VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 28: Bnr 226 (snr: 7)**
Kommune: **1221 STORD KOMMUNE**
Adresse: **Skarpeteigen 26.A, 5416 STORD**

	BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
Leilighet 26 A i 1. etasje.:	**69 m²**	**69 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 700 000

Utskriftsdato:	12.09.2019	**Oppdragsnr.**	19065
Dato befaring:	11.09.2019	**Referansenr.**	ee14c83

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
John Totland AS
Grindheimsvegen 194, 5440 MOSTERHAMN
Telefon: 53 42 98 32
Organisasjonsnr: 981 613 902

Sertifisert takstmann:
John Totland
Telefon: 957 57 650
E-post: john.totland@haugnett.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Norsk takst

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/7324e4ab-33fe-4d96-a4b2-38126d7e0cd5

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	**Kr.**	**1 700 000**

Markedsvurdering

John Totland AS
Grindheimsvegen 194, 5440 MOSTERHAMN
Telefon: 53 42 98 32

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Responsa v/ Kjell Petter Neset
Takstmann:	John Totland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.09.2019. - Responsa v/ Kjell Petter Neset. Tlf. 53454000 - Geoffrey William Moores. - John Totland. Tlf. 957 57 650

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Leilighet i 1. etasje med vestvendt beliggenhet i 6 - mannsbolig på Hystad/ Ådland med gangavstand til Hystad barneskole, ca. 1 km til kolonialbutikk. Ca. 6 km fra Leirvik sentrum.
Bebyggelsen:	6 - mannsbolig, trebygning med 3 etasjer. Leilighet ligger i 1. etasje med støpt gulv på grunn, bakvegg av betong.
Standard:	Normal standard
Om tomten:	Parkering med 1 stk. parkeringsplass på felles parkering på nivå med 3. etasje. Betongtrapper og felles gangveier ned til leilighet.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjonspliktig
Regulering:	Regulert område
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1221 STORD Gnr: 28 Bnr: 226 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 390 m²
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 74/1332
Hjemmelshaver:	Geoffrey William Moores

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	10.09.2019				
Skjøte	17.07.2012				
Eiendomsverdi.no	10.09.2019				

Bygninger på eiendommen

Leilighet 26 A i 1. etasje.

Bygningsdata	
Byggeår:	1996

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	74	69	69		
Sum bygning:	74	69	69	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue, kjøkken, entré, bad/wc, vaskerom, 2 soverom	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Leilighet i 1. etasje i trebygning på 3 etasjer. Påkostninger etter 2012: Balkong er utvidet og parkettgulv montert - utført som eget arbeid. Gjenstående arbeid - det er ikke vanntett gulv i vaskerom.
Utvendig:	Bygning oppført på støpte fundamenter og støpt/ isolert gulv på grunn i 1. etasje. Yttervegger av bindingsverk i tre med utvendig trekledning, Støpte bakvegger i 1. etasje innvendig påforet.. Etasjeskille av tre Saltak av tre tekket med betongpanner, takoverbygg ved inngang og innvendige felles trapperom. 2 - lags isolerglass i vinduer og ytterdører. Balkong ut fra stue 13 m2 av impregnerte materialer.
Innvendig:	Gulv - eikeparkett, fliser på gulv i bad, vinylbelegg på gulv i vaskerom. Vegger - ferdigmalte veggplater, baderomspanel på vegger i bad/wc Himlinger m/ malte gipsplater Kjøkkeninnredning type hvit profil. Bad/wc: dujskabinett, klosset og servant m/ baderomsmøbler i 80 cm bredde Vaskerom med 120 l bereder og opplegg for vaskemaskin. Varme - varmekabler nedstøpt i gulv bad, ellers oppvarming m/ panelovner.
Tekniske installasjoner:	Villavent montert med avtrekk fra bad og kjøkken.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader inkl forsikring, (pr. mnd. Kr. 700)	Kr.	8 400
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 168)	Kr.	2 018
Sum årlige kostnader	**Kr.**	**10 418**

Teknisk verdi bygninger				
Leilighet 26 A i 1. etasje.				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 725 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 360 000		
Sum teknisk verdi – Leilighet 26 A i 1. etasje.			**Kr.**	**1 365 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**1 365 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtekostnad:	Kr.	400 000
Sum tomteverdi:	**Kr.**	**400 000**

MOSTERHAMN, 12.09.2019

John Totland
Telefon: 957 57 650

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

Fasade mot sør

Gangvei fra parkering

Bad

John Totland AS
Grindheimsvegen 194, 5440 MOSTERHAMN
Telefon: 53 42 98 32

Norsk takst

Kjøkken

ambita

Kommune: 1221 Stord
Eiendom: 1221/28/226/0/7

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.10.2019

0 25 50 m

Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

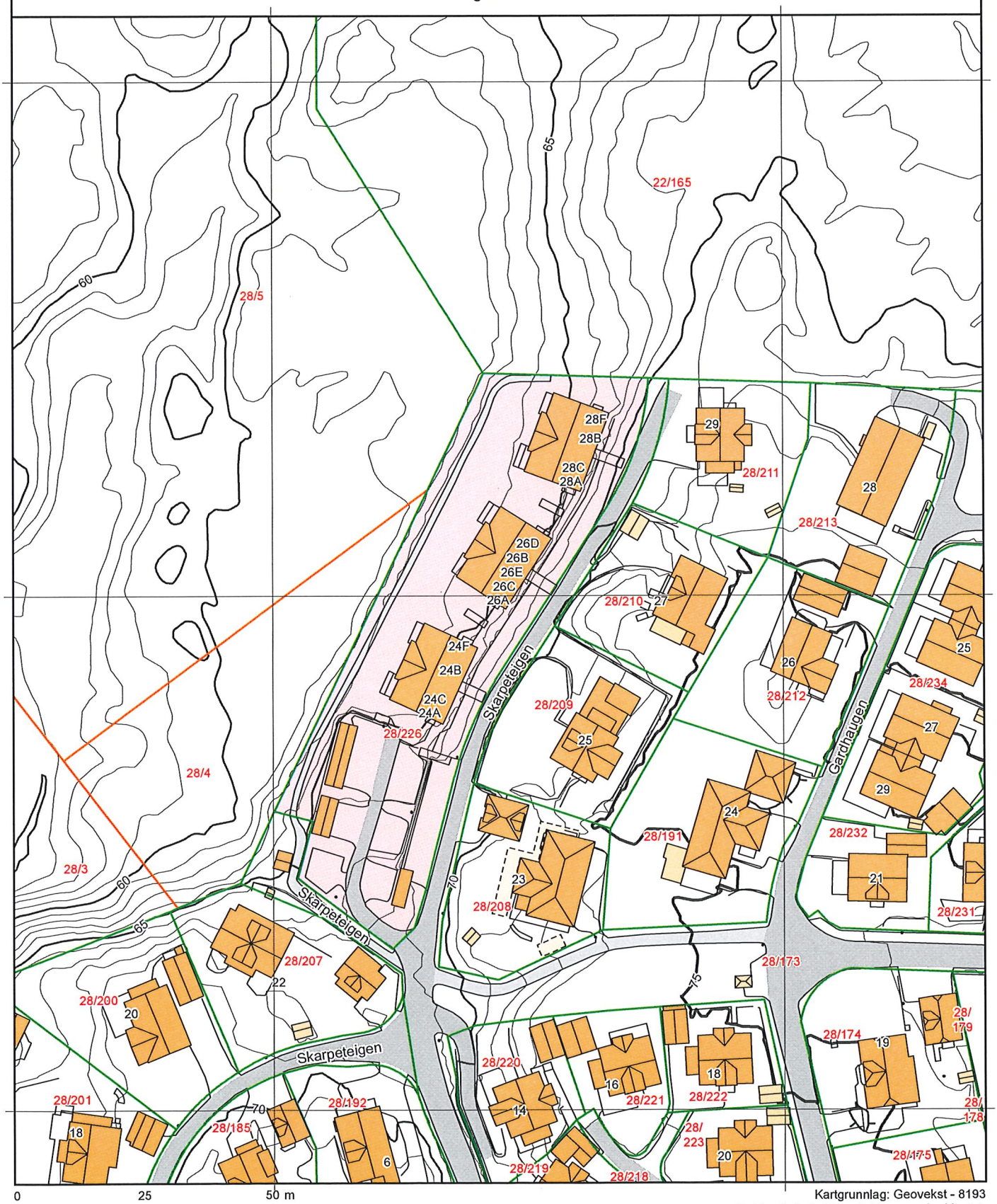
Kommune: 1221 Stord
Eiendom: 1221/28/226/0/7

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.10.2019



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Navn:	Advokatfirmaet Responsa A
Saksbehandler:	KJELLNE
Saksreferanse:	KJELLNE

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 28, Bruksnr 226, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	1221	Stord
Adresse:				
Veiadresse:	Skarpeteigen 26 A, gatenr 1237	**Grunnkrets:**	403	Ådland
(fra bruksenhet)	5416 Stord	**Valgkrets:**	3	Nordbygdo
Oppdatert:	28.04.2011	**Kirkesogn:**	7050101	Stord
		Tettsted:	5053	Leirvik

Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.05.2011	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	74/1 332
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 390,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	27.04.2011	Etablert/Endret	1221/28/226	0,0
	Matrikkelført:	27.04.2011	Etablert/Endret	1221/28/226/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1221/28/226/0/18	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skarpeteigen 26 A	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.05.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	460,0	Igangset.till.:	01.03.1998
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	460,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.10.1998
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	20061758			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		160,0		160,0				
H01	2		160,0		160,0				
H02	2		140,0		140,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.04.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.03.1998
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.10.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	20061820			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

STORD KOMMUNE
REGULERING, BYGGESAK, OPPMÅLING
Postboks 314, 5401 STORD
Telefon 53 49 68 00 Telefax 53 41 34 52

Dato: 9. Desember 1998
Journal: 98017558/9700503
Arkiv:L42 28/226
Sakshandsamar: Harald Oddvar Sæbø 53 49 68 39

Paulsen Prosjekt A/S
Østrem,

4250 KOPERVIK

Att:Per Riise

PAULSEN PROSJEKT A/S.MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR 3 STK. 6-MANNSBUSTADER PÅ EIGEDOM GNR 28 BNR 226,ÅDLAND NORD.

Vi viser til bruksløyvesynfaring 14.10.98 samt ein utomhussynfaring med ansvarshavande Per Riise 07.12.98.

Til stades: John Stange (Byggeleiar for Paulsen Prosjekt A/S),Rune Hansen og Harald Oddvar Sæbø frå Bygningskontrollen.

Grunnlag: Søknad frå Paulsen Prosjekt A/S v/ Magnus Mikkelsen datert 24.02.97,innstempla 28.02.97 om oppføring av 3 stk.6-mannsbustader i felt A på eigedom gnr 28 bnr 226.

Søknaden vart handsama som 3-tre individuelle saker (hus 1, hus 2 og hus 3) og godkjent 25.04.97 og 26.05.97 (sak DB 93/97,sak DB 119/97 og sak DB 120).

Ansvarshavande: Per Riise c/o Paulsen Prosjekt A/S for heile arbeidet.

Arbeidet er kontrollert i samsvar med § 99 i Plan- og bygningslova og etter ei samla vurdering kan det gjevast mellombels bruksløyve med desse vilkår/-føresetnader og avgrensingar:

1. Hoveddørar (Ytterdørar) til husværa i 1 og 2.høgda skal ha brannmotstand minst B 30.

2. Interne trapper skal vera barnesikra.

3. Ein føreset at lufting for kloakk er ført over tak.

4. Det må sendast inn norsk dokumentasjon som viser at avløpsrøyra (Wavin Asto) er godkjent for bruk i fleirmannsbustader i Noreg utan brannmansjetter ved gjennomføringar i etasjeskille kor kravet er B 30.

Dersom det utførte røyrleggjararbeidet avviker frå innsendt røyrleggjarmelding må det sendast inn reviderte teikningar.

5. Taknedløp må koplast til drenering.

6. Parkeringsplassar (27 stk) må asfalterast og oppmerkast.

7. Det må setjast opp sikringsgjerde langs gangvegen i vest jfr. semje om dette på synfaringa 07.12.98.

Frist for oppfylling av Bygningskontrollen sine vilkår er 2 månader.

Med helsing

Harald Oddvar Sæbø
Avd.ing

Kopi: Stord Rørleggjarforretning
v/Alsaker
Heiane, 5400 Stord.

Bud på eiendommen gnr 28 bnr 226 snr 7 i Stord kommune

Adresse: Skarpeteigen 26A, 5416 Stord

Jeg viser til mottatt prospekt på ovennevnte eiendom og senere befaring, og vil med dette komme med følgende bud på eiendommen slik den står:

Kr. _____ **Kr.** _____
med bokstaver

Jeg/vi er klar over at kostnadene med tinglysing av f.eks. skøyte (som p.t. er: kr 525,-), dokumentavgift (2,5% av kjøpesum), m.m. kommer i tillegg og må dekkes av meg/oss.

Dette budet er bindende frem til eiendommen er solgt, selv om det kommer inn høyere bud. Budet gjelder således som en kjøpekontrakt frem til tingretten har tatt endelig stilling i saken.

Dersom det ved avsluttende budrunde blir gitt muntlige eller skriftlige bud, gjelder disse på samme måte som dette budet.

Jeg har lest salgsprospektet og vet at salget er et tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og at dette kan ha betydning for hvilke reklamasjonsregler som gjelder for kjøpet. Jeg er klar over at ved tvangssalg gir et bud som må være bindende i minst seks uker frem i tid.

Budet er ikke bindende etter: _____ klokka: _____
Dato

Beløpet kan bli klart til betaling ca.: Dato: _____
Kryss av:
( ) Kjøpet blir lånefinansiert og finansieringstilsagn fra bank ligg ved
( ) Kjøper kontant og har lagt ved dokumentasjon på at jeg/ vi er søkegode

Bank og kontaktperson i bank: .....

Sted/dato: .....

Underskrift: .....

Skriv med blokkbokstaver:

Navn:.....

Fødselsnr.: .....

Adresse: .....

E-post:.....

Tlf. priv.:..... . Mob.: ..... Tlf. arb.:. .....

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SKARPETEIGEN 24-28

Vedtatt i digitalt sameiermøte
Den 21.04.2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Skarpeteigen, og har gårdsnummer 24-28 og bruksnummer 226 i Stord kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.02.2011 Ådland.

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyr

Seksjonseiere som holder husdyr har ansvar for å plukke opp etter dyrene når de gjør ifra seg på fellesuteareal. Dyr som hunder skal ha løpestreng eller lignende om de skal være ute på området uten tilsyn av eier. De skal ikke gå alene ute, da dette kan være til fare særlig for barn men også andre.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[2]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

---

[2] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.[3] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

[3]Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt

av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.