

Karmøy Kommune
Rådhuset, postboks 167
4291 Kopervik

Vår ref.: Kjetil Alvheim

20.12.2022

Prosjekt: Norheimsmarka Hageby 4-mannsbolig, gnr. 148, bnr. 1042.
Sak: Søknad om seksjonering av 4-mannsbolig.

Vedlagt oversendes Søknad/ begjæring om oppdeling i eierseksjoner for 4 boliger.

Boligene har et tilhørende uteområde/terrasse som også er markert med rød skrift, oransje markering og TB.

Da vi eier alle seksjonene, ønsker vi ikke å benytte høringsfristen på 3 uker.

Odd Hansen Prosjekt AS har fullmakt på eiendommen, denne er vedlagt søknaden.

Imøteser Deres behandling av søknaden.

Vennlig hilsen
Odd Hansen Prosjekt AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kjetil AL', is placed above the printed name.

Kjetil Alvheim
90 66 98 72

kjetil@oddhansen.no

Vedlegg:

- Søknad med innholdsfortegnelse i 3 eksemplar
- Firmaattest
- Kopi av fullmakt



Firmaattest

Organisasjonsnr: 999 568 807
Navn/foretaksnavn: ODD HANSEN PROSJEKT AS
Forretningsadresse: Longhammarvegen 7
5536 HAUGESUND

Brønnøysundregistrene

28.11.2022



Organisasjonsnummer: 999 568 807

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 04.01.2013

Registrert i
Foretaksregisteret: 22.01.2013

Foretaksnavn: ODD HANSEN PROSJEKT AS

Forretningsadresse: Longhammarvegen 7
5536 HAUGESUND

Kommune: 1106 HAUGESUND

Land: Norge

Aksjekapital NOK: 703 000,00

Daglig leder/
adm.direktør: Kjetil Alvheim

Styre:
Styrets leder: Børge Engen Andersen
Saudagata 45
5522 HAUGESUND

Styremedlem: Jarle Torvestad
Geir Udnæs

Signatur: Styrets leder alene.
Daglig leder alene.

Prokura: Daglig leder alene.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 980 211 282
DELOITTE AS
Sundgata 119
5527 HAUGESUND

Vedtektsfestet formål: Selskapets formål er oppføring og
salg av egenregibbygg til
boligformål.

GENERALFULLMAKT

Undertegnede hjemmelshaver, Norheim Handespark AS, org nr 989 983 474, til

gnr. 148, bnr. 1042, i Karmøy kommune

gir med dette: Odd Hansen Prosjekt AS, org nr. 999568807

ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å foreta enhver forføyning over eiendommen og undertegne alle dokumenter som står i forbindelse med en slik forføyning herunder samtykke til:

- Byggemelding, seksjonering, sammenføyning og/eller deling av eiendommen
- Pantsettelse og pantefrafall av eiendommen eller ideelle andeler av denne; herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer
- Overskjøting av eiendommen, ideelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer
- Tinglysning av alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig, blant annet panterettsdokument etc.
- Generalfullmakten gir rett til egenerverv

Denne fullmakten er ugjenkallelig.

Erklæring om sivilstand:

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Sted/dato: Haugesund 28/12-22

For hjemmelshaver

JOHN GILBERT HELGELAND
Norheim Handespark AS

Geir Tore Henriksen

GEIR TORE HENRIKSEN
Norheim Handespark AS

Jeg/vi bekrefter at utstederen er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på denne fullmakt i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Dato: 28.12.2022

Underskrift:

Ingunn Nesse

Gjentas m/blokkbokstaver:

INGUNN NESSE

Adresse:

SØRHALLET 27, 5518 HAUGESUND

Dato: 29/12-2022

Underskrift:

Jarle Torvestad

Gjentas m/blokkbokstaver:

JARLE TORVESTAD

Adresse

BREIABERGVEGEN 4, 4276 VEAVÅGEN

RETT KOPI

Mona Haug

Fullmakten er fortsatt gyldig

dato: 31/1-2023

Søknad om seksjonering

| | | |
|---|---------------------------------------|---------------|
| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Karmøy Kommune | Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | |

| | | | |
|---|--------------------|---------------------|---------------|
| 1. Opplysninger om innsenderen | | | |
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). | | | |
| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
| Odd Hansen Prosjekt AS | 999 568 807 | kjetil@oddhansen.no | |
| Adresse | Postnummer | Poststed | Telefonnummer |
| Longhammarvegen 7 | 5536 | Haugesund | 906 69 872 |

| | | | | |
|--------------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 1149 | Karmøy Kommune | 148 | 1042 | |

| | | |
|---|------------------------|-----------------------------|
| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) | | |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 989 983 474 | Norheim Handelspark AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|----------------|--------------|---|---------------|----------------|------|---|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|
| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | | | Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | | | Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | | | | |
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
| 1 | B | 92 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 92 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 92 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 92 | B | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: 368 | | | | Nevner = 368 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--------------|--|
| Dato 31/1-23 | Innsenderens underskrift  |
|--------------|--|

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 3/1-23 | Innsenderens underskrift

Vydel AB

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|-------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Haugesund 31/1-23 | | Kjetil Alvheim iht. generalfullmakt |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|------------|----------------|----------|----------|----------|
| 1149 | Karmøy Kommune | 148 | 1042 | |
| Dato | Underskrift | Stempel | | |
| | | | | |

Dato 31/1-23 | Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjonsnummer | | Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--------|---|---------------|--|--------|--|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

Dato

3/1-23

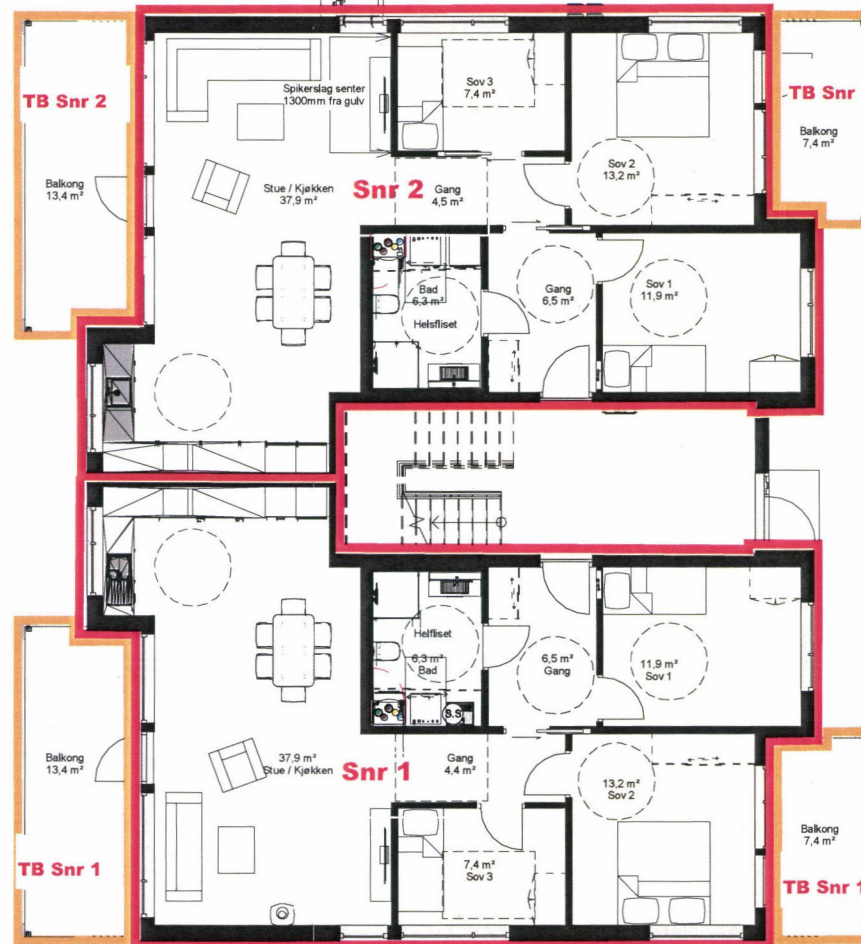
Innsenderens underskrift

Yvett AL

Snitt C
A35-L1-01

| 01 BRA L1-2 | |
|-------------|---------------------|
| Benevnelse: | Areal: |
| L1-2 | 91,6 m ² |

| 01 BRA L1-1 | |
|-------------|---------------------|
| Benevnelse: | Areal: |
| L1-1 | 91,6 m ² |



Seksjoneringstegninger
Norheimsmarka 116
Gnr 148 / Bnr 1042
Plan 1 etg.

Snitt C
A35-L1-01

A
4
3
2
1

Arbeidstegning
Plassering av ilsted
Endret til helfliset bad
Endret plantegning i henhold til kundønsker
Salgstegning

03.05.2022 RT AK
25.04.2022 RT LLG
23.03.2022 RT LLG
14.02.2022 RT LLG
20.12.2021 RT

ODD HANSEN

Kunde:

Odd Hansen Prosjekt AS

Tiltak:

Oppføring av 4mannsbolig

Nr.:

Revisjoner:

Dato:

Utført av:

Kontroll:

Arkitekt:

Prosjekt:

Norheimsmarka 4 Mannsbolig

Tiltakets adresse:

Norheimsvegen 68, Kamsund

Gnr/Bnr:

Dokumentnavn:

Et- 1 plan 1-100 - Salgstegning

Målestokk:

1 : 100

Størrelse:

A3

Prosjektnr.:

20020

Tegningsnr.:

-A70-L1-01

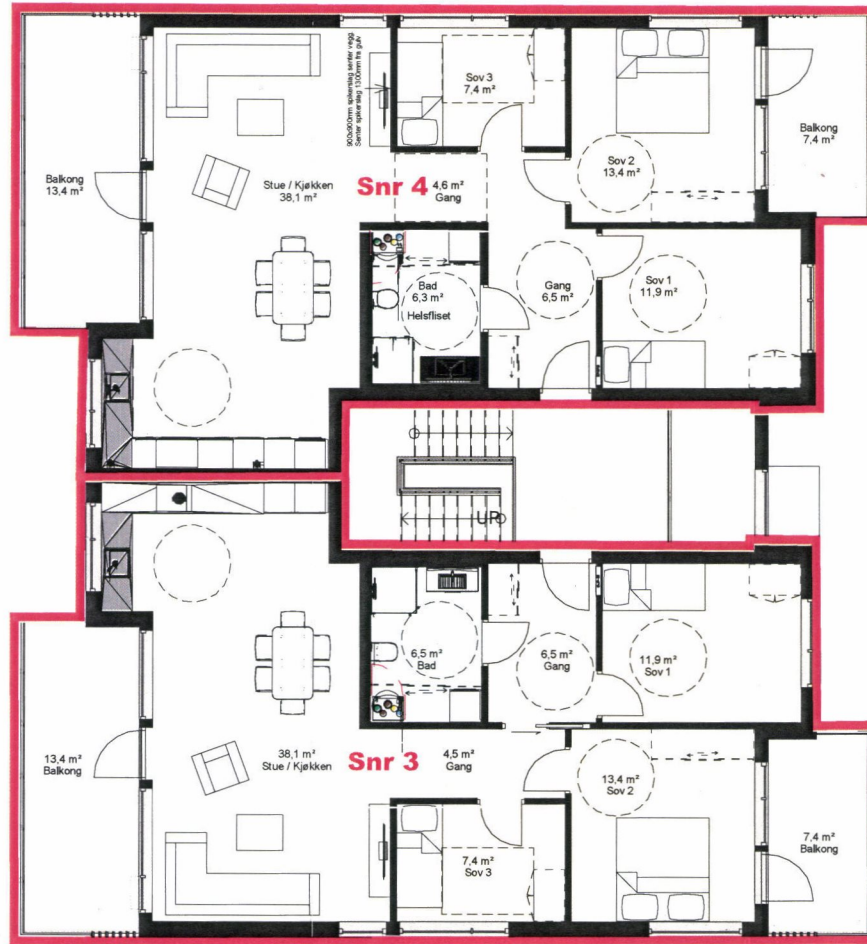
Rev

A

A70-L1-01

Snitt C
A35-L1-01

| | |
|-------------|-------------------|
| 01 BRA L1-4 | |
| Benevnelse: | Areal: |
| L1-4 | 92 m ² |



| | |
|-------------|-------------------|
| 01 BRA L1-3 | |
| Benevnelse: | Areal: |
| L1-3 | 92 m ² |

Seksjoneringstegninger
Norheimsmarka 116
Gnr 148 / Bnr 1042
Plan 2 etg.

Snitt C
A35-L1-01

A
2
1

Arbeidstegning
Endret plantegning i henhold til kundønsker
Salgstegning

03.05.2022
14.02.2022
20.12.2021

RT AK
RT LLG
RT

Dato: Utført av: Kontroll:

ODD HANSEN

Kunde: Odd Hansen Prosjekt AS

Tiltak: Oppføring av 4mannsbolig

Nr.: Revisjoner:

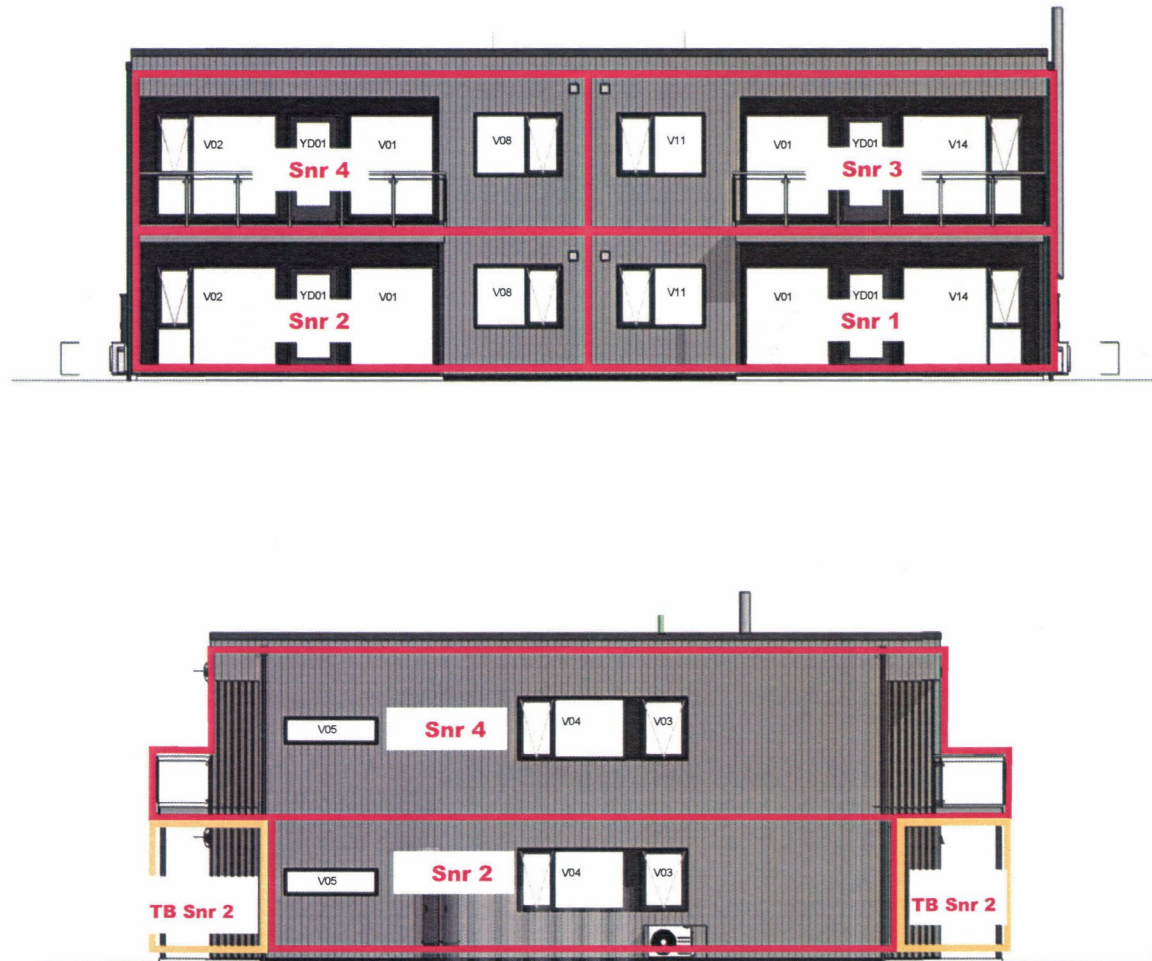
Målestokk: 1 : 100
Størrelse: A3
Prosjektnr.: 20020
Tegningsnr.: -A70-L1-02
Rev: A

Arkitekt: RT
Prosjekt: Norheimsmarka 4 Mannsbolig

Tiltakets adresse: Norheimsvegen 68, Karmsund

Gnr/Bnr: Dokumentnavn: Et-2 plan 1-100 - Salgstegning

A70-L1-02

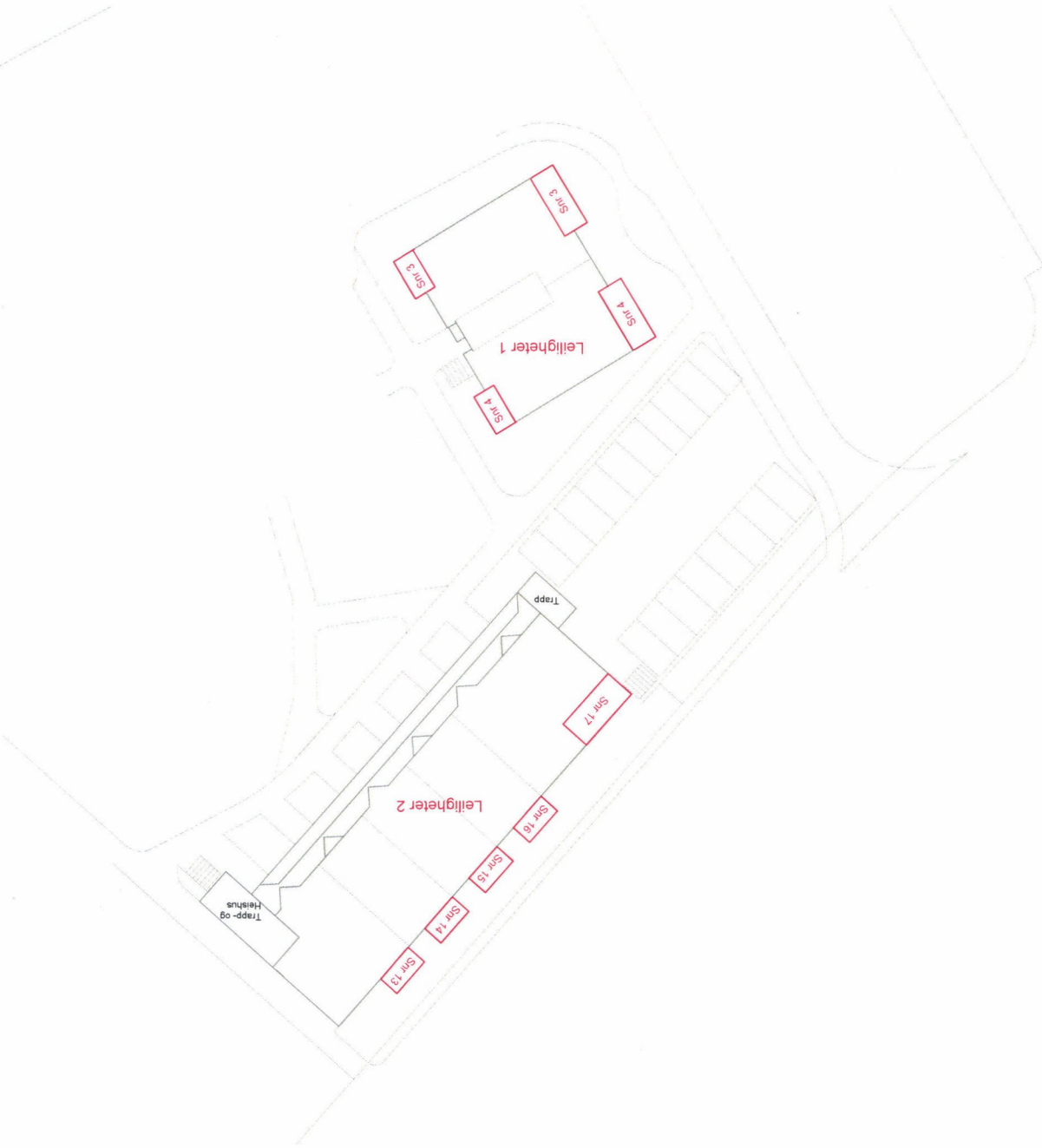


A40-L1-01

Seksjoneringstegninger
 Norheimsmarka 116
 Gnr 148 / Bnr 1042
 Fasade Nordøst og Sørøst

| | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---|--------------------------------|-------------------------|----------|-----|
| ODD HANSEN Arkitekt: RT Prosjekt: Norheimsmarka 4 Mannsbolig | Kunde: Odd Hansen Prosjekt AS | Til tak: Oppføring av 4mannsbolig | Nr.: 1 | Revisjoner: | Arbeidstegning Endringsøknad Ildsted | Dato: 03.05.2022 28.04.2022 | RT RT | AK SJ | Rev |
| | Utvalgte adresse: Norheimsvegen 68, Karmsund | Gnr/Bnr: | Dokumentnavn: Fasade nord og vest | Målestokk: 1 : 100 | Størrelse: A3 | Prosjektnr.: 20020 | Tegningsnr.: -A40-L1-01 | Rev: A | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|---------------|--|
| Situasjonsplan Seksjonering 1:200 | | Skala | | 1:200 | | A1 | | 50020 | | A1 | | 5020 | | A1 | | A10-01 | |
| Oppdragsnavn | | Oppdragsnr. | | Oppdragsnavn | | Oppdragsnr. | | Oppdragsnavn | | Oppdragsnr. | | Oppdragsnavn | | Oppdragsnr. | | Oppdragsnavn | |
| Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | |
| Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | |
| Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | | Oppdragsleder | |



A1001

VEDTEKTER

1. NAVN

Sameiets navn er Norheimsmarka Hageby 4-mannsbolig

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr.148, bnr.1042 i Karmøy kommune.

For hver av de 4 seksjonene er det fastsatt en sameiebrøk som har utgangspunkt i seksjonens areal i forhold til totalareal og som uttrykker hver seksjonseierandels eierandel og forpliktelser av fellesarealer/felleskostnader.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstra ordinært årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre i sameiet.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstands-medlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i årsmøte. Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet har behovsprøvd bytteordning for HC parkeringsplass for de som har rettigheter til parkering. Den som er tildelt HC parkering uten behov for dette er pliktig til å bytte parkeringsplass med annen med rettighet til parkering om det blir behov for annen å rettmessig benytte HC parkering. Byttetiden bestemmes av behovet. Kostnad til evt. Flytting av teknisk utstyr koster av den som krever byttet.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påhviler den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER-ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnadene ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-kontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter brøk i forhold til arealet for den enkelte seksjon.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin arealbrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8. ÅRSMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøtet holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst 8, og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøtet kan når det er nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst 5 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møteledelsen ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsføreren kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Lov om eierseksjoner § 12, 2. ledd, annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5 Ugildhet i årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratru.
8. Behandle forslag fra styret.
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøter.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelt ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge møteleder. Styret er beslutningsdyktig når 2/3 deler av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående som har en fremtredende personlig særinteresse. Det samme gjelder forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter Lov om eierseksjoner § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører seksjonseiernes 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 reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap.13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseier.

14. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. juli 2019.

Kopervik 15.09.2020