på rundgang. Det føres på liste hver gang man har rengjort toaletter, dusjrom og kjøkken m.m. Hvis det ikke fungerer etter sin hensikt med renhold kan styret vedta at det engasjeres en renholder for en periode, slik at man unngår sykdommer grunnet urenslighet. Utgiftene ved dette vil påføres som en fellesutgift til beboerne. Se også bestemmelser fastsatt av plasskomiteen hvis dette finnes.
- 4.9 Sikkerheten rundt våre bygg og anlegg er viktig, derfor skal det alltid sjekkes om det er fare for brann eller vannlekkasjer i fellesbygg. Den som sist forlater leiren må sørge for at dører er låst på felleshuset, badstue, toalett/dusjrom, pumpehuset, grillstua og redskapsboden (låses senest kl. 12:00 på ordinære avreisedager). Se også bestemmelser fastsatt av plass-komiteen hvis dette finnes.
- 4.10 Alle beboere skyldes å gjøre seg kjent med HMS forskrifter for plassen, brannplan og andre internforskrifter ved plassen. Alle forskrifter og planer skal være tilgjengelige på felleshuset.
- 4.11 Det er et generelt påbud om at det skal være ro på plassen etter klokken 23:00 og til klokken 08:00 fra mandag kveld til fredag morgen og mellom klokken 24:00 til klokken 09:00 fra fredag kveld/natt til mandag morgen. Etter søknad kan beboere ved spesielle anledninger søke via plassleder om lån/leie/bruk av fellesrom (felleshuset og grillhuset) og med utvidet tid frem til klokken 02:00. Dette kan også gjelde ved oppslått partytelt. Ved slike særtilfeller skal det gis melding om dette minimum 1 (en) uke før tillatelsen gjelder fra. Dette opplyses på plassens Facebook side og ved oppslag i felleshuset.

## § 5 oppsigelse

- 5.1 Generell oppsigelsestid på oppstillingsplass er 3 – tre måneder for leietaker. Oppsigelsen skal sendes skriftlig til plassleder. Etter søknad ved spesielle forhold sendt via plassleder, kan styret redusere oppsigelsestiden. Utleverte nøkler til fellesbygg leveres tilbake ved oppsigelsestiden utløp. Nøkler som ikke blir tilbakelevert eller er mistet, belastes med et beløp fastsatt av årsmøte (se eget prisskjema).
- 5.1.2 Ved salg av spikertelt/plass før oppsigelsestiden på 3 måneder oppnås, så reduseres plassleie tilsvarende antall måneder fra oppsigelse er levert til salg av spikertelt/plass gjennomføres.
- 5.2 Plass som ikke er ryddet etter oppsigelse og hvor eier av spikertelt/vogn ikke viser interesse for å fjerne dette og hvor man ikke oppnår dialog og eller annen avtale ikke er inngått, vil bli belastet med gebyr og eller kostnader som påløper ved bruk av innleid entreprenør til rivning, transport og levering ved avfallshåndteringsstasjon.

## § 6 Konflikt håndtering

6.1 Normal rutine er at plassleder/komitee håndterer klager/konflikter på laveste nivå. Dersom noen velger å anke eller at styret skal behandle deres klage, skal denne sendes inn skriftlig og med plasskomiteen sin begrunnelse for avslag på klagen. Styrets vedtak i saken er endelig. Det er kun saker hvor vedtekter og reglement ikke omhandler sakens kjerne, at årsmøte kan behandle saken og fatte endelig vedtak.

6.2 Forventet saksbehandlingstid og frem til beslutning i plasskomiteen er 14 dager fra klage er levert.

Forventet saksbehandling og beslutning ved innsendt anke til styret, så må styret innen 3 måneder fra saken er levert fra plasskomitee ha behandlet denne.

Forventet saksbehandling og beslutning av anke til årsmøte, så er det normalt frem til nærmeste ordinære årsmøte frem i tid. Hvis sakens natur er slik at det kreves raskere behandling av anke fremmet til årsmøte, så vil det bli innkalt til ekstra ordinært årsmøte med innkallingstid på minimum 1 måned, men dog ikke lenger enn 3 måneder (ref. § 6.1 siste setning).

## § 7 Avvikling av sameiet Bekkeli

7.1 Det kan være flere årsaker til at oppstillingsplassen Bekkeli ikke lenger har livets rett og vil bli vurdert lagt ned eller solgt.

Ved avvikling av sameiet Bekkeli må følgende prosedyre følges:

- Styret forbereder sak og regnskap.
- det kalles inn til ordinært eller ekstraordinært i h.t. de generelle vedtekter.
- vedtaket om nedleggelse/avvikling forelegges landsstyret (jfr. vedtekter for NBCC §14.6).
- NBCC som hovedorganisasjon har forkjøpsrett på plassen ved avvikling (jfr. Vedtekter for NBCC § 14.7)

7.2 Hvis sameiet er insolvent og eller hvis konkursbegjæring er gitt, er styreleder og kasserer forhandlingspart mot kreditorer eller være administrator på vegne av årsmøtet. NBCC som hovedorganisasjon skal under hele prosessen holdes orientert.

## § 8 Endringer

8.1 Alle endringer av reglementet avgjøres normalt av det ordinære årsmøte, men ekstra ordinært årsmøte kan gjøre endringer som er til beste for plassen i løpet av driftsåret. Det er kun styret eller **minst** 25% av beboere samlet som kan kreve gjennomført ekstra ordinært årsmøte. Dette gjelder kun saker som angår plassens drift, for øvrige saker gjelder de generelle vedtekter fastsatt av NBCC sentralt.

Vedlegg: prisliste fra sist avholdt ordinært årsmøte.

Vedtatt 08.02.2020