

Karmøy Kommune  
Rådhuset, postboks 167  
4291 Kopervik

Vår ref.: Kjetil Alvheim

12.08.2022

**Prosjekt:** Norheimsmarka Hageby lavblokk, snr. 148, bnr. 1042  
**Sak:** Søknad om seksjonering av boligblokk.

Vedlagt oversendes Søknad/ begjæring om oppdeling i eierseksjoner for 17 boliger.

Sportsbodene som er plassert byggets underetasje er inntatt som tilleggsareal bygg i seksjoneringsbegjæringen og merket med TB og samme snr. som selve seksjonen, dette er merket med rød skrift og oransje markering.

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 Alvheim".

Kjetil Alvheim  
90 66 98 72

[kjetil@oddhansen.no](mailto:kjetil@oddhansen.no)

Vedlegg:

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



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 egenregibygget til  
boligformål.



## Firmaattest

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

Brønnøysundregistrene

28.11.2022

# GENERALFULLMAKT

Undertegnede hjemmelshaver, Norheim Handelspark 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 Handelspark AS

GEIR TORE HENRIKSEN  
Norheim Handelspark 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:

Gjentas m/blokkbokstaver: INGUNN NESSE

Adresse:

Underskrift:

Gjentas m/blokkbokstaver: JARLE TORVESTAD

Adresse

BREIABERGVEGEN 4, 4276 VEAVÅGEN

Dato: 28/12-2022



Fullmakten er fortsatt gyldig

dato: 31/1-2023



# Søknad om seksjonering

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

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
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

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1149	Karmøy Kommune	148	1042	

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 983 474	Norheimsmarka Handespark AS	1/1

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																			
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.																			
<b>Seksjonsnummer</b>	<b>Seksjonens formål</b> B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				<b>Sameiebrøk (teller)</b> Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				<b>Tilleggsareal</b> 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	84	B	13	B	86	B	25				37				49			
2	B	60	B	14	B	61	B	26				38				50			
3	B	60	B	15	B	60	B	27				39				51			
4	B	60	B	16	B	61	B	28				40				52			
5	B	60	B	17	B	107	B	29				41				53			
6	B	60	B	18				30				42				54			
7	B	84	B	19				31				43				55			
8	B	60	B	20				32				44				56			
9	B	60	B	21				33				45				57			
10	B	60	B	22				34				46				58			
11	B	60	B	23				35				47				59			
12	B	60	B	24				36				48				60			
Sum tellere: 1142				Nevner = 1142															

Dato	Innsenderens underskrift
31/1-23	Kjetil AC

### 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

31-23

Innsenderens underskrift

Ugedt AL



## 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 31-23		Kjetil Alvheim iht. generalfullmakt
	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	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. 1149	Kommunens navn Karmøy Kommune	Gårdsnr. 148	Bruksnr. 1042	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

Dato 31-23	Innsenderens underskrift 
---------------	------------------------------

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

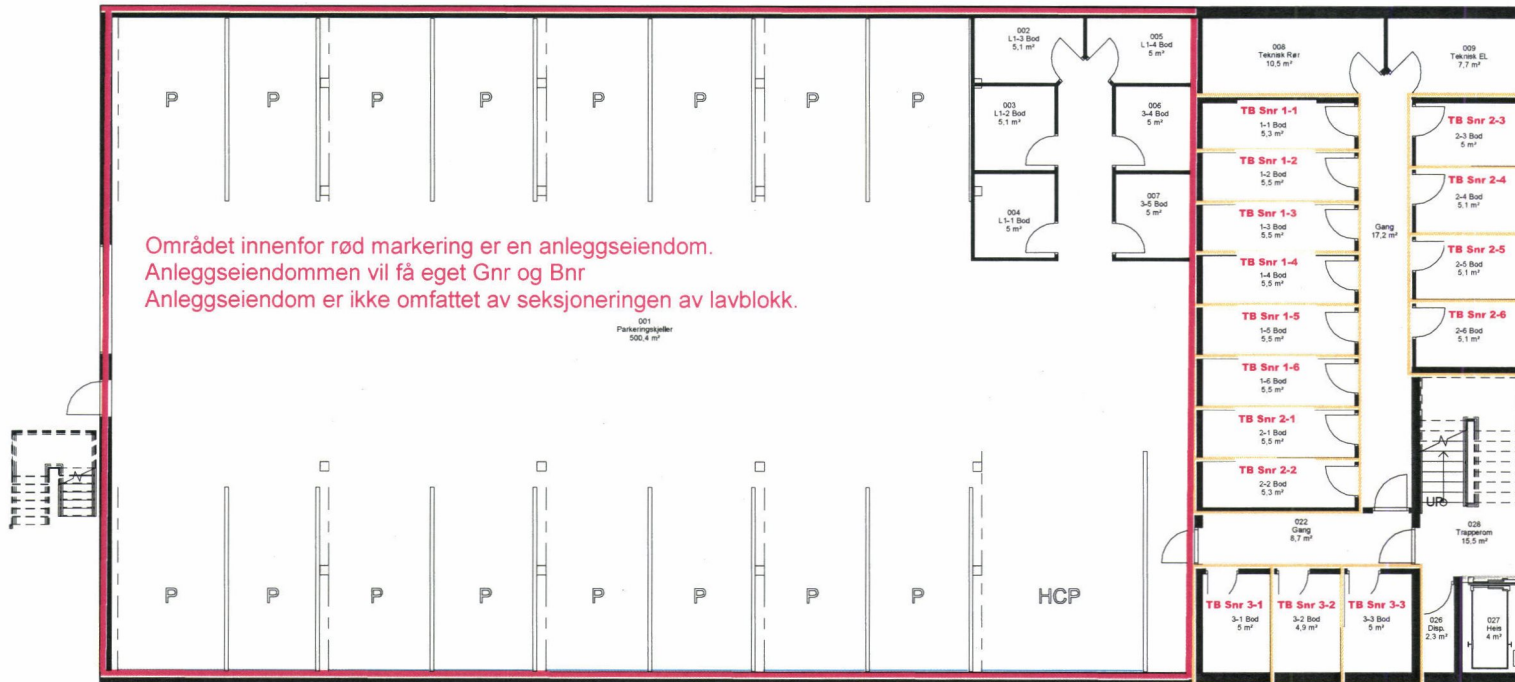
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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
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 *Uddi AL*

## **Innholdsfortegnelse:**

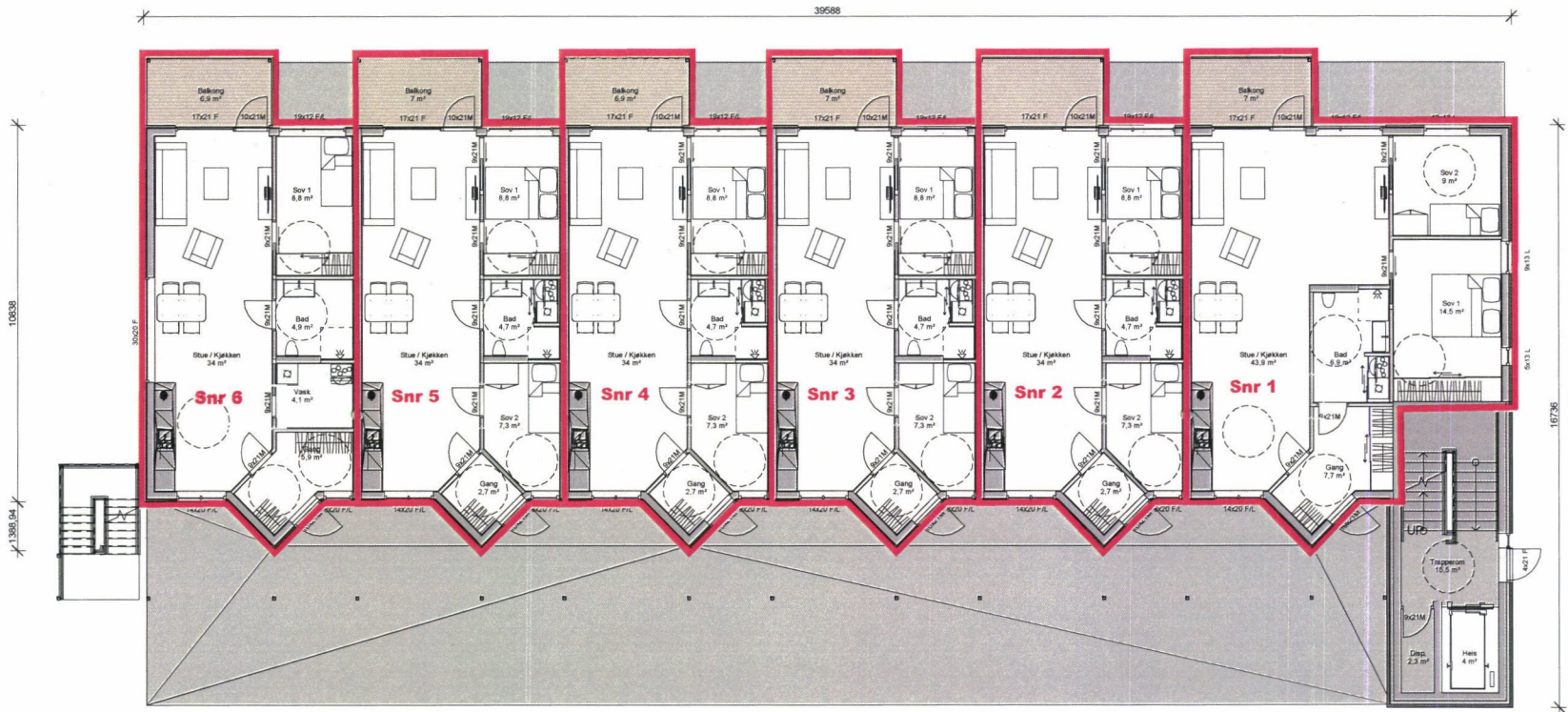
<b>Side</b>	<b>1-4</b>	<b>Etasjeplan u. til 3. etg</b>
<b>Side</b>	<b>5-6</b>	<b>Fasadetegninger</b>
<b>Side</b>	<b>7</b>	<b>Situasjonsplan med plassering av bygg</b>
<b>Side</b>	<b>8-13</b>	<b>Vedtekter for sameiet</b>



Å70-L2-01

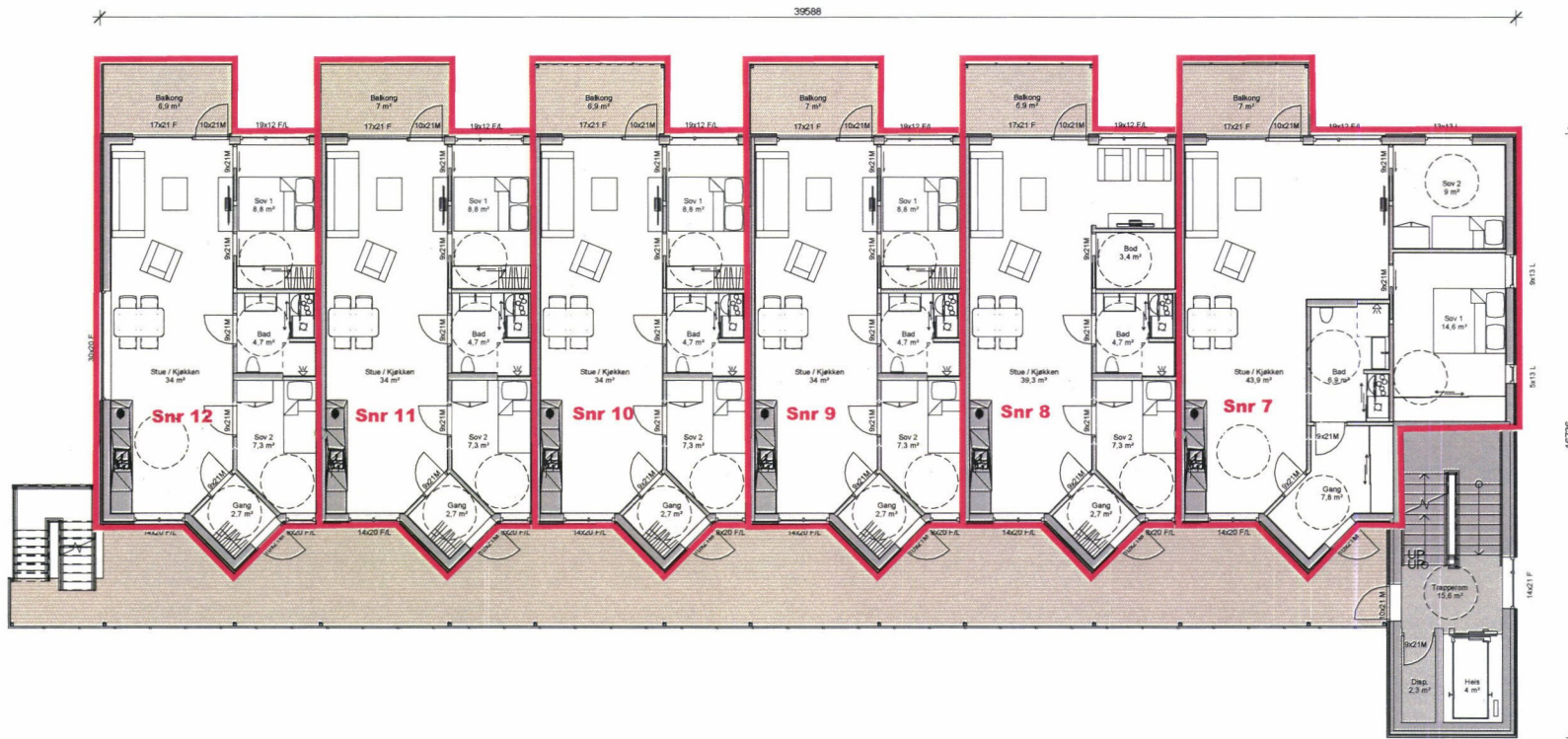
1		Salgstegning		27.04.2021		RT	
Nr.:		Revisjoner:		Dato:		Utført av: Kontroll	
				Kunde			
<b>Odd Hansen Prosjekt AS</b>							
Arkitekt	Prosjekt	Tilbak	Tilbakets adresse	Gnr/Bnr			
RT	Norheimsmarka Lavblokk	Oppføring av leilighetsblokk	Norheim, Karmsund				
Dokumentnavn: <b>Et- 0 garasje 1-100 - Salgstegning</b>			Målestokk	Størrelse	Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev
			1 : 100	A2	50020	- A70-L2-01	1





Seksjoneringstegninger  
 Norheimsmarka 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114  
 Gnr 148 / Bnr 1042  
 Plan 1 etg.

Nr.:	Revisjoner:	Dato:	Utført av:	Kontroll
<b>ODD HANSEN</b>		Kunde:		
Odd Hansen Prosjekt AS		Gnr/Bnr:		
Arkitekt:	Prosjekt:	Tilbak:	Tilbaks adresse:	
RT	Norheimsmarka Lavblokk	Oppføring av leilighetsblokk	Norheim, Karmund	
Dokumentnavn:	Målestokk:	Størrelse:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
<b>Et. 1 plan 1-100 - Anmeldelsestegning</b>	1 : 100	A2	50020	- A20-L2-02
				Rev



Seksjoneringstegninger  
 Norheimsmarka 102,104,106,108,110,112.114  
 Gnr 148 / Bnr 1042  
 Plan 2 etg.

Nr.:	Revisjoner:	Kunde:	Dato:	Utført av:	Kontroll:
<b>ODD HANSEN</b>		Odd Hansen Prosjekt AS			
Arkitekt:	Prosjekt:	Tilbak:	Tilbakets adresse:	Gnr/Bnr:	
RT	Norheimsmarka Lavblokk	Oppføring av leilighetsblokk	Norheim, Karmsund		
Dokumentnavn:	Målestokk:	Størrelse:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev:
Et. 2 plan 1-100 - Anmeldelsestegning	1 : 100	A2	50020	- A20-L2-03	

Å20-L2-03





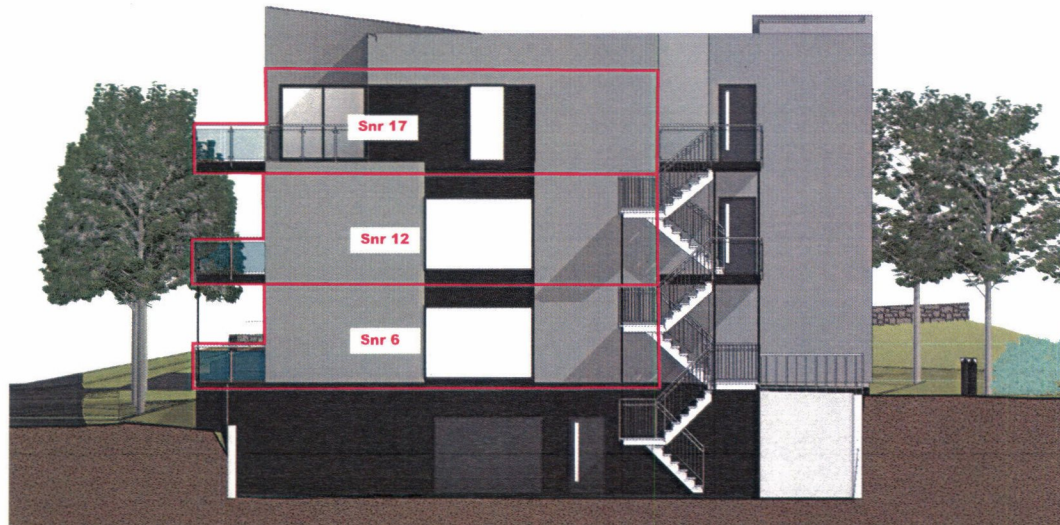
Seksjoneringstegninger  
 Norheimsmarka 102,104,106,108,110,112.114  
 Gnr 148 / Bnr 1042  
 Plan 3 etg.

1		Endringseskrnad		05.10.22		TS		RT	
Nr.:		Revisjoner:		Dato:		Utført av:		Kontroll	
<b>ODD HANSEN</b>		Kunde:		Odd Hansen Prosjekt AS					
Ankøst:	Prosjekt:	Tilbak:	Tilbakets adresse:	Gnr/Bnr					
RT	Norheimsmarka Lavblokk	Oppføring av leilighetsblokk	Norheim, Kamsund						
Dokumentnavn:	Målestokk:	Størrelse:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev				
<b>Et. 3 plan 1-100 - Anmeldelsestegning</b>	1 : 100	A2	50020	-A20-L2-04	1				

A20-L2-04



Nord  
1:50



Vest  
1:50

Seksjoneringstegninger  
Norheimsmarka 102,104,106,108,110,112.114  
Gnr 148 / Bnr 1042  
Fasade Sørøst og Sørvest

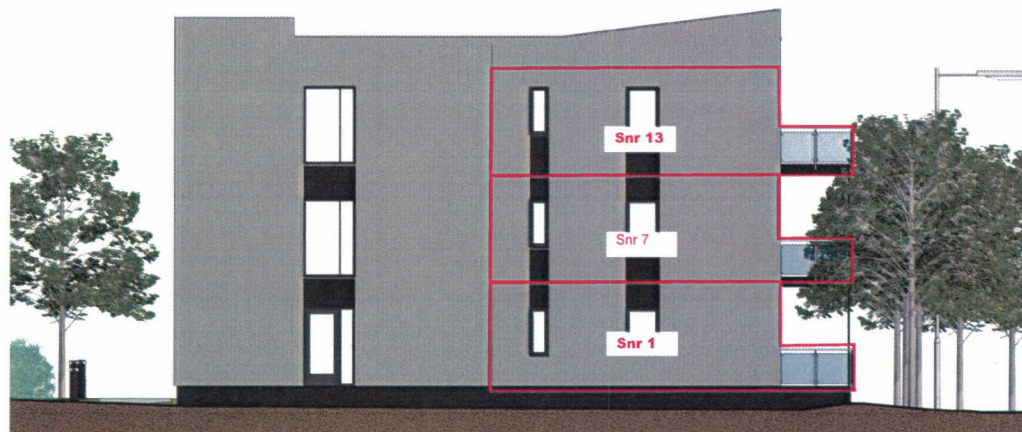
ODG HANSEN		ODG HANSEN PROSJEKT AS	
Norheimsmarka 102-114		Sørøst og Sørvest	
1:50		A0	
Fasade Nord og Vest		50020 -AD04_2-01	





Sør  
1:50

Seksjoneringstegninger  
 Norheimsmarka 102,104,106,108,110,112.114  
 Gnr 148 / Bnr 1042  
 Fasade Nordvest og Nordøst



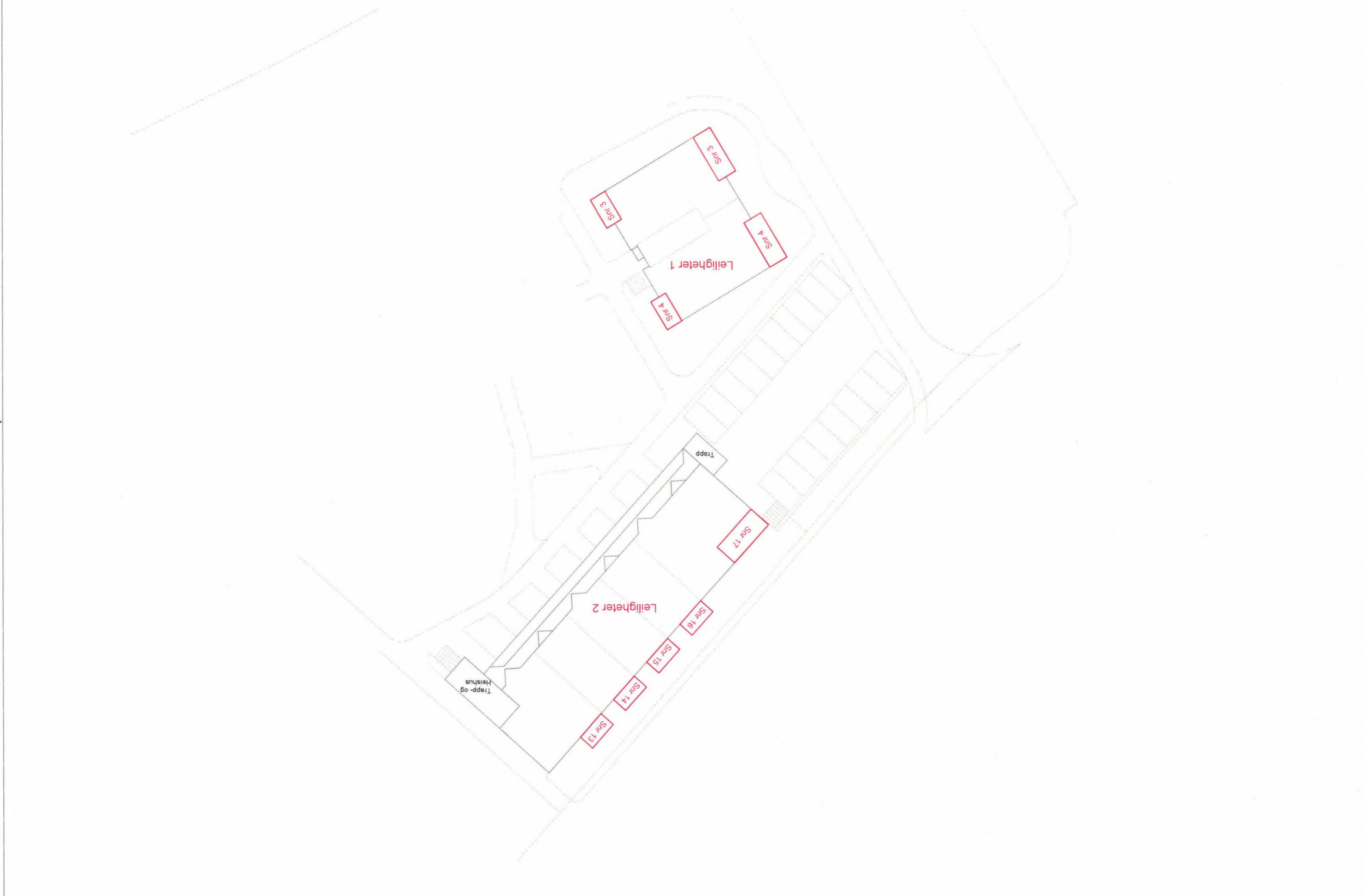
Øst  
1:50

Firma		Dato		Løst av		Forside	
BOO HANSEN						Ole Hansen Prosjekt AS	
Prosjekt		Snr		Målestokk		Bladnummer	
Norheimsmarka/Larvik		Seksjoneringstegninger		1:50		500/20	
Sjef		Tegn		Kontroll		Blad	
Fasade Sør og Øst		AD		500/20		-A404-2-02	

A404-2-02

Stasjonsplan Seksjonering 1-200		1.200 A1		50020 - A10-01	
Stasjonsplan		Landskapsarkitektur		Landskapsarkitektur	
Arkitekt		Firma		Firma	
Odd HANSEN		Kunde		Kunde	
Revisjon		Dato		Revisjon	
1					

A10-01





## VEDTEKTER

### 1. NAVN

Sameiets navn er Norheimsmarka Hageby lavblokk

### 2. EIENDOMMEN

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

For hver av de 17 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 bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens 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 FELLEAREALER

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 seksjonseierens 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 seksjonseierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-konto-beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

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

For seksjonseierens 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 fratre.
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