

## VEDTEKTER FOR SAMEIET Fløsvika BSF7

Vedtatt i årsmøte  
Den  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Fløsvika BSF7, og har gårdsnummer 195 og bruksnummer 253 i kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av fire boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonsameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

De andre seksjonene skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### 2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at de andre seksjonene hindres i å bruke dem. Seksjonene kan ved enighet fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene,

samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

#### **2.4. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5. VEDLIKEHOLD**

#### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.
- k) alle utvendige flater på yttervegger og tak i tilknytning til egen bruksenhet.
- l) alle konstruksjoner i eller i direkte tilknytning til egen bruksenhet.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Også innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

Hver seksjonseier plikter å forsikre egen bruksenhet inkludert alle konstruksjoner og ytterflater i tilknytning til egen bruksenhet.

### **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

*Hver enkelt bruksenhet plikter å vedlikeholde alle konstruksjoner i tilknytning til egen bruksenhet. Eventuell oppgradering og utbedring er også den enkelte sameier sitt ansvar for alle konstruksjoner som tilhører den enkelte bruksenhet.*

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller



brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom den ene seksjonseieren krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne finner det nødvendig, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Hver seksjon har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.7. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.12. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til seksjonseierne.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret består av seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt.

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

#### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når 3 styremedlemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

#### **8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

- Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og ett styremedlem, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### **10. REGNSKAP OG REVISJON**

#### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

#### **10.2. Revisor**

Årsmøtet kan ved enighet bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

### **11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Fløssvika Utvikling AS  
Alvervegen 25  
5911 ALVERSUND

Deres ref.:

Vår ref.:  
21/10614 - 5 / LIMOHE

Vedtaksdato:  
22.02.2022

## Løyve til seksjonering av gbnr 195/253 - Alver kommune

**Administrativt vedtak. Saknr:**

### Bakgrunn for saken:

Fløssvika Utvikling AS har som heimelshavar sendt inn søknad om oppdeling av eigedomen gbnr. 195/253 i ei bustadsameiga bestående av totalt 4 seksjonar. Det er søkt om og gitt løyve til oppføring av 4 bustadbygg på eigedomen. Kvar av seksjonane skal ha eksklusivt uteareal. Kvar bueining på eigedomen skal etter seksjoneringa utgjere ein eigen bustadseksjon.

### Vedtak:

I medhald av §13 i Lov om eigarseksjonar, vert oppdeling av gbnr. 195/253 i 4 eigarseksjonar godkjent slik det er søkt om. Seksjonane får fylgjande sameigebrøk, føremål og tilleggsareal:

Seksjonsnr.	Sameigebrøk	Føremål	Tilleggsareal
1	1/4	B	G
2	1/4	B	G
3	1/4	B	G
4	1/4	B	G



## **Saksutredning:**

### **Bygningar:**

J.f. situasjonsplan og planteikningar, er det fire stk. bustadhus med to etasjar. Det er ein bueining i kvar av bygga. Alle bueiningane/seksjonane har eigen inngang frå sine egne eksklusive uteareal. Kvar av seksjonane har tilgang til nødvendige funksjonar frå eige areal eller felles uteareal.

### **Oppmålingsforretning:**

Det er rekvidert oppmålingsforretning for tilleggsareal i grunn. Det er ønske frå rekvident at oppmålingsforretninga vert gjennomført som ei kontorforretning utan oppmøte i marka. Landmålar i saka finn at dokumentasjonen som er sendt inn er tilstrekkeleg til å kunne gjennomføre saka som ei kontorforretning. Det er nytta koordinatar som vart sendt kommunen som vedlegg til rekvisisjonen ved oppretting av tilleggsareala.

Oppmålingsforretninga vart varsla på vanleg måte, og gjennomført som kontorforretning den 23.02.2022.

## **Faktiske opplysninger:**

Søknad om seksjonering er innsendt kommunen og har fylgjande vedlegg:

- Situasjonsskart som viser avgrensing for eigedomen og eksklusivt tilleggsareal for seksjonane
- Planteikningar som viser seksjonsinndeling
- Vedtekter for sameige
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning
- Kopi av løyve

## **Vurderinger:**

Kommunen finn at seksjoneringsøknaden både samla og for dei enkelte seksjonane oppfyller krava i lov om eigarseksjonar, og tilrår å godkjenne seksjonering slik omsøkt.

## **Vidare saksgang:**

Vedtaket vert sendt rekvident med rett til klage jf. Forvaltningslova. Saka vert matrikkelført og faktura for sakshandsaming og tinglysing vert sendt heimelshavar. Saksdokumenta saman med melding til tinglysing vert sendt kartverket når klagefristen på 3 veker er ute. Ved retur av tinglyst dokument frå kartverket, vert matrikelbrev for eigedomen etter seksjonering med saksdokumenta sendt rekvident.

**Klage:**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. KommuneLOVA §23 nr.4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Føreliggjande vedtak er eii enkeltvedtak etter reglane i lov om forvaltning (FVL). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. FVL, §28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gylding, eller krav om erstatning må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. FVL, §27b.

**Gebyr:**

Heimelshavar ber kostnad med sakshandsamingsgebyr for seksjoneringssaka etter gjeldande regulativ og dekker kostnad knytt til tinglysing av saka.

Med hilsen

Morten Mangerøy Helland  
rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg**

Matrikkelkart for utandørs tilleggsareal	1696264	23.02.2022
Seksjoneringsteikningar	1696265	23.02.2022
Søknad om seksjonering	1696266	23.02.2022
Vedtekter for sameige	1696267	23.02.2022
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak	1696271	23.02.2022

**Mottakere:**

Fløssvika Utvikling AS	Alvervegen 25	5911	ALVERSUND
------------------------	---------------	------	-----------