

NØKKELINFO Ådneram Fjellgrend: Troheiknuten



EIE Nybygg

Selger/eier: Favoritthytten AS Org nr. 990 733 171
Eiendomsmegler: Megleren for nye boliger AS Org nr. 924 773 413
Oppgjør: Eie Økonomi AS
Oppdragsnummer: 10-22-9000 (10-22-9015, 10-22-9016, 10-22-9017, 10-22-9018)
Boligtype: Prosjekterte fritidsboliger
Eierform: Eierseksjon
Tomt: Felles selveiertomt

Eiendomsbetegnelse: Gnr. 2 Bnr. 108 (Snr. 1, 2, 3 og 4)

Adresse: Ådneram Fjellgrend: Troheiknuten

Priser: Pris fra kr 3 690 000 – 3 790 000,- faste uten indeksjusteringer.

Omkostninger: Følgende omkostninger skal innbetales senest ved overtagelse:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Dokumentavgift av andel tomteverdi kr 450 000,- per seksjon | kr 11 250,- |
| 2. Tinglysningsgebyr skjøte | kr 585,- |
| 3. Evt. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument: | kr 585,- |
| 4. <u>Grunnboks utskrift pr. pantedokument:</u> | <u>kr 200,-</u> |
| | Kr 12 620,- |

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Betalingsvilkår: Det betales 10% ved kontraktsignering, det resterende vederlaget sammen med omkostninger ved overtakelse.

Arealer: Bruksareal (BRA): 92 m2 Primærareal (P-rom): 90m2

Definisjon på arealer: BRA – bruksareal: Det areal av boligen som ligger innenfor boligens omsluttete vegger, inkl. bod, med fradrag for sjakter eller lignende som er over 0,5 kvm i areal.

P-rom – primærareal: Tilsvarende BRA, men er fratrukket boden.

De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom det skulle vise seg at det er mindre avvik.

Byggemåte: Hyttene oppføres hovedsakelig i tre. Se leveransebeskrivelse.
Leveranse i henhold til TEK17.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring. Se vedlagt leveransebeskrivelse for nærmere spesifisering.
Elektriske ovner medfølger ikke leveransen.

Energimerking: Energiattest vil foreligge senest ved overtagelse.
Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.
Karakterskalaen strekker seg fra A(høyest) til G(lavest).

Se: www.energimerking.no for mer info

Tomt:	Felles selveiertomt med Gnr. 2 Bnr. 108 i Sirdal kommune. Tomtenes areal er estimert til ca 8 633 m ² . Det tas forbehold om at dette arealet kan endres i forbindelse med oppmålingen. Eiendommen er seksjonert i 16 enheter
Parkering:	Hver seksjon får tildelt 2 parkeringsplasser på opparbeidet felles parkeringsområde kalt P18 1-3. Det legges trekkerør fra trafokiosk frem til sentral plass på P 18-2 for fremtidig ladestasjoner for elbil. Ladestasjon og tilkobling dekkes av kjøper.
Hytteforening:	Pliktig medlemskap i sameiet Troheiknuten hyttefelt FB8 org. nr. (Under stiftelse), samt Ådneram Fjellgrend Eierlag SAM org. nr. 921 645 414.
Reguleringsforhold:	Prosjektet er regulert etter reguleringsplan nr. ID2009011 datert 19.08.2016 Sist revidert: 12.05.2020. Området er regulert til fritidsboliger. Vedtak om endring av reguleringsplan ID 2009011 (ref. 21/138) Dato: 23.02.2021
Vei, vann, kloakk:	Tilknyttet offentlig vann og kloakk. Bruksrett til privat ledningsnett fram til offentlig tilknytningspunkt. Bruksrett til privat vei fram til offentlig vei på Ådneram.
Ligningsverdi:	Ligningsverdien fastsettes når fritidsboligen er ferdig bygget. For nærmere informasjon om boligens ligningsverdi kan det lokale ligningskontoret kontaktes.
Løpende utgifter:	Det betales er årlig beløp på kr 8 000,- i medlemskontingent som dekker drift- og vedlikehold av infrastruktur, brøyting, bredbånd og tv. Per 01.01.2021 Da hyttene ikke er ferdigstilt, foreligger det ikke eksakte faste løpende utgifter Kjøper må i tillegg regne med; strøm, forsikring, avsetning til fremtidig utvendig vedlikehold. Praksis i hytteforeningen og eierlaget for infrastrukturen i hyttefeltet er at kostnadene til drift og vedlikehold av veier og infrastruktur fordeles med en lik andel på hver fritidseiendom(hytte), uavhengig hvor fritidseiendommen er plassert i hyttefeltet. Lista jordskifterett har i avgjørelse av 5. april 2017 fastsatt en bruksordning som regulerer ansvaret for kostnadene i hyttefeltet. Fritidseiendommene i felt FB 8 skal etter denne avgjørelsen betale fem andeler frem til vei 3-2 overleveres til hytteforeningen/eierlaget, seks andeler etter overlevering. Bruksordningen fastsatt av jordskifteretten, herunder fastsettelse av fordeling av driftskostnader, er bindende for hytteforeningen og medlemmene av eierlaget. Fem/seks andeler utgjør i penger et lavere beløp enn likefordeling mellom alle fritidseiendommene. Favoritthyttene AS har liten mulighet til å påvirke praksis i hytteforeningen og eierlaget. Kjøper velger selv om det skal betales i henhold til etablert praksis, eller om Kjøper vil påberope rettighetene etter bruksordningen.
Kommunale avgifter:	Estimerte kommunale avgifter utgjør kr 10 653,- per år for 2021, hvorav vann utgjør kr 2 980,-, avløp kr 5 748,- og hytterrenovasjon kr 1 925,-. Det tas forbehold om endring av gebyrer og satser for kommunale avgifter.

**Heftelser som skal
følge eiendommen:**

Eiendommen Gnr. 2 Bnr 108 er utskilt fra hovedbruket Gnr. 2 Bnr. 3 og i den forbindelse følger alle servitutter og rettigheter de utskilte tomtene. Det blir opprettet et seksjonsnummer på hver enhet i prosjektet.

De servituttene og rettighetene som er overført fra hovedbruket er å anse av mindre eller ingen betydning, og gjelder i hovedsak:

- Utsifting
- Elektriske kraftlinjer
- Jordskifte
- Erklæring/ Avtale
- Transport
- Diverse påtegning
- Skjønn
- Fredningsvedtak
- Rett til å skille ut tomter
- Best. iflg. festekontrakt
- Bestemmelse iflg. skjøte
- Bestemmelse om veg
- Bestemmelse om parkering
- Bestemmelse om adkomstrett
- Bestemmelse om nettstasjon
- Bestemmelse om jordkabel/-anlegg
- Bestemmelse om vann/kloakk
- Bestemmelse om felles vannverk/vannanlegg

Servituttene er innhentet og er sammen med grunnboksutskriften tilgjengelige hos megler. Megler har gått gjennom alt og har kommet frem til at man ikke kan se at servituttene er av vesentlig betydning for dette prosjektet

Sameiets til enhver tid gjeldene vedtekter.

Sameiet brøk 1/16

Følgende tekst vil bli tatt inn i skjøtet: Gnr 2 bnr. 108, seksjonsnummer xx, har rett til adkomstvei for bil i henhold til reguleringsplan fra FV 975 og frem til eiendommen.. Rett til 1 parkeringsplass i henhold til reguleringsplan på P 18-2 og rett til 1 gjesteplass på P 18-1 eller P 18-3 på gnr. 2 bnr. 108, samt overfor eier av gnr. 2 bnr. 3 ha rett til å benytte felles VVS og vannanlegg med tilhørende pumpehus.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Kjøper får ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på hovedbruket.

Kjøpet endrer ikke beiterettighetene i området, og eier av hovedbruket gnr. 2 bnr. 3 er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

Kjøper er økonomisk forpliktet til å delta i alle aktuelle vedlikehold og driftskostnader av alle tekniske anlegg, så som vei, vann, kloakk, kabler mm inkl. rep. og utskifting.

På tomten forbeholder Favoritthytt AS eller den de gir fullmakt, rett til å vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp m.m.

Kjøper kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

Eier av hovedbruket gnr. 2 bnr. 3 eller den han gir tillatelse til, kan uten vederlag koble nye hytter utover de nå planlagte, til alle tekniske anlegg.

- Overtagelse:** Hyttene er antatt å stå ferdig ca. Q3 2023. Ca. 2 måneder før ferdigstilling vil Favoritthyttene AS AS skriftlig varsle kjøper om antatt tidspunkt for overtagelse. Dette antatte tidspunktet er kun veiledende og ikke å anse som avtalt overtagelsesdato.
- Adgang til utleie:** Fritidsboligen inneholder kun en boenhet. Denne kan i sin helhet leies ut.
- Ferdigattest:** Det må i henhold til plan- og bygningsloven, foreligge ferdigattest før overtagelse kan finne sted. Kommunen kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
- Konsesjon:** Ingen konsesjon
- Forbehold:** Favoritthyttene AS forbeholder seg retten til om nødvendig å justere på plassering av byggene på tomten. Det tas også forbehold om mindre avvik av romareal og faktisk areal vist på tegning.
- Favoritthyttene AS forbeholder seg retten til å forandre priser og betingelser på usolgte seksjoner uten foregående varsel. Det tas forbehold om endringer i beregningsregler og satser for offentlige gebyr og avgifter i perioden frem til overtagelsen. Favoritthyttene AS forbeholder seg retten til å foreta endringer på terrengplan.
- Det tas forbehold om at tilstrekkelig antall hytter er solgt før bygging kan starte og at alle nødvendige offentlige godkjenninger og tilfredsstillende prosjektfinansiering foreligger. Det tas forbehold om at det minst må selges 2 enheter i bygg A før igangsettelse kan starte. Dersom Favoritthyttene AS velger å gjøre forbehold gjeldende og prosjektet ikke blir realisert, skal dette varsles til kjøper. Frist for heving av forbehold er Q2 2022.
- Favoritthyttene AS forbeholder seg retten til å eventuelt anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler, forsynings- og koblingsskap samt stolper og ledningstrekk. Favoritthyttene AS presiserer at slike installasjoner ikke viser på tegninger.
- Diverse:** Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospekt/ internettside, er det leveransebeskrivelse og kontrakts tegninger for den aktuelle fritidsbolig som gjelder.
- Kjøper har rett til å transportere sine rettigheter til ny kjøper senest 1 måned før overtagelse. Ved videreføring av kontrakt skal Favoritthyttene AS godkjenne ny kjøper. For merarbeid i denne forbindelse påløper et gebyr til megler stort kr. 50 000,-. Seksjonen blir uansett levert som avtalt med kjøper.
- Kjøper må fremlegge skriftlig bekreftelse på finansiering av hele kjøpesummen senest 14 dager etter underskrift av kjøpekontrakt.
romskjema
- Bygg og eiendom vil være forsikret av Favoritthyttene AS frem til og med overtagelsen. Etter overtagelsen må kjøper tegne egen forsikring, evt. via sameiet.
- Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted.
- Boligen leveres i bygge rengjort stand.

Hvitvasking:	Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Ved innlevering av bindende kjøpstilbud vil budgiver måtte fremskaffe gyldig legitimasjon.
Lovanvendelser:	Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr. 43. Dette gjelder ikke for eiendommer som selges til selskaper, organisasjoner eller kjøpere som ikke skal bruke eiendommen selv. I disse tilfeller kommer avhendingslova til anvendelse.
Garanti/renter:	Entreprenørgaranti: Favoritthytt AS plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringsloven § 12 foreligger. Forskuddsgaranti: Dersom Favoritthytt AS ber kjøper om innbetaling av forskudd plikter Favoritthytt AS å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47. Innbetalt kjøpesum eller deler av kjøpesum kan da utbetales til Favoritthytt AS før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil Favoritthytt AS stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47. Innbetalte beløp på meglers klientkonto tilhører kjøper inntil skjøte er tinglyst, eller Favoritthytt AS har stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47.
Tilvalg / tilleggssarbeider:	Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilvalgs arbeider. Denne rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Eventuelle endringsarbeider og tillegg/fratrekk skal være avtalt som skriftlig tilleggskontrakt innen tidsfrister nærmere angitt av Favoritthytt AS. Eventuelle endringer, tilleggssarbeider og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper. Ved endring/forespørsler gjøres det oppmerksom på at det kommer kostnader knyttet til prosjekteringsarbeid, utarbeidelse av nye byggetegninger, og at entreprenøren har rett til påslag på sine kostnader for å sikre en rimelig fortjeneste på materialer og tjenester som kreves for å få utført eventuelle endringsarbeider. Favoritthytt AS vil for merarbeid ha et påslag på 12% for tilvalg hos underleverandør. Faktura for tilvalg skal betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen. Det vil si, senest dagen før overtakelse. Fakturerings/betaling av tilleggssarbeider/-leveranser som ikke går gjennom Favoritthytt AS omfattes ikke av garantiene Favoritthytt AS er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggssarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom leverandør går konkurs. Megler anbefaler kjøper å ikke betale leverandør før overtagelse av boligen finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.
Meglens vederlag:	Favoritthytt AS betaler meglers vederlag som er 1,5 % provisjon av salgssum + mva. per solgte enhet. Videre dekker Favoritthytt AS samtlige utlegg som innhenting av opplysninger fra kommunen og Statens Kartverk, markedsføring og andre direkte utlegg.

Leveransebeskrivelse

Ådneram Fjellgrend Troheiknuten Hytte i rekke

Dato: 17.11.2021

Generell informasjon

Dokumentene gjelder i nevnte rekkefølge:

Kontrakt

Beskrivelse

Arkitekttegninger

Leveransen omfatter følgende dersom annet ikke er beskrevet:

- Opparbeidelse av teknisk anlegg, betong og fundamenteringsarbeider.
- Oppført hytte ihht. kontrakt og kontraktsdokument
- Leveranse i henhold til Tek17

Definisjoner

Tiltakshaver er en betegnelse på: Forbruker – byggherre – kjøper – hyttekunde.

UTENDØRSANLEGG / FELLESAREALER

Felles veier, parkeringsplasser, gruses 1 meter fra ringmur rundt leilighetsbygget. Opprinnelig terreng rundt leilighetsbygget planeres tilnærmet likt eksisterende terreng med stedlige masser.

VA anlegget på feltet tilkobles offentlig vann og avløp.

Høydeforskjeller mellom leilighetsbyggene og mot nabogrenser løses med skråninger.

Høyder på terreng vist på tegninger er illustrasjon og behøver ikke å være i samsvar med virkelige høyder og terreng. Dette tilpasses det enkelte leilighetsbygget.

Favoritthyttene AS forbeholder seg retten til å foreta endringer på terrengplan.

Parkering i henhold til situasjonsplan. Renovasjon er i henhold til de enhver tid gjeldende regler i kommunen.

Leilighetsbygget.

Plate på mark 1 etg.:

- Grunnmur/ringmur leveres i henhold til forskrifter.
- Isolasjon i henhold til forskrifter.
- Radonsperre.
- Støpt betonggulv.

Etasjeskille 1 etg.:

- Panel i himlinger leveres med furu 14x145mm 14x145mm furu slettpanel 1-2 sort. Myk Eleganse.
- Elektrikerlekter.
- Bjelkelag dimensjonert i henhold til forskrifter.

Yttervegger: (utenifra og inn)

- Kledning montert ihht. tegning, 19x148 liggende enkelfalset som er grunnet + 1 strøk beis. Farge Jotun Trebitt sort 699. Kledning må snarest og innen 6 måneder etterbehandles av forbruker.
- Vindtett platesjikt med utlekting.
- Bindingsverk og isolasjon ihht. forskrifter.
- Dampsperre.
- Panel 14x145mm furu slettpanel 1-2 sort. Myk Eleganse., monteres liggene.

Dragere, søyler og kasser:

- Innvendige dragere leveres i hht. forskrifter og behandles av maler, hvitlasert.
- Utv. underkledning leveres som 19x123 rektangulær. Behandling lik kledning.
- Utvendige søyler og dragere, levert ubehandlet.

Terrasse/balkong

- Inngangsplatting 1etg leveres stedstøpt i hht tegning.
- Terrasse 1etg. leveres med impregnert material, terrassebord 28x120mm ihht. tegning.
- Balkong 2etg. leveres med impregnert material, terrassebord 28x120mm ihht. tegning.
-

Yttertak:

- Taktekke av torv. skjult renne løsning, sort nedløpsrør på vegg.
- Membran og torvtakisolasjon, isolert i henhold til gjeldende forskrifter.
- Satak gran natur, synlig innvendig, i gavlutstikk og i sperrfot.
- Synlige sperr i takkonstruksjon og sperrfot.
- Innvendig synlig sperretak behandles av maler, beis tilsvarende panel Myk Eleganse.

Vinduer og dører:

- Vinduer leveres i henhold til tegninger, fabrikkbehandlet hvit NCS 0502Y, samme farge både utvendig og innvendig. Leveres med utenpåliggende sprosser.
- Hoveddør leveres i henhold til tegning med glass. Dørblad og karm/foring leveres rødmalt farge NCS S 5040-Y80R, både utvendig og innvendig. Vrider smijern type 3 eller tilsvarende.
- Boddør leveres i henhold til tegning uten glass, behandling lik hoveddør. Vrider som hoveddør.
- Balkongdør leveres i henhold til tegninger, samme behandling som vinduer. Leveres med vindbrems.

Innvendige vegger:

- Kasser, nedforinger og påforinger av vegger utføres hvor dette er teknisk nødvendig.
- Bindingsverk ihht. tegninger, leveres uisolert.
- Panel 14x145mm furu slettpanel 1-2 sort. Myk Eleganse, monteres liggene.

Innvendige dører:

- Scanflex Trend 1 hvit 0502Y, flat terskel i hardved. Håndtak i børstet stål.
- Karm leveres hvit 0502Y

Listverk:

- Taklist 1-etg leveres med 15x70mm profil furu, beis tilsvarende panel Myk Eleganse. Taklist 2-etg. leveres med en kombinasjon av 15x70mm profil furu og glattkant furu, beis tilsvarende panel Myk Eleganse.
- Karmlist 15x75mm antikk furu hvitmalt 0502Y.
- Gulvlist 15x70mm antikk furu beis tilsvarende panel Myk Eleganse.
- Det kan brukes kvartstaff og vinkellister i hjørner på panel.
- Spiker/spikermerker og skjøter vil være synlige.

Trapp:

- Tett svingtrapp med rekkverk, håndrekker, vanger og opptrinn levert i furu grå beis. Returrekke m/stålpiler, returrekken montert parallelt med panel. (ikke inn på gulvet)

Varme:

- Vedovn type Ild9 eller tilsvarende, sortlakkert uten sideglass, med glassplate og sort stålpipes.

Kjøkken / garderobe:

- Kjøkken leveres Bjerks trevare med fyllingsdører/skuffer i valgfri farge innenfor Bjerks farge sortiment, utførelse i henhold til egen tegning datert 23.11.18. Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Garderobeskap leveres ikke.

Ventilasjon:

- Balansert ventilasjon i alle rom i hht forskrift. Ventilasjonsanlegg plassering i bod, mot yttervegg.
- Utvendig bod, ventil i vegg.

Rørlegger:**Bad/vask.**

- Baderommøbler type Vikingbad MIE 120cm skuffemøbel og speil m/lys. I henhold til tegning og med ettgrens servanbatteri.
- Dusjvegger 90x90cm med herdet glass og standard dusjbatteri og garnityr.
- Det leveres 1stk Monolith vegghengt toalett.
- Leveres med 1stk opplegg for vann/avløp til vaskemaskin.
- Vannutkaster

Kjøkken

- Her leveres blandebatteri med høy tut og opplegg for oppvaskmaskin.

Diverse

- Skal det brukes tørketrommel må det være kondensørketrommel.
- 120 liters varmtvannsbereder plassert ihht tegning.
- Rør i rør skap plassert ihht. Tegning, åpnes inn i soverom.
- Innvendig stoppekran og vannmålerkonsoll.
- Det leveres gulvsluk i våtrom ihht. forskrifter.
- 1stk utvendig frostfri vannutkaster.
- Stikk- og bunnledninger ihht. forskrifter.

Elektrisk:

- Leveranse i henhold til NEK 400 (gjeldende krav)
- Varmekabler leveres i våtrom samt hall/gang.
- Sikringsskap med svakstrømskap plasseres i henhold til tegning.
- Inntaksrør for tele og data trukket inn til utvendig EL skap.
- Det er lagt opp til 2 utvendige lyspunkt. Vegglampe Norlys Bergen 270 sort.
- Leveres 1stk utvendig stikk.
- Hovedsikring og måler etableres i eget skap på utside av hytte.
- Trekkerør for El-bil til parkering P18-2, fra felles sentral.

Tv-Internett

- Leiligheten leveres med trekkerør for fiber, abonnement for TV og internett bestilles via hytteforeningen.

Parkett:

- Parkett type 3 stavs eik markant 145mm matt.

Våtrom:

- Gulv i våtrom leveres prostone-60x60cm fliser med membran i hht forskrifter.
- Vegger i våtrom prostone 60x60cm fra gulv til tak.

Hall:

- Varmekabler i gulv samt flis 60x60cm Pro Stone Grey/Antracite.

Bod utvendig:

- Leveres ihht. tegning.
- Isoler tak og vegg og panel 14x145mm furu slettpanel 1-2 sort. Myk Eleganse, monteres liggene.
- Støpt gulv i betong.

Parkering:

Parkering P18-2 har hver leilighet 1 parkering, 1 gjesteparkering til hver leilighet på P18-1 eller P18-3.

Forsikring:

Utbygger holder byggeforsikring i byggeperioden frem til overtakelsen. Forbruker må selv forsikre fritidsboligen etter overtakelsen i fellesskap med resten av leilighetene i Troheiknuten.

Leveransen omfatter ikke:

- Utstyr og innredninger som på tegning er vist med stiplede linje. Dette gjelder også inntegnet levegger på fasadetegninger, all nødvendig klargjøring for rør, kanal og kabelfremføringer for senere bruk.
- Møbler, hvitevarer til kjøkken, bad og vaskerom, tv og radio, vaskemaskiner med mer, selv om disse er tegnet med heltrukket linje.
- Varmeisolasjon i vegger og tak mellom boligrom.
- Belysning og elektriske ovner til oppvarming
- Flikking av spikermerker på innvendig listverk.

Særlige bestemmelser:

- Favoritthytten AS forbeholder seg retten til å forandre priser på ikke solgte leiligheter uten varsel.
- Favoritthytten AS forbeholder seg retten til å forandre på plassering av leilighetsbyggene på tomtene, samt gjøre mindre endringer på leilighetsbygget.
- Favoritthytten AS tar forbehold om mindre avvik av romareal og faktisk areal vist på tegning.

Presiseringer:

- Det understrekes at forbruker ikke har adgang til byggeplass uten etter avtale med representant fra Favoritthytten AS.
- Alle trearbeider leveres med en utførelse minimum i henhold til toleranseklasse 3-trekonstruksjoner, etter NS 3420 utgave 1999.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at tre er et levende materiale som med årstidene endrer seg med hensyn til temperatur og fuktighet. Tre kan sprekke/krympe pga. uttørking og endringer i innvendig luftfuktighet. Dette gjelder også panel som vil kunne trekke/sprekke/bue seg over tid. Setnings sprekker i hjørner overgang gulv, vegg samt hjørner som er flislagt og avtand fra parkett til gulvlist kan forekomme.
Favoritthytten tar ikke reklamasjonsansvar for slike forhold.
- Favoritthytten AS forbeholder seg retten til å foreta forandringer i materialvalg, valg av leverandører, konstruksjoner og fasade/planendring under forutsetning av at tiltenkt funksjon og kvalitet opprettholdes.
- Listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Sparkling av spikerhoder og skjøter inngår ikke i Favoritthytten sin leveranse.
- Panel spikres / skrues synlig. Disse vil vise, spesielt når treet tørker/krymper.
- Favoritthytten full eiendomsrett over materialer og utstyr som er tilkjørt byggeplass
- Forbruker kan ikke før overtakelse tilføre materiell og utstyr eller selv utføre egeninnsats hvis ikke annet er avtalt med byggeleder.

- Rømningsstige.
- Natursteinmur utvendig fasade.
- Gartnararbeid
- Utvasking av hytten.
- Offentlige avgifter.
- Grusing på tomt utover 1 m fra hytte.
- Hytten kan ikke tas i bruk før nødvendig brukstillatelse er gitt og alle kontraktsforpliktelser er oppfylt.
- Favoritthytten AS kan benytte leiligheten som visningsleilighet før overtakelsen
- Ved egen innsats fra forbruker, dvs. behandling av panel osv. fraskriver Favoritthytten seg all reklamasjon vedr hakk/skader i dør, vegg, gulv og montert møblement.
- På tomtene forbeholder Favoritthytten AS seg retten til å eventuelt anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler, forsynings- og koblingsskap samt stolper og ledningstrekk. Favoritthytten presiserer at slike installasjoner ikke vises på tegninger.
- Brosjyre er illustrativ, avvik vil forekomme mellom brosjyre og kontraktdokument. Favoritthytten gjør oppmerksom på at brosjyre ikke er å anse som et kontraktdokument
- Det vil forekomme innkassinger / påforinger / nedforinger i forbindelse med tekniske installasjoner i fritidsboligen, selv om dette ikke vises på tegningene.
- Terrenglinjer på fasadetegning er kun ment å være illustrerende, avvik kan forekomme.
- Siste mulighet for endringer/korrigeringer er ved bestillingsmøtet. Endringer etter dette vil medføre relativt sett store ekstrakostnader som tiltakshaver må dekke.
- Det kan forekomme synlige søyler og dragere. Størrelsen på dragere / søyler kan variere og dermed redusere høyden på tak eller tykkelsen på vegg. Sprang kan forekomme.
- Betongarbeid blir utført etter tol.kl.4 NS3420-L. 1999.

Romskjema 1.etasje

Versjon 2.1

Vedlegg til :

Kontrakt datert : xx.xx.xxxx

Byggeplass : Ådneram Fjellgrend, leilighet nr

Tiltakshaver : Navn kunde



Favoritthytten AS

Luramyrvеien 65 4313 Sandnes

www.favoritthytten.no

ROM	GULV	VEGGER	Innv. DØRER Scanflex	INNERTAK (Himling)	TAKLIST 15x70mm Profilert	KARMLIST 15x70mm Profilert	FOTLIST 15x70mm Profilert	DIVERSE Rørlegger Elektro	TILLEGGSOPPLYSNINGER
Hall- trapp VF 10,9	Fliser 60x60cm	Slettpanel Myk Eleganse	Trend 1 hvit Hvit 0502Y	Slettpanel Myk Eleganse	"	"	"	Varmekabel gulv	Tett furutrapp beiset grå
Soverom 9,8 m2	Parkett eik natur 3 stv	Slettpanel Myk Eleganse	Trend 1 hvit Hvit 0502Y	Slettpanel Myk Eleganse	"	"	"		
Soverom 7m2	Parkett eik natur 3 stv	Slettpanel Myk Eleganse	Trend 1 hvit Hvit 0502Y	Slettpanel Myk Eleganse	"	"	"		
Soverom 7m2	Parkett eik natur 3 stv	Slettpanel Myk Eleganse	Trend 1 hvit Hvit 0502Y	Slettpanel Myk Eleganse	"	"	"		
Bad/Vask 6,5m2	Fliser 60x60cm	Fliser 20x40cm	Trend 1 hvit Hvit 0502Y	Slettpanel Myk Eleganse	"	"	"	Varmekabel gulv	Rør i rør skap med hovedstoppekran
Bod/trapp 2 m2	Fliser 60x60cm	Slettpanel Myk Eleganse	Trend 1 hvit Hvit 0502Y	Slettpanel Myk Eleganse	ingen lister	ingen lister	"		
Bod Utv 3,9m2	betong	Slettpanel Myk Eleganse		Slettpanel Myk Eleganse	Taklist 15x70mm	Taklist 15x70mm	"		

Sted/dato:

For tiltakshaver :

For Favoritthytten AS:

Romskjema 2.etasje

Versjon 2.1

Vedlegg til :

Kontrakt datert : xx.xx.xxxx

Byggeplass : Ådneram Fjellgrend, leilighet nr

Tiltakshaver : Navn kunde

Utgår for hytter uten loft.



Favoritthytten AS

Luramyrvеien 65 4313 Sandnes

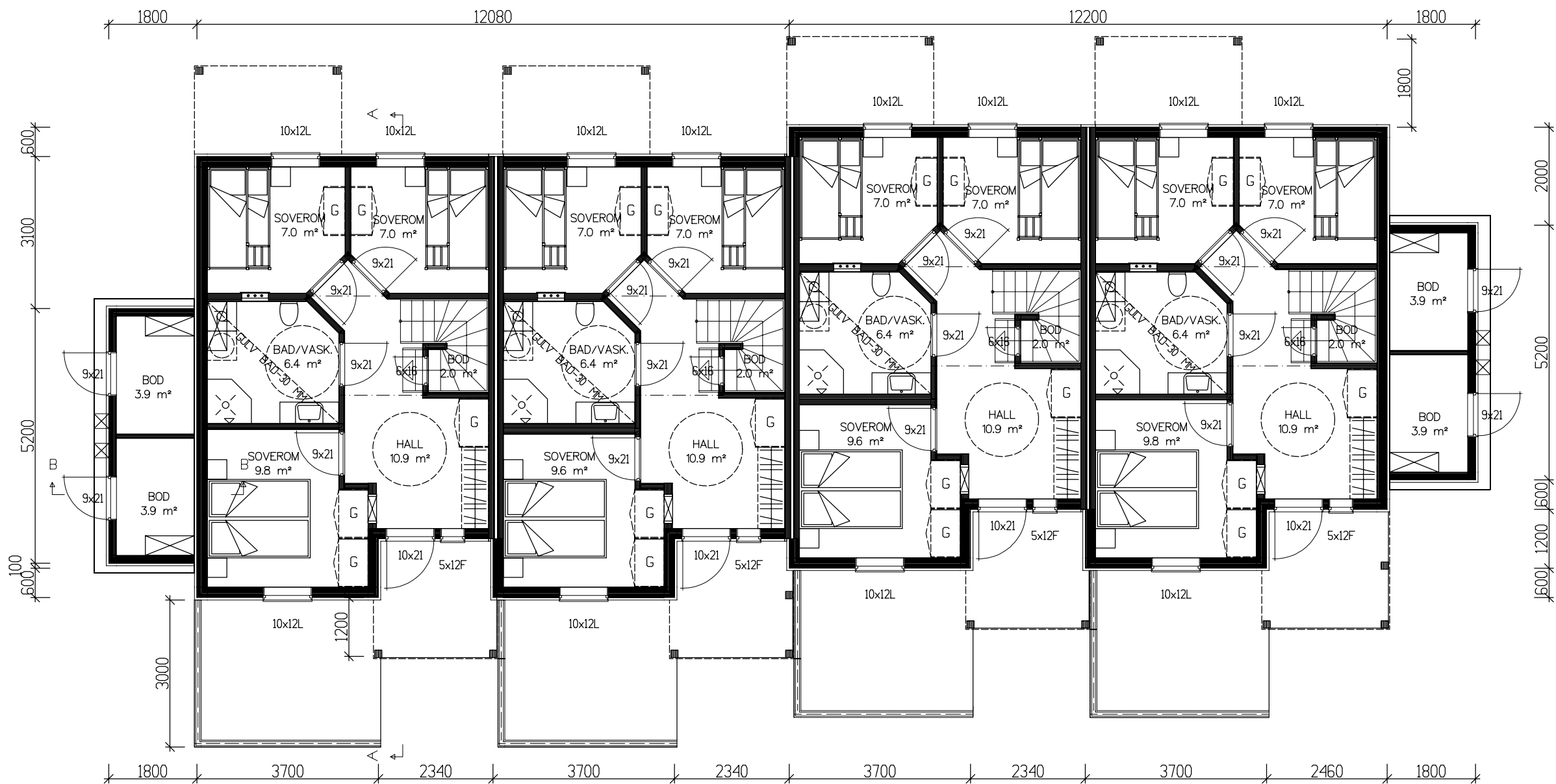
www.favoritthytten.no

ROM	GULV	VEGGER	Innv. DØRER Scanflex	INNERTAK (Himling)	TAKLIST 15x70mm Profilert	KARMLIST 15x70mm Profilert	FOTLIST 15x70mm Profilert	DIVERSE Rørlegger Elektro	TILLEGGSOPPLYSNINGER
Kjøk/stue 42,4m2	Parkett eik natur 3 stav	Slettpanel Myk Eleganse		Synlige sperr beh av maler	"	"	"		Sper og undertak behandles av maler tilsvarende Myk Eleganse.
									Bereder i kjøkkenskap.

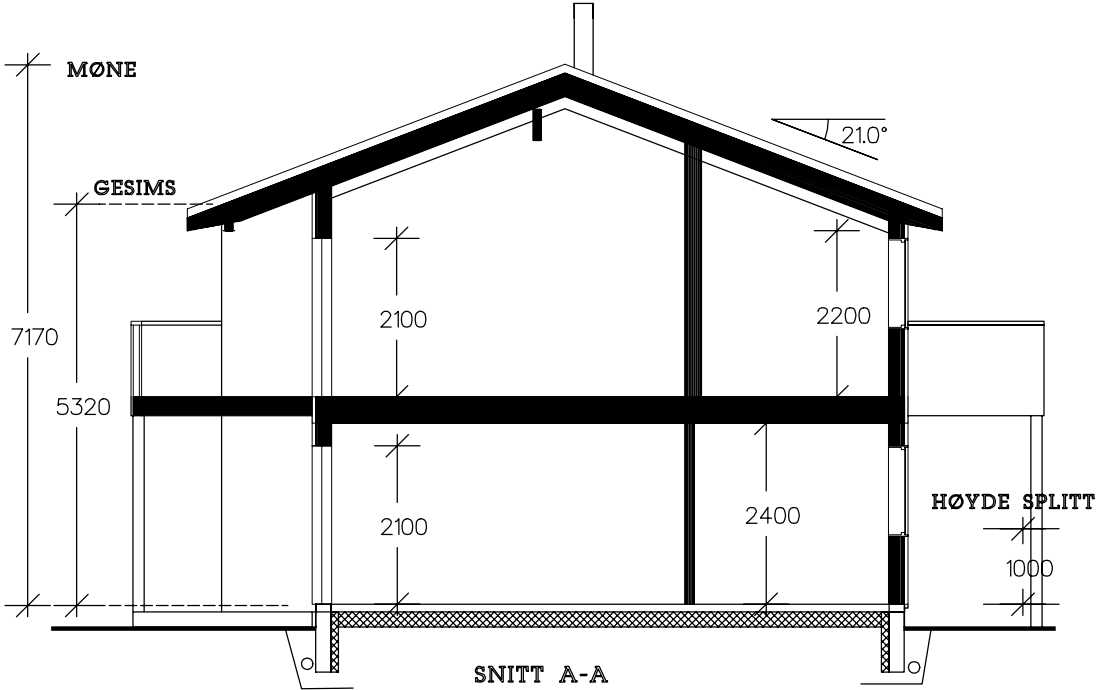
Sted/dato:

For tiltakshaver :

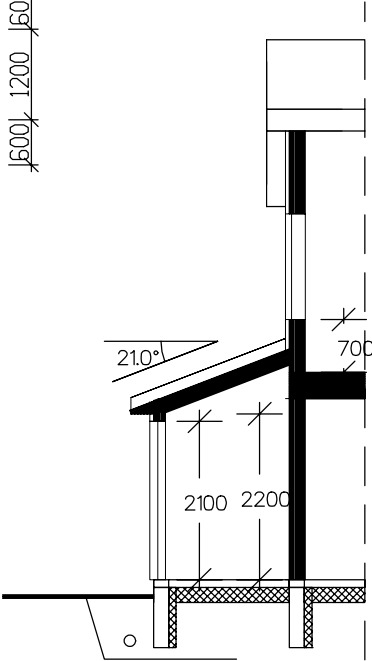
For Favoritthytten AS:



PLAN 1. ETASJE



SNITT A-A



SNITT B-B

4 STK LEIL.

	BRA
Hovedplan	46.29
Etg.plan	46.29
Utv. bod 1. etg.	4.10
Sum 1 m	96.68

GRUNNFLATE = 51.86 KVM

BYA = 58.70 KVM + CARPORT

M/SPLITT ANDRE VEI. BOLIG A:

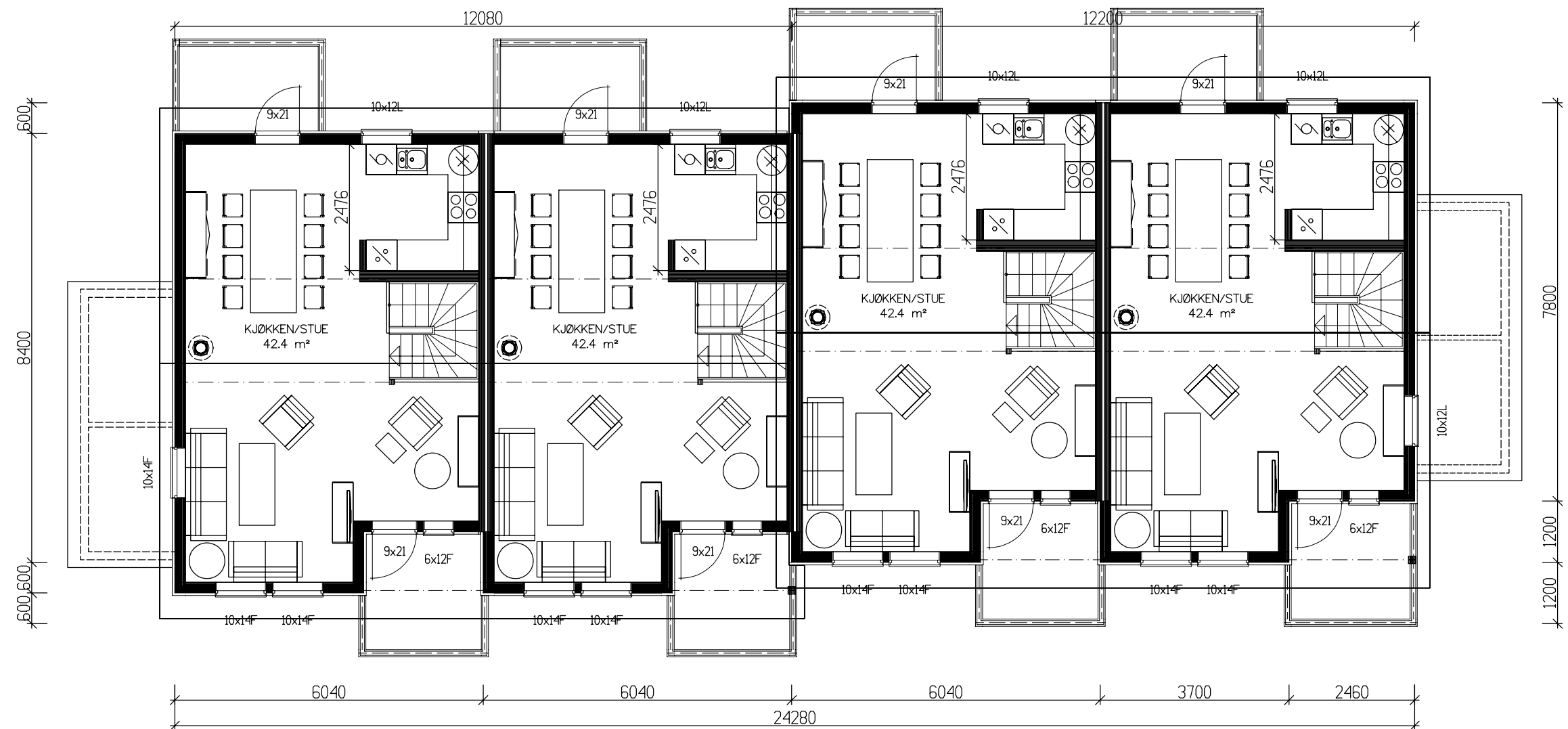
HYTTER FOR:

PLAN/SNITT

ADNERAM FJELLGREND FB8

	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		
	MAL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	16.11.21	cx821

Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverkløvens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkløvens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritt-hytten as er enhver eksemplarframstilling og tilgjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.



PLAN 2.ETASJE

M/SPLITT ANDRE VEI. BOLIG A:

HYTTER FOR:

PLAN

ADNERAM FJELLGREND FB8

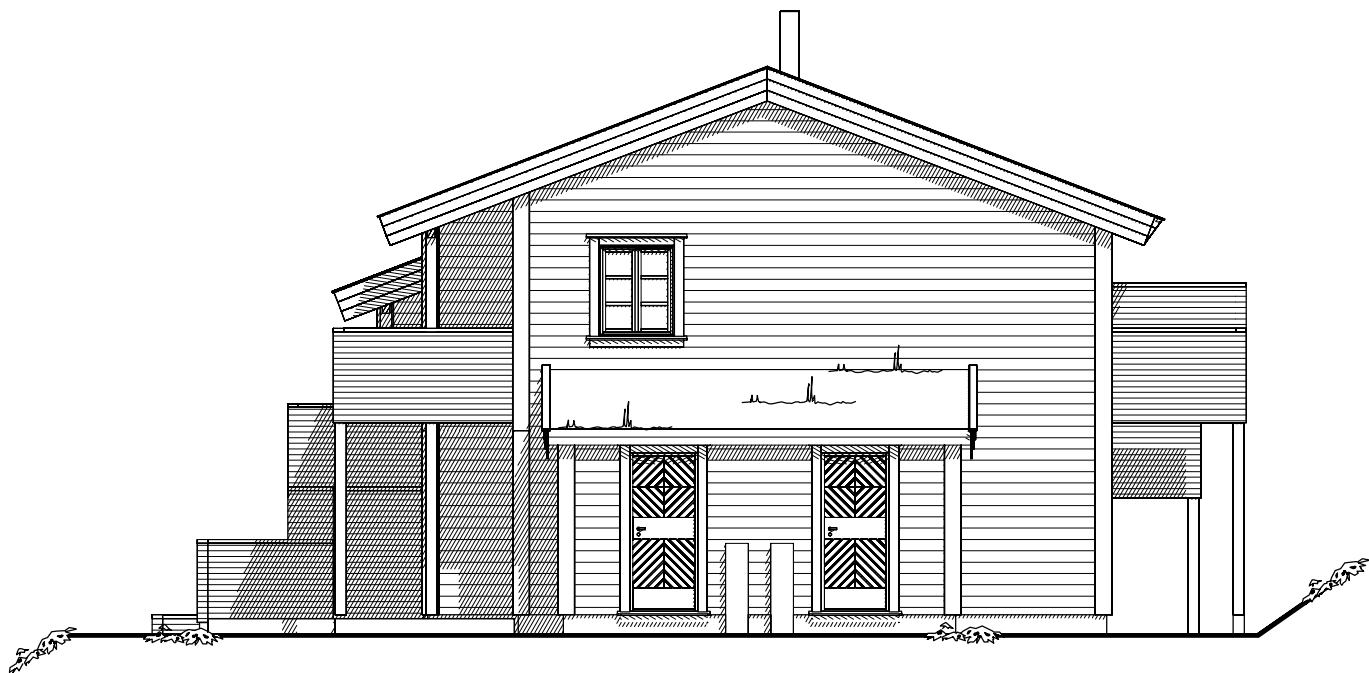


TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
GODKJ.		
MAL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	16.11.21	cx821

Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverkløvens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkløvens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritthyttene as er enhver eksemplarframstilling og tilgjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.



FASADE MOT



FASADE MOT

M/SPLITT ANDRE VEI. BOLIG A:

HYTTER FOR:

FASADER

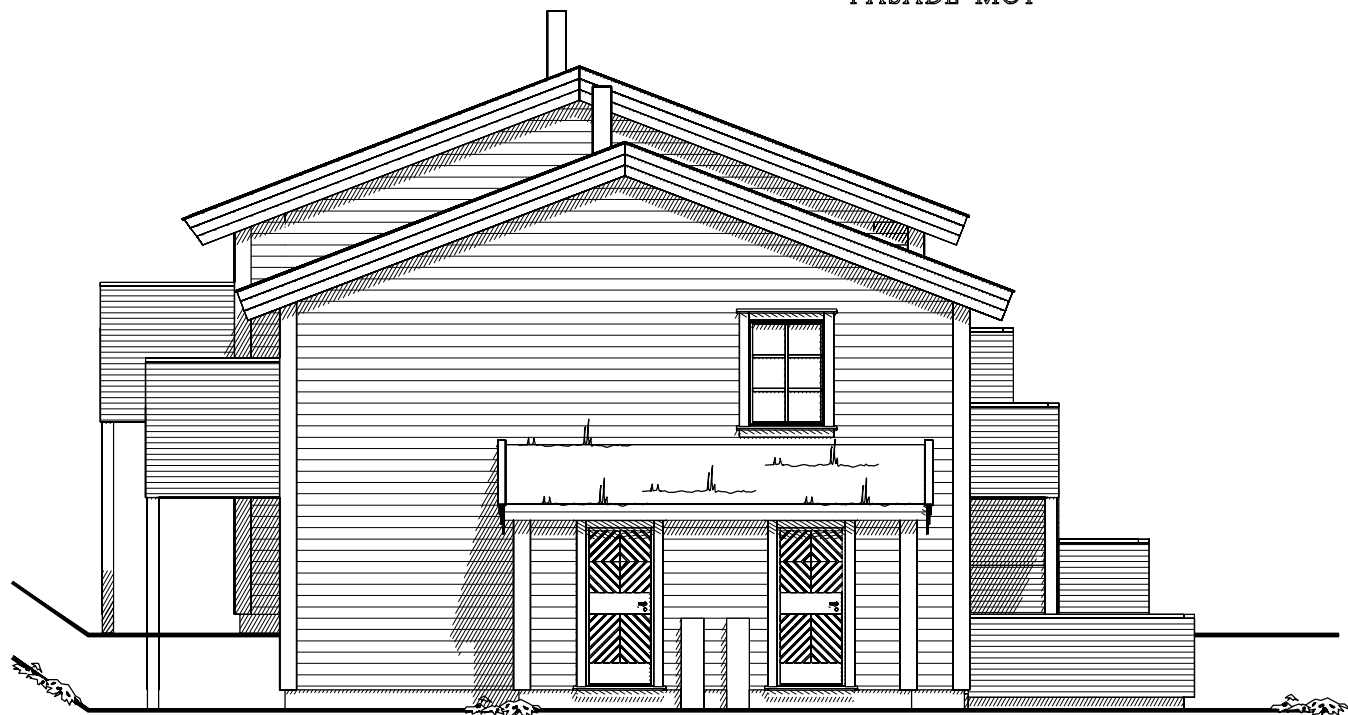
ADNERAM FJELLGREND FB8

	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		
	MAL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	16.11.21	cx821

Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkslovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritthyttene AS er enhver eksemplarframstilling og tilgjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.



FASADE MOT



FASADE MOT

M/SPLITT ANDRE VEI. BOLIG A:

HYTTER FOR:

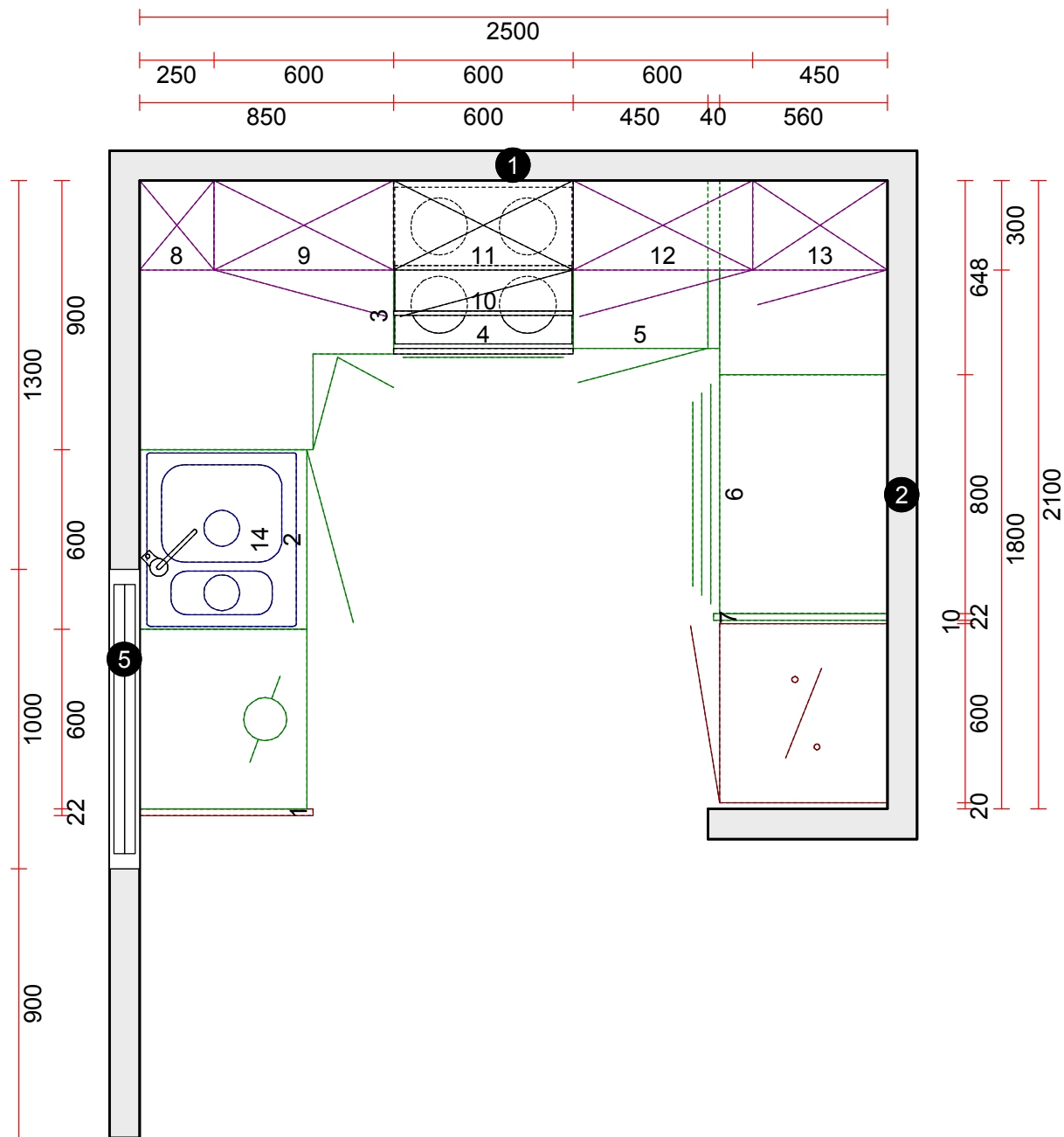
FASADER

ADNERAM FJELLGREND FB8

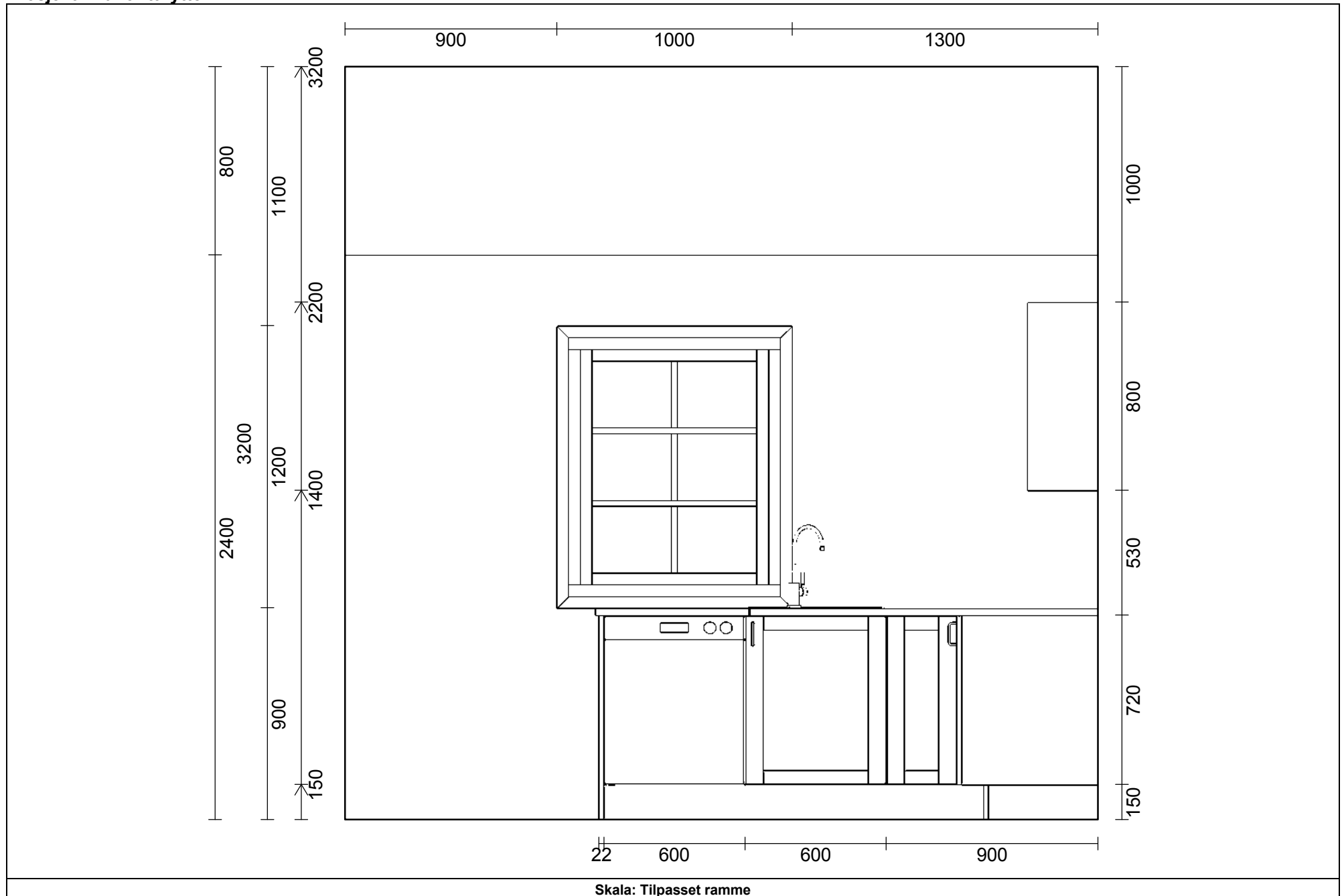
	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		
	MAL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	16.11.21	cx821

Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkslovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritthyttene AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.



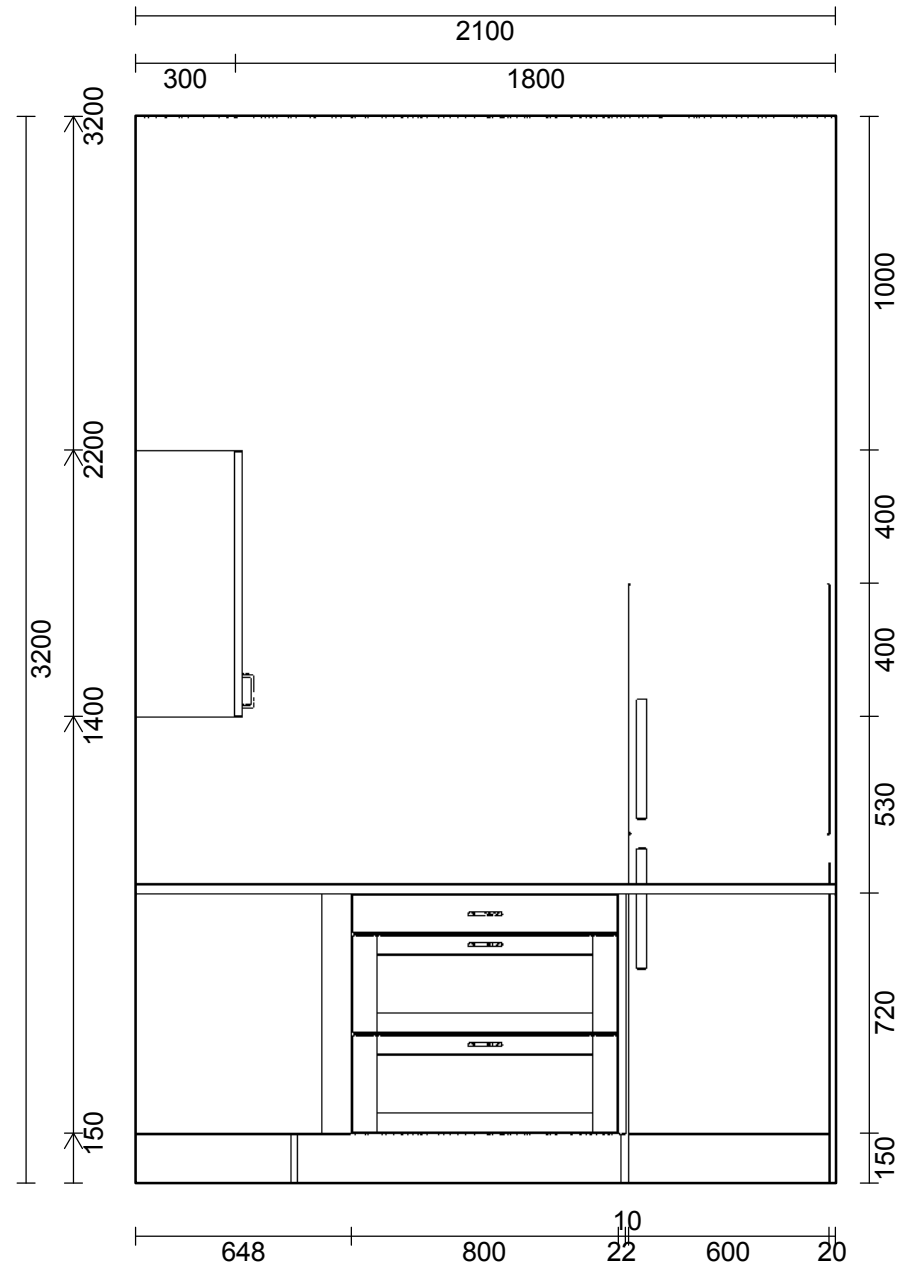


Skala: Tilpasset ramme





Skala: Tilpasset ramme



Skala: Tilpasset ramme

SAMEIEVEDTEKTER

§ 1

Sameiets navn er Troheiknuten hyttefelt FB 8

§2

Sameiets medlemmer er eiere av leiligheter i Troheiknuten hyttefelt FB 8, som utgjøres av eiendommen gnr. 2, bnr. 108 i Sirdal kommune

Alle eierne av leiligheter i Troheiknuten hyttefelt FB 8 har ved kjøp forpliktet seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter nærværende vedtekter og avgjørelser som treffes i medhold av disse.

Den enkelte andelseier skal også være medlem i Ådneram Fjellgrend Eierlag Sam org.nr. 921 645 414

§3

Sameiets styre består av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år av gangen.

Styret konstituerer seg selv.

Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

§4

Følgende oppgaver tilligger styret:

- a. Drift, vedlikehold og nødvendig oppgradering av fellesarealer og fellesanlegg samt andre fellesoppgaver innenfor fellesområdet.
Med fellesarealer, fellesanlegg og fellesoppgaver menes i disse vedtekter bl annet ansvaret for veger, parkeringsplasser, ladestasjon etc.
- b. Inngå andre nødvendige avtaler vedr. forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding av områder som ikke dekkes av ÅFE, felles maling samt felles stell av torvtak og andre vaktmestertjenester
- c. Innkreve årsavgift som fastsettes av årsmøtet
- d. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- e. Innkalle til årsmøter.
- f. Være valgkomite' eller å utpeke egen valgkomite'
- g. Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§5

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Hver enhetseier har en stemme på årsmøtet.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 60% av enhetseierne er representert. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte blir å avholde når minst ett styremedlem krever det, eller når 60% av medlemmene krever det.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må skriftlig være sendt styret innen utgangen av mars måned.

Innkalling til årsmøtet skjer med 2 ukers varsel. Med innkallingen skal følge forslag til dagsorden, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre.

Ordinært årsmøte skal behandle følgende saker:

- a. Godkjenne årsregnskap og årsberetning.
- b. Godkjenne budsjett for påfølgende år
- c. Behandle saker fremmet av styret.
- d. Behandle saker innkommet til styret.
- e. Fastsette årsavgift.
- f. Velge nytt styre.
- g. Velge en revisor for et år om gangen.

Årsmøtet skal ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende.

Endring av vedtektene eller vedtak som krever betydelige uttelling krever 2/3 flertall av de møtende.

§6

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet. Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand, samt å unngå unødig bråk slik at hyttefeltet gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

§7

Forøvrig gjelder sameielovens- og eierseksjonslovens regler.

Sandnes, den 12. november 2020

§ 1. ÅDNERAM FJELLGREND EIERLAG

Bruksordningen omfatter Ådneram Fjellgrend Eierlag, nedenfor kalt ÅFE. ÅFE er en sammenslutning av eiendommer under gnr. 2 i Sirdal kommune. Vedtektene og eierandelene i ÅFE er avgrenset til å gjelde formålet slik det er bestemt i § 2 og medeiere i § 4.

Eksisterende og planlagte veier er avlagt på jordskiftekart i målestokk 1:4250. Eksisterende brønner, kummer, spillvannsledning og pumpeledning er avlagt på jordskiftekart i målestokk 1:2500. Begge kart er datert 31.03.2017. Byggeområder, tomtenummer, parkeringsplasser og annen infrastruktur som det er vist til, er avlagt på kart til reguleringsplan vedtatt 19.10.2016.

§ 2. FORMÅL OG ARBEIDSOMRÅDE

ÅFE skal ha som formål å organisere drift og vedlikehold av følgende felles infrastruktur nevnt i gruppe 1. ÅFE overtar infrastruktur nevnt i gruppe 2 når forutsetningene for dette er oppfylt.

Gruppe 1:

- Buliveien (vei 1) fra fylkesveg 975 til fylkesveg 986, veilengde ca. 2800 m.
- Vei 2-1 fra Buliveien fram til P9 med vei-arm til P11 og AA2, veilengde ca. 600 m.
- Vei 2-2 fra Buliveien fram til P5, veilengde ca. 280 m.
- Vei 2-3 fra Buliveien fram til gnr. 2/5/79 med vei-arm til gnr. 2/5/81, veilengde ca. 300 m.
- Vei 2-4 fra Buliveien fram til FB 1-1 med vei-arm til FB 1-5, veilengde ca. 270 m.
- Vei 2-5 fra Buliveien fram til P8, veilengde ca. 370 m.
- Alle ferdigstilte parkeringsplasser P1 – P2, P4 – P12 og P14 – P16.
- Alle private forgreiningsnett fra kommunale hoved-ledninger fram til den enkelte eiendom. (fram til siste kran før husvegg.)

Gruppe 2:

- Vei 3-1 (p_VEG01) sammen med parkeringsplassene P22, P23 og P25. Veien går fra Buliveien gjennom felt FB 11, veilengde ca. 355 m.
- Vei 3-2 (p_VEG02) sammen med parkeringsplassene P18, P19, P20, P21 og P24. Veien går fra Buliveien fram til P24, veilengde ca. 665 m.
- Vei 3-3 (p_VEG03) sammen med parkeringsplass P17. Veien går fra vei 2-1 ved P15 gjennom felt FB 7, veilengde ca. 180 m.
- Vei 3-4 (p_VEG04) sammen med parkeringsplass P13. Veien går fra Buliveien gjennom felt FB 6, veilengde ca. 160 m.
- Vei 3-5 (p_VEG05) sammen med parkeringsplassene P3-1 og P3-2 (med unntak av garasjeanleggene P3-3 og P3-4). Veien går fra Buliveien fram til P3-1 med vei-arm 3-6 (p_VEG06) fram til P3-2, veilengde ca. 525 m.

Veiene 3-1, 3-2 og 3-3 med tilhørende parkeringsplasser inngår i ÅFE's ansvar fra det tidspunkt eier av gnr. 2/3 bestemmer, eller fra det tidspunkt alle fritidseiendommene som sokner til den aktuelle vei er solgt. Veiene 3-4 og 3-5 (inkl. vei-arm 3-6) med tilhørende parkeringsplasser inngår i ÅFE's ansvar fra det tidspunkt eier av gnr. 2/5 bestemmer, eller fra det tidspunkt alle fritidseiendommene som sokner til den aktuelle vei er solgt. En forutsetning for å flytte en vei til gruppe 1, er at veien med tilhørende parkerings-plasser er ferdig opparbeidet til den standard veien og parkeringsplassene skal ha.

§ 3. ANSVAR

ÅFE er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i ÅFE, jfr. § 4 (proratarisk ansvar), jf. Jordskiftelovens § 3-29.

§ 4. MEDEIERE

Eiendommer som er medeier og som kontinuerlig oppdateres har like andeler: se vedlegg 1, Skitrekets andel som medeier settes til 0. Deres andel av brøytekostnadene settes til: Overtakelse av brøyteansvaret til Ådneram Høyfjellsenter etter brøyteavtalen med ÅFH, datert 6. mars 2012. Alle medeiere plikter å varsle styret om endringer i kontaktinformasjon og ved salg av hytte/leilighet. Opprinnelig hytteeier/medeier er ansvarlige for alle forpliktelser ovenfor eierlaget inntil regnskapsfører har mottatt nødvendig informasjon om og fra ny medeier. Enhver ny hytteeiendom/leilighet som tilkommer, skal ha andel lik 1. Nye eiendommer som kontraktsmessig etableres før 1. november, betaler for innværende år.

Eier gis møterett i allmøter fra 14 dager etter at innbetaling av forskudd er mottatt av laget.

Størrelsen av vedtatt forskudd for hver ny hytte som påbegynnes settes det første året til 2 ganger det vanlige. Faktura for nye hytter sendes utbygger for det første året.

§ 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. ÅFE blir forpliktet av lederen sammen med kassereren. Regnskapet skal føres slik at det klart framgår hvilke kostnader som er knyttet til brøyting, vann og avløp.

§ 6. ALLMØTE

1. Konstitusjon

Allmøtet er ÅFE's øverste myndighet. Ordinært allmøte skal holdes innen 1. mai hvert år.

Allmøtet blir innkalt av lederen. Innkallingen skal skje skriftlig (f.eks. e-post) med minst to ukers varsel. Sakslista skal stå i innkallingen. Allmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Saker som en vil ha behandlet på allmøter, må være innkommet til lederen innen 1. mars. Bare medeiere som har betalt alle vedtatte forskudd for sin eiendom, har rett til å delta på allmøtet. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Kun medeiere som har rett til å delta på allmøtet, har anledning til å la seg representere.

2. Flertallsvedtak

Allmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte og denne er godkjent. Det enkelte vedtak på allmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte etter de til enhver tid gjeldende andeler angitt i § 4, men likevel slik at Ådneram Skitrek AS ikke har stemmerett. Ved skriftlig avstemming blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer.

3. Mindretallsvern

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke føre med seg usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Eier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan reise sak for de ordinære domstoler.

4. Allmøtet skal:

- Velge ordstyrer/møteleder.
- Velge protokollfører og to personer som sammen med leder skal underskrive protokollen.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Behandle årsmelding og det reviderte regnskapet, samt eventuelt budsjettforslag og arbeidsplan.
- Velge leder og styremedlemmer jf. § 8, og revisor.
- Behandle styrets framlagte forslag og innkomne saker.

5. Videre kan allmøtet bl.a.:

- Gi retningslinjer for styrets arbeid og delegere annen myndighet til styret.
- Vedta eventuelle investeringer eller tiltak. Det skal alltid være igjen nødvendig kapital til drift av ÅFE. Investeringene må være innenfor rammene til eierlagets formål, jf. § 2.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 12.
- Vedta innbetaling av forskudd.
- Vedta asfaltering og iverksetting av eventuelle fartsdempende tiltak.
- Vedta å forsikre ÅFE eller styret mot erstatningsansvar.
- Vedta møtegodtgjørelse for styremedlemmene.
- Vedta vinterbrøyting og vilkår for tildeling av denne.

Det skal føres protokoll for allmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet. Dette gjelder også for ekstraordinære allmøter.

§ 7. EKSTRAORDINÆRT ALLMØTE

Ekstraordinært allmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av medeierne krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig allmøte.

Sakslista skal stå i innkallingen. Det kan bare bli gjort vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 8. STYRET

1. Sammensetning

ÅFE blir ledet av et styre på fem medlemmer. Alle medeiere i ÅFE er valgbare til medlem av styret. Leder velges hvert år. Styremedlemmene blir valgt for 2 år om gangen, men likevel slik at halvparten av medlemmene står på valg etter 1. år. Styret velger selv blant sine medlemmer kasserer og sekretær.

Styret er vedtaksfør når minst tre medlemmer er til stede. Når bare tre styremedlemmer er til stede, må vedtak være enstemmige. Ved økonomiske beslutninger, skal kasserer være til stede. Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles raskt (f.eks. tiltak i forbindelse med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike beslutninger skal refereres i første styremøte.

Styremøte avholdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to styremedlemmer krever det.

2. Styret skal:

- Ajourholde medeierlister for privat: vannforsynings-/avløpsanlegg, veier, internettlinjer m.m.
- Forberede og arrangere allmøte, og på allmøtet legge fram årsmelding, revidert regnskap og eventuelt forslag til vedtektsendringer, budsjett og arbeidsplan for inneværende periode.
- Ivareta driften av veier og annen infrastruktur som ÅFE har ansvar for, sette bort og føre tilsyn med arbeid mv. ihht. vedtektene, vedtak på allmøter og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på vei og annen infrastruktur som ÅFE har ansvar for, og i den sammenheng gjøre nødvendig innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatt forskudd. Det året eierskifter foregår, betaler begge.
- Sørge for ordnet føring av regnskapet og revisjon ved å etablere regnskapsfører som administrerer medlemsregisteret og fører regnskap for eierlaget.
- Eierlaget skal være medlem av Øverst i Sirdal og betaler kontingent på vegne av alle medeiere. Dette er en interesseorganisasjon som administrerer oppkjøring av skiløyper og ivaretar medeierens interesser med hensyn på drift og vedlikehold av løypenettet.
- Styret utpeker en representant som skal sitte i styret for Øverst i Sirdal.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold og bruk av alle lagets fellesanlegg.
- Lyse ut eventuell vinterbrøyting og godta tilbud.
- Gjennomføre andre saker som allmøtet pålegger styret.

3. Protokoll

Det skal føres vedtaksprotokoll fra styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medeiere gjennom henvendelse til styrets sekretær.

4. Leder

Lederen av ÅFE har ansvar for og fullmakt til å melde ÅFE inn i aktuelle og lovpålagte offentlige register.

§ 9. OVER – OG UNDERSKUDD

Underskudd skal dekkes av medeierne og utlignes i overensstemmelse med partsforholdet i ÅFE - jf. § 3. Eventuelt overskudd skal gå til drift av ÅFE eller anvendes som allmøtet bestemmer.

§ 10. INVESTERINGER

Budsjetterte Vedlikeholdskostnader og kostnader med vedtatte investeringer skal utlignes på medeierne i forhold til andelene i ÅFE, oppført i vedlegg 1, kolonne 4, og kreves inn forskuddsvis. ÅFE har ikke anledning til å ta opp lån.

§ 11. UTMELDING

Det er ikke anledning til å melde seg ut av ÅFE.

§ 12. ENDRINGER

Paragrafene 1, 2, 3, 11, 12 og bestemmelsen om mindretallsvern i § 6 punkt 3, kan bare endres ved nytt jordskifte. Øvrige bestemmelser kan endres ved 2/3 flertall på allmøtet. Ajourføring av eierlistene i § 4 regnes ikke som endring av vedtektene.

VEDTEKTER for ÅDNERAM FJELLGREND EIERLAG

Avgjort av Jordskifteretten 5.4.17. Endret sist: 28.04.20

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Andel	Merknad
2	3	17	1	
2	3	18	1	
2	3	19	1	
2	3	20	1	
2	3	21	1	
2	3	22	1	
2	3	23	1	
2	3	24	1	
2	3	25	1	
2	3	26	1	
2	3	27	1	
2	3	28	1	
2	3	29	1	
2	3	30	1	
2	3	31	1	
2	3	32	1	
2	3	33	1	
2	3	34	1	
2	3	35	1	
2	3	36	1	
2	3	37	1	
2	3	38	1	
2	3	39	1	
2	3	40	1	
2	3	41	1	
2	3	42	1	
2	3	43	1	
2	3	44	1	
2	3	45	1	
2	3	46	1	
2	3	47	1	
2	3	48	1	
2	3	49	1	
2	3	50	1	
2	3	51	1	
2	3	52	1	
2	3	53	1	
2	3	54	1	
2	3	55	1	
2	3	56	1	
2	3	57	1	
2	3	58	1	
2	3	59	1	
2	3	60	1	
2	3	61	1	
2	3	62	1	
2	3	63	1	
2	3	64	1	
2	3	65	1	
2	3	66	1	
2	5	2	1	
2	5	3	1	
2	5	4	1	
2	5	5	1	

VEDTEKTER for ÅDNERAM FJELLGREND EIERLAG

Avgjort av Jordskifteretten 5.4.17. Endret sist: 28.04.20

2	5	6	1	
2	5	7	1	
2	5	8	1	
2	5	9	1	
2	5	10	1	
2	5	11	1	
2	5	12	1	
2	5	13	1	
2	5	14	1	
2	5	15	1	
2	5	16	1	
2	5	17	1	
2	5	18	1	
2	5	19	1	
2	5	20	1	
2	5	21	1	
2	5	22	1	
2	5	23	1	
2	5	24	1	
2	5	25	1	
2	5	26	1	
2	5	27	1	
2	5	28	1	
2	5	29	1	
2	5	30	1	
2	5	31	1	
2	5	32	1	
2	5	33	1	
2	5	34	1	
2	5	35	1	
2	5	36	1	
2	5	37	1	
2	5	38	1	
2	5	39	1	
2	5	40	1	
2	5	41	1	
2	5	42	1	
2	5	43	1	
2	5	44	1	
2	5	45	1	
2	5	46	1	
2	5	47	1	
2	5	48	1	
2	5	49	1	
2	5	50	1	
2	5	51	1	
2	5	52	1	
2	5	53	1	
2	5	54	1	
2	5	55	1	
2	5	56	1	
2	5	57	1	
2	5	58	1	
2	5	59	1	
2	5	60	1	
2	5	61	1	

VEDTEKTER for ÅDNERAM FJELLGREND EIERLAG

Avgjort av Jordskifteretten 5.4.17. Endret sist: 28.04.20



2	5	62	1	
2	5	63	1	
2	5	64	1	
2	5	65	1	
2	5	66	1	
2	5	67	1	
2	5	68	1	
2	5	69	1	
2	5	70	1	
2	5	71	1	
2	5	72	1	
2	5	73	1	
2	5	74	1	
2	5	75	1	
2	5	76	1	
2	5	77	1	
2	5	78	1	
2	5	79	1	
2	5	80	1	
2	5	81	1	
2	87		1	
2	88		1	
2	90		1	
2	91		0	
2	92		1	
2	93		0	
2	96		1	
2	97		1	
2	100		0	
Skitrekket			0	
		Sum	136	

ADNERAM FJELLGREND EIERLAG

REFERAT ALLMØTE 2020

Nettmøte på Teams Stavanger, Sandnes, Sola den 28.4.2020

Sak 1. Valg av ordstyrer

Styret foreslår: Olaf Steensland

Vedtatt

Sak 2. Valg av referent/protokollfører

Forslag: Styrets sekretær Olaf Steensland

Vedtatt

Sak 3. Velge 2 medlemmer til å underskrive protokollen

Forslag: Torbjørn Grøtte og Terje Moen

Vedtatt

Sak 4. Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste

Antall fullmakter 52.

Av disse er 6 mot budsjettet.

Inkl. 5 styremedlemmer er oppmøtet 57 stk.

Godkjent

Sak 5. Styrets beretning/arbeidsprogram

Beretning for 2019/2020:

- Styret har fra allmøtet mai-2019 avholdt 4 styremøter foruten konsultasjoner via epost etc.
- Styret har jobbet med vedtekter, innbetalinger til brøyting og internett og vei-vedlikehold inkl. salting.
- Det har vært jobbet med å få informasjon om nye hytter samt eierskifter.
- Deltakelse i samarbeidsutvalget Øverst i Sirdal (ØiS)
 - Årsmøte avholdt 6. mai 2019.
 - Henning Sundby var representant fram til årsmøtet i ØiS da Morten André Langøy overtok fra Adneram Fjellgrend.
 - Håvard Espedal er ny representant i tillegg fra våren 2020.



- ØiS har 1009 medlemmer på Facebook pr 31. mars 2020.
- Værstasjonen på feltet fjernet i forbindelse med hyttesalg.
- Styret har overtatt styringen av hjemmesiden til Adneram Fjellgrend. Den er bl.a. oppdatert med lenker til andre værstasjoner i området.
 - Olaf Steensland oppdaterer denne hjemmesiden.
- Facebook-gruppen for Adneram Fjellgrend har en del innlegg. Den har 210 medlemmer pr. 31. mars 2020.

Vedtatt

Arbeidsprogram for 2020 og fram til allmøtet i 2021:

Styret vil fortsette arbeidet som hittil og viderefører de påliggende oppgaver som disse er gjennomført i de tidligere år av ÅFH og i henhold til våre foreliggende vedtekter.

Vedtatt

Sak 6. Regnskap for 2019

- Regnskap ble ettersendt i forkant av allmøtet.
- I 2019 var kontingent kr 8000 + 4000 for TV/Internett.
- Årsresultatet var kr 53721.

Godkjent

Sak 7. Budsjett inkl. kontingent kommende år

- Pga. kommunalt vann foreslås andelsbeløpet for 2020 redusert fra 8000 til kr 7000 pr. år inkl regnskap og administrasjon (Proplan), brøyting/veivedlikehold, løypekjøring og evt kr 4000 for de som har TV/Internett.
Vedtektene pålegger laget å bygge opp en kapital som gjør at det på konto vil være nok til å gjennomføre normal drift med vekslende vedlikeholdskostnader.
- Det budsjetteres ikke med noen ekstraordinære tiltak utenom vanlig drift med jevnlig nødvendig vedlikehold.

Vedtatt

Sak 8. Styrets forslag til vedtektsendringer

- Det er innen rett tid kommet et forslag til vedtektsendringer fra to medeiere.
Se forslag vedlagt innkallingen.
Styret aksepterer forslaget som er nødvendig pga. overgangen til kommunalt vann.

Vedtatt

16



Sak 9. Valg av styreleder og styremedlemmer

Det skal velges styreleder hvert år og 2 styremedlemmer for 2 år.

- Steinar Ådneram sitter et år til.
- Torbjørn Grøtte sitter et år til.

Styret foreslår at følgende medeiere velges:

- Sittende styreleder, Svein H. Vormedal, gjenvelges for 1 år.
- Olaf Steensland velges for 2 år.
- Terje Moen velges for 2 år.

Vedtatt

Sak 10. Valgkomite.

Vedtektene krever ikke egen valgkomite, det sittende styret pålegges derfor dette arbeidet..

Protokoll godkjent

Torbjørn Grøtte
16

Terje Moen



Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

Delegert vedtak

Nr.: 21/141

Refereres i: TLM - delegerte saker

Aadne Ådneram
Sirdalsveien 8864

4443 TJØRHOM

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	17809/2020 - 2020/926	Marit Ingeborg Røe	2/108	25.02.2021

2/108. FAVORITTHYTTE AS. SEKSJONERING LEILIGHETSBYGG ÅDNERAM FJELLGREND.

Bakgrunn

Det vises til søknad mottatt 30.11.2020 hvor det søkes om seksjonering av grunneiendom gnr. 2, bnr. 108 i 16 seksjoner til fritidsformål.

Søknaden var komplett den 24.02.2021 da det forelå vedtak for endring av reguleringsplan.

Det foreligger vedtekter for sameie Troheiknuten hyttefelt FB8.

Plan- og bygningstaus:

Reguleringsplan for Ådneram fjellgrend, plan ID2009011 gjelder for området og aktuelt areal er avsatt til område for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. På tomten FB8 er det tillatt med vertikaldelte leiligheter. I følge reguleringsbestemmelsenes § 2.5.1 kan det på FB8 føres opp 4 bygningskropper med maks 16 boenheter. Eiendommen gnr. 2, bnr. 108 søkes nå seksjonert i 16 boenheter.

Det er gitt tillatelse til tiltak for omsøkte bygninger i følgende saker:

- Den 10.09.2019 i sak 19/706 for bygg L_C (4 boenheter)
- Den 07.12.2020 i sak 20/865 for bygg L_A (4 boenheter)
- Den 07.12.2020 i sak 20/867 for bygg L_B (4 boenheter)
- Den 25.02.2021 i sak 21/140 for bygg L_D (4 boenheter)

Parkeringsarealet er i henhold til reguleringsplanen og igangsettingstillatelsen.

Eiendommen er ikke befart i forbindelse med seksjonering.

Vurdering

Begjæringen anses å tilfredsstille kravene i eierseksjonslovens § 7.

Det understrekes at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning i forhold til bygningslovgivningen.

Videre behandling

Vedtak, melding og vedlegg sendes matrikkelfører og deretter til Statens Kartverk for tinglysing. Vedtektene blir ikke sendt til tinglysing. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev, vedtekter og faktura til innsender av søknaden.

Kommunen gjør oppmerksom på at en tillatelse til seksjonering innebærer ingen tillatelse eller ferdigattest til tiltaket etter plan- og bygningsloven.

Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

I medhold av eierseksjonslovens § 9 gis det tillatelse til seksjonering av grunneiendom gnr. 2, bnr. 108 i henhold til søknad datert 30.11.2020.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket det blir klaga over, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid blir du også bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.

Med hilsen

Sven Magne Ousdal
Enhetsleder arealforvaltning

Marit Røe
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi sendt til:

Favoritthyttene AS Luramyrvæien 71 4313 SANDNES

Kart og datagrunnlag:
 Digitalt kart: Sirdal kommune
 Ekv. 1 m
 Koordinatsystem UTM sone 32/
 Euref 89. Høydesystem: NN2000

Kart og datagrunnlag:
 Digitalt kart: Sirdal kommune
 Ekv. 1 m
 Koordinatsystem UTM sone 32/
 Euref 89. Høydesystem: NN2000

As built	
Arbeidstegning	
Massekontroll	
Anbud/tilbud	
Byggemelding	
Forprosjekt	X

Tegning/innhold er ikke juridisk bindende,
og skal kun anses som et arbeidsnotat/skisse.

Rev:	Revisjonen gjelder:	Dato:	Sign:

Målestokk:
1:500

teknaconsult

TEKNACONSULT AS
Luramyrvеien 25
4313 Sandnes
Tlf/fax: 51962550/51962551
www.teknaconsult.no

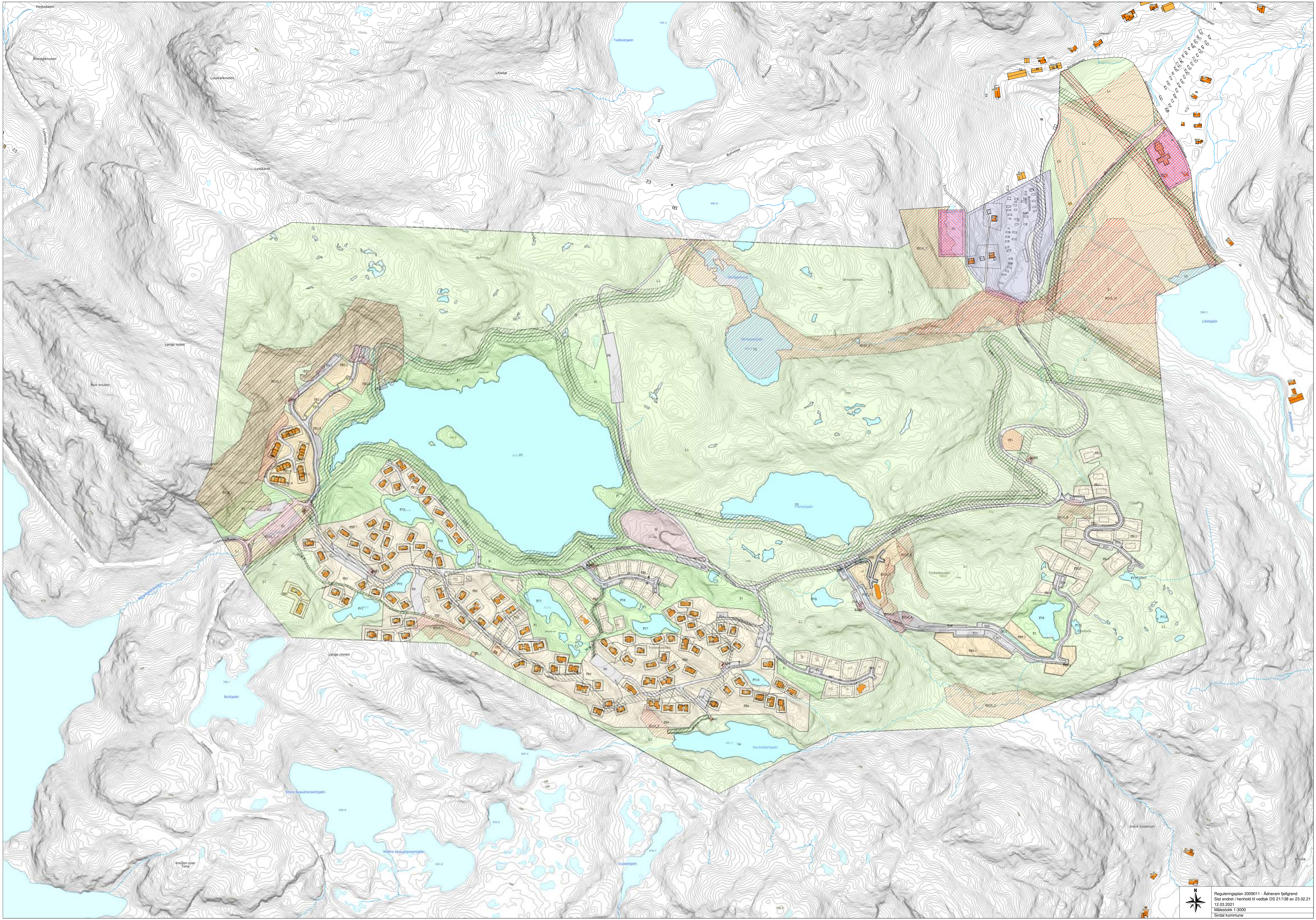
Sign: KØ	Kontr:
Målestokk:	1:500
Oppdragsnr.:	1394
Dato:	25 11 2020

Siste: D:updating
25 1* 2525
Type:

Arkformat: A3
Tegningsnr.:

983

Rev:



REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR ÅDNERAM FJELLGREND, DEL AV GNR. 2 BNR. 1, 2 OG 5 - ID2009011

SIRDAL KOMMUNE

Revidert 06.07.2020 iht. DS-sak 19/247 av 24.04.2019, 20/357 av 12.05.2020, 21/138 av 23.02.2021

Ved godkjenning av denne plan (ID 2009011) oppheves del av plan ID2004050 som inngår i ny plan.

Formålet med reguleringsplanen er å samordne og rette opp gjeldende reguleringsplaner i området, samt å tilrettelegge for fortetting og nye områder for fritidsbebyggelse.

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg:

Fritidsbebyggelse – frittliggende

- Garasjeanlegg for bolig – og fritidsbebyggelse

- Fritidsbebyggelse – frittliggende

- Fritidsbebyggelse – konsentrert

- Campingplass

- Steinbrudd og masseuttak

- Energianlegg

- Vannforsyningsanlegg

- Avløpsanlegg

- Telekommunikasjonsanlegg

- Uteoppholdsareal

- Næring/tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg

- Annen veggrunn – teknisk anlegg

- Parkering

Grønnstruktur

- Badeplass/-område

Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift:

- LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

- Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner:

Ras og skredfare
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
Krav vedrørende infrastruktur
Hensyn friluftsliv
Bevaring grøntstruktur
Område for grunnvannsforsyning
Frisikt

Bestemmelsesområder:

Bestemmelsesområde #1 (vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg)

§1 Fellesbestemmelser

- §1.1 For å unngå for store tråkk i terrenget, skal det opparbeides felles stier. Stiene skal tilpasses i forhold til eksisterende terreng og terrengformasjoner. Stiene kan ha en bredde inntil 1,5 meter. Det kan etableres stier til alle hyttene, og nødvendige terrengtilpasninger kan gjennomføres.
- §1.2 Det kan under byggeperioden etableres midlertidige anleggsveier. Disse skal benyttes til materialleveranser m.m. Ved ferdigstilling av fritidsboliger skal anleggsveiene tilbakeføres til stier eller gjeldende planformål, og stiene skal være etablert innen 6 mnd. etter avsluttet utbygging.
- §1.3 Renovasjon tilknyttes kommunal ordning ved et felles oppsamlingssted.
- §1.4 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- §1.5 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8
- §1.6 Det er tillatt å sette opp forstøtningsmurer i tilknytning til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur. Murene bør gjøres så lave som mulig.
- §1.7 Det er tillatt å etablere kabler, VA-ledninger, teknisk anlegg/pumpestasjon for vann og avløp i alle formål innenfor planområdet. VA-planer må godkjennes av Sirdal kommune. Det skal gjøres minst mulig inngrep i terreng og traseer skal istandsettes for regulert formål før det gis ferdigattest for tiltaket. Masser må håndteres iht. Forskrift for fremmede organismer.

§2 Bebyggelse og anlegg

§2.1 Generelt

§2.1.1 Alle bygg skal ha en harmonisk utforming mht. arkitektur og materialer. Alle nye bygninger skal ha helhetlig utforming i henhold til formingsveileder for feltet.

§2.1.2 For utnyttelse/utforming av fritidsbebyggelse skal følgende forhold nøye vurderes: Lokal tomte- og bebyggelsesstruktur (tomtens arrondering og bygningens plassering på disse i forhold til tilgrensende landskap, terreng og nabobebyggelse som oppleves i sammenheng). Alle hytter må plasseres innenfor angitte byggegrenser.

§2.1.3 Det tillates ikke frittliggende boder/uthus.

§2.1.4 Alle atkomster, parkeringsplasser, uteområder og inngangsparti må tilfredsstille krav om universell utforming, jfr. PBL § 1-1, så langt dette er praktisk mulig.

I de tilfeller der det er planlagt veger fram til fritidsboligene, skal det så langt det er praktisk mulig ut fra terrengsyn, tilfredsstille krav til tilgjengelighet fra parkering på tomten og fram til hovedinngang.

§2.1.5 Gesims- og mønehøyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§2.1.6 Det er tillatt med fradeling og punkt feste av tomtene. Regulert tomtegrense vil gjelde ved feste av tomtearealet og danner grunnlag for eventuell fremtidig fradeling av tomtene.

§2.1.7 Utomhusanlegg som flaggstenger, parabol, vindmøller, større antenneanlegg o.l. er ikke tillatt.

§2.1.8 Det tillates ikke oppsatte gjerder rundt hytter. Sikringsgjerde er tillatt etter angivelse i formingsveileder.

§2.1.9 Bygningene kan oppdeles i flere plan for å oppnå bedre terrengtilpasning. I bratt terreng med større fall enn 1:3 skal det bygges i flere plan.

§2.1.10 For felles plass inntil 10 enheter skal det beregnes 2 plasser pr. enhet, for felles plass over 10 enheter kan det beregnes 1,5 plass pr. enhet. 1 biloppstillingsplass er 18 m². Ved parkering i innendørs fellesanlegg må det beregnes 25 m² pr biloppstillingsplass.

§2.2 **Garasjeanlegg for fritidsbebyggelse til FB2.**

§2.2.1 Det tillates å bygge garasjeanlegg på parkeringsplass P3-3 og P3-4. BYA pr. parkeringsplass må ikke overstige 25 m². Møne-/gesimshøyde 3,5 og 2,6 meter. Parkering skal skje jfr. § 3.2.

§2.3 **Fritidsbebyggelse – frittliggende, FB3, FB4 og FB12.**

§2.3.1 Alle areal måles som BYA, og det er kun tillatt med en enhet pr. tomt. Maks samlet BYA pr. tomt er lik 150 m², og parkering skal skje i fellesanlegg. Unntak for §2.3.4, §2.3.5 og §2.3.6 hvor maks samlet BYA pr. tomt er lik 130 m².

§2.3.2 Generelt kan hytteområdene utbygges med: bebygd areal (BYA) maks inntil 150 m², gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyde inntil 6,5 m. Ved takopplett/oppstuer kan gesimshøyden fravikes med inntil 30 % av total takflate. For slike tilfeller må verken gesims- eller mønehøyde overstige maks mønehøyde.

- §2.3.3 Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes ikke i BYA, hvor parkering skjer på område regulert til parkeringsformål. Det skal etableres 2 stk. parkeringsplasser pr. hytte. Parkering skal skje jfr. § 3.2.
- §2.3.4 Spesielt for hytteområde FB3 med hyttene med matrikkel 2/5/28, 2/5/27, 2/5/55, 2/5/56 og 2/5/59 gjelder: bebygd areal (BYA) maks inntil 130 m², tillatt bruksareal (T-BRA) inntil 130 m², gesimshøyde inntil 3,2 m og mønehøyde inntil 4,7 m.
- §2.3.5 Spesielt for hytteområde FB12 gjelder: bebygd areal (BYA) maks inntil 130 m², gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.
- §2.3.6 Spesielt for hytteområde FB4 med hyttene med matrikkel 2/3/17 og 2/3/18 gjelder: bebygd areal (BYA) maks inntil 130 m², gesimshøyde inntil 3,2 m og mønehøyde inntil 4,7 m.
- §2.3.7 Bygningene kan oppdeles i flere plan for å oppnå bedre terrengtilpasning.
- §2.3.8 Det tillates ikke balkonger. Terrasse på bakkenivå tillates.
- §2.3.9 Byggelinje langs eksisterende hytter følger vegglinje, men det er tillatt å flytte byggelinjen med inntil 3 meter etter egen søknad til kommunen. Endringen betinger at dette ikke kommer i konflikt med nabointeresse, brannkrav, regulert eiendomsgrense eller andre forhold som må avklares i søknaden.
- §2.4 **Fritidsbebyggelse – frittliggende, FB5, FB6, FB7, FB10, FB11.**
- §2.4.1 Generelt: Alle areal måles som BYA, og det er kun tillatt med en enhet pr. tomt. Maks samlet BYA pr. tomt er lik 150 m² hvor parkering skjer på område regulert til parkeringsformål. For hytte T16, T18, T21, T22, T23, T24, T25, T26, T27, T28, T36 og T37 skal en parkeringsplass etableres på egen tomt, og av den grunn gjelder maks BYA lik 168 m². For hytte T31, T32, T33, T34, T35, T52, T56 og T58 skal to parkeringsplasser etableres på egen tomt, og av den grunn gjelder maks BYA lik 186 m².
- §2.4.2 Generelt kan hytteområdene utbygges med: bebygd areal (BYA) maks inntil 150 m², gesimshøyde inntil 4,6 m og mønehøyde inntil 6,5 m. Ved takopplett/oppstuer kan gesimshøyden fravikes med inntil 30 % av total takflate. For slike tilfeller må verken gesims- eller mønehøyde overstige maks mønehøyde. Bredde til takopplett må ikke overstige 33 % av takets totale mønelengde.
- Hytte T37 kan bygges med underetasje. Dersom underetasje bygges, så tillates gesimshøyde inntil 5,6 m og mønehøyde inntil 7,5 m.
- §2.4.3 Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes ikke i BYA, hvor parkering skjer på område regulert til parkeringsformål. Parkering på egen tomt beregnes med BYA lik 18 m² pr. parkeringsplass. Hver boenhet skal ha 2 stk. parkeringsplasser. Parkering skal skje jfr. § 3.2.
- §2.4.4 Spesielt for hytteområde FB10 gjelder: bebygd areal (BYA) maks inntil 130 m², gesimshøyde inntil 3,2 m og mønehøyde inntil 4,7 m.
- For hytte T38 og T50 skal to parkeringsplasser etableres på egen tomt, og av den grunn gjelder maks BYA lik 166 m².
- §2.4.5 Bygningene kan oppdeles i flere plan for å oppnå bedre terrengtilpasning.

§2.4.6 Det tillates ikke balkonger. Terrasse på bakkenivå tillates.

§2.5 **Fritidsbebyggelse konsentrert (FB1, FB8, FB9) – vertikaldelte leiligheter**

§2.5.1 Alle areal måles som BYA, bebygd areal. Maks samlet BYA pr. tomt er lik 350 m² hvor parkering etableres på område regulert til parkeringsformål

Maks BYA for FB1 er lik 1750 m² fordelt på 6 antall bygningskropper. Innenfor FB1 tillates maks 25 boenheter. Området er inndelt i 6 tomteområder.

Innenfor tomt FB1 – 1 tillates maks BYA lik 350 m².

Innenfor tomt FB1 – 2 tillates maks BYA lik 280 m².

Innenfor tomt FB1 – 3 tillates maks BYA lik 280 m².

Innenfor tomt FB1 – 4 tillates maks BYA lik 280 m².

Innenfor tomt FB1 – 5 tillates maks BYA lik 280 m².

Innenfor tomt FB1 – 6 tillates maks BYA lik 280 m².

Maks bebygd areal for FB8 er lik 1150 m² fordelt på 4 antall bygningskropper. Innenfor FB8 tillates maks 16 boenheter. Innenfor tomt FB8 tillates maks BYA lik 1150 m².

Maks bebygd areal for FB9 er lik 2520 m² fordelt på 9 antall bygningskropper. Innenfor FB9 tillates maks 36 boenheter. Området er inndelt i 3 tomteområder.

Innenfor tomt FB9 – 1 tillates maks BYA lik 1120 m².

Innenfor tomt FB9 – 2 tillates maks BYA lik 840 m².

Innenfor tomt FB9 – 3 tillates maks BYA lik 560 m².

§2.5.2 Vertikaldelte leiligheter kan ha maks BYA 60 m² pr. boenhet. Møne-/gesimshøyde for hovedbygningen lik 7,5/5,7 meter. Langs gavlvegg kan det bygges sportsboder inntil 5 m² pr. boenhet. Maks BYA pr. bygningskropp er 350 m².

§2.5.3 Terrasse på bakkenivå tillates. Balkong er tillatt.

§2.5.4 Det stilles i forbindelse med byggemelding krav om detaljert situasjonsplan for de ulike delfelt der all bebyggelse og tiltak innenfor feltet skal sees i sammenheng. Antall tillatte enheter er angitt på plankartet. Planen skal være i målestokk 1:500, som i tillegg til å vise bebyggelsen, også skal vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, stier/gangveger, terrasser, skigard, boder, terrengmessig behandling med høydeangivelser, kotehøyder for bebyggelsen, samt terrengsnitt av planlagt tiltak og eksisterende terreng.

§2.5.5 Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes ikke i BYA, hvor parkering etableres på område regulert til parkeringsformål. Hver boenhet skal ha 2 stk. parkeringsplasser. Parkering skal skje jfr. § 3.2.

§2.5.6 Seksjonering av byggene i området FB8 og FB9 kan tillates.

§2.6 **Fritidsbebyggelse konsentrert (FB2) – konsentrerte leiligheter**

- §2.6.1 Maks BYA for område FB2 er 6000 m2 inkl. parkeringsplasser. Området er inndelt i 4 tomteområder.
- Innenfor tomt FB2 – 1 tillates maks BYA lik 1600 m2.
 Innenfor tomt FB2 – 2 tillates maks BYA lik 2000 m2.
 Innenfor tomt FB2 – 3 tillates maks BYA lik 1200 m2.
 Innenfor tomt FB2 – 4 tillates maks BYA lik 1200 m2.
- §2.6.2 Maks 60 boenheter tillates innen FB2. Dette kan fordeles på 15 antall bygningskropper. Maks BYA pr. boenhet er 100 m2. Antall boenheter pr. bygningskropp kan variere mellom 4 og 20 enheter. Det tillates å bygge sportsbod inntil bygg på BYA lik 5 m2. Maks BYA for hver bygningskropp er 940 m2.
- §2.6.3 Maks møne- og gesimshøyde er 9 og 7,2 m.
- §2.6.4 For felles plass inntil 10 enheter skal det beregnes 2 plasser pr. enhet, for felles plass over 10 enheter kan det beregnes 1,5 plass pr. enhet. Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes ikke i BYA, hvor parkering etableres på område regulert til parkeringsformål. Parkering skal skje etter §2.2.1 og §3.2.
- §2.6.5 Terrasse på bakkenivå tillates. Balkong er tillatt.
- §2.6.6 Det er tillatt med justering av terrengnivå innenfor byggeområdet for å oppnå massebalanse i delfeltet. Profiler og avslutning må angis i byggemeldingen.
- §2.6.7 Det stilles i forbindelse med byggemelding krav om detaljert situasjonsplan for de ulike delfelt der all bebyggelse og tiltak innenfor feltet skal sees i sammenheng. Antall tillatte enheter er angitt på plankartet. Planen skal være i målestokk 1:500, som i tillegg til å vise bebyggelsen, også skal vise hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, stier/gangveier, terrasser, skigard, boder, terrengmessig behandling med høydeangivelser, kotehøyder for bebyggelsen, samt terrengsnitt av planlagt tiltak og eksisterende terreng.
- §2.6.8 Formingsveileder kan avvikes av Favoritthyttene AS under betingelse av at det lages en egen formingsveileder for FB2, men hovedprinsippene til overordnet formingsveileder etter §2.1.1 skal være veiledende.
- §2.6.9 Seksjonering av byggene i området FB2 kan tillates.
- §2.7 **Næringsbygg N1 – lagerhall / aktivitetsbygg**
- §2.7.1 Maks BYA for N1 er lik 2100 m2 inkl. parkeringsplasser (gjelder også som maks BYA ved fradeling av tomt). Møne-/gesimshøyde for hovedbygningen lik 12,5/9,5 meter. Det skal avsettes 5 parkeringsplasser til området og beregnes som BYA lik 18 m2 pr. parkeringsplass.
- §2.7.2 I området kan det føres opp bygning for næring tilknyttet alpinanlegg.
- §2.7.3 Det stilles i forbindelse med byggemelding krav om detaljert situasjonsplan for de ulike delfelt der all bebyggelse og tiltak innenfor feltet skal sees i sammenheng. Antall tillatte enheter er angitt på plankartet. Planen skal være i målestokk 1:500, som i tillegg til å vise bebyggelsen, også skal vise hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, stier/gangveier, terrasser, skigard, boder,

terrengmessig behandling med høydeangivelser, kotehøyder for bebyggelsen, samt terrengsnitt av planlagt tiltak og eksisterende terreng.

§2.7.4 Formingsveileder gjelder ikke for § 2.6 med underliggende punkter.

§2.8 **Næringsbygg N2 – bygg for utleie**

§2.8.1 Maks BYA for N2 er lik 1436 m² inkl. parkeringsplasser (gjelder også som maks BYA ved fradeling av tomt).

§2.8.2 I området kan det føres næringsbygg med hovedformål for utleie. Dette fordeles på en hovedbygning BYA lik 900 m² og 4 stk utleiehytter med samlet BYA lik 536 m².

§2.8.3 Maks BYA for hovedbygning kan være 900 m². Møne-/gesimshøyde for hovedbygningen lik 9,0/7,5 meter. Det skal avsettes inntil 15 parkeringsplasser som disponeres av grunneier og beregnes som BYA lik 18 m² pr. parkeringsplass.

§2.8.4 Det kan etableres frittliggende utleiehytter. Maks BYA pr. hytteenhet 134 m². Dette kan fordeles på hytte maks inntil 72 m², bod maks 6 m², overbygd terrasse maks 20 m² og 2 biloppstillings plasser på 36 m². I tillegg kan det være platting på bakkenivå inntil 10 m² (gir ikke tellende BYA). Maks møne- og gesimshøyde 5,2 og 3,5 m. Det tillates inntil 4 utleieenheter.

Det stilles i forbindelse med byggemelding krav om detaljert situasjonsplan for de ulike delfelt der all bebyggelse og tiltak innenfor feltet skal sees i sammenheng. Antall tillatte enheter er angitt på plankartet. Planen skal være i målestokk 1:500, som i tillegg til å vise bebyggelsen, også skal vise hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, stier/gangveier, terrasser, skigard, boder, terrengmessig behandling med høydeangivelser, kotehøyder for bebyggelsen, samt terrengsnitt av planlagt tiltak og eksisterende terreng.

§2.8.5 Innenfor N2 kan det etableres midlertidig mottak av renovasjon inntil det foreligger et permanent sted for kommunal mottaksordning.

§2.9 **Utleiehytter – camping, delfelt C1**

§2.9.1 Maks BYA for C1 er lik 8700 m² inkl. parkeringsplasser. (gjelder også som maks BYA ved fradeling av tomt)

§2.9.2 Det kan etableres frittliggende campinghytter med tilhørende anlegg for drift. Maks BYA pr. campinghytteenhet er 134 m². Dette kan fordeles på hytte 72 m², bod maks 6 m², overbygd terrasse maks 20 m² og 2 stk biloppstillingsplasser som beregnes som BYA lik 18 m² pr. parkeringsplass. I tillegg kan det være terrasse på bakkenivå inntil 10 m² (gir ikke tellende BYA). Maks møne- og gesimshøyde 5,2 og 3,5 m. Det tillates inntil 5 enheter.

§2.9.3 Det er krav om utleie av alle campinghyttene i minst 9 mnd. pr. år. Utleie skal skje som næringsvirksomhet i fellesdrift.

§2.9.4 Maks BYA fellesbygg er 1900 m² inkl. parkeringsplass. Fellesbygg kan inneholde: rom for utleie, servicefunksjoner og bolig for ansatt. Bygg kan bygges i ulike terrengnivå. Maks møne- og gesimshøyde er 7,5 og 6 m, måles fra hvert terrengnivå. Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes som BYA lik 18 m² pr. parkeringsplass. Det kan avsettes inntil 50 stk. parkeringsplasser.

- §2.9.5 Innen område C1 kan det settes opp langtidsopphold for caravanoppstilling. Samlet BYA for caravaneoppstilling innen C1 skal maks være BYA lik 6100 m² inkl. parkeringsplass.

Maks vognenhet innen C1 er 100 stk. Det skal avsettes en parkeringsplass pr. vognenhet. Arealberegning for parkeringsplasser innberegnes som BYA lik 18 m² pr. parkeringsplass.

- §2.9.6 Det tillates oppført ett – 1 – tilbygg (spikertelt/isocamp) pr. campingenhet. Tilbygget kan ikke være lengre enn vognlengden, minus draget, og ikke bredere enn 3,5 meter. Størrelsen på tilbygget skal ikke overstige ett maksimalt bebyggt areal (BYA) lik 25 m². Total høyde kan ikke overstige vogntaket med mer enn 35 cm. Takutstikk fra vegg skal være maksimalt 30 cm.

Tilbygget skal ha vindu. Størrelse, mengde og utforming av vindu bør tilpasses campingvognen og den enkelte campingplass. Det samme gjelder døråpninger. Utgangsdør skal slå ut av bygget. Tilbygget skal være forsvarlig forankret i bakken. Tak over vognen tillates ikke. Tilbygget skal utføres med et material- og fargevalg som harmonerer med campingvognen og omgivelsene. Kommunen kan kreve uheldige materialvalg og skjemmende farger endret.

For campingvogner (caravanoppstilling) som har fast bygningskonstruksjon (spikertelt/isocamp) gjelder teknisk forskrifts bestemmelser for lave byggverk.

Campingvogner med fast bygningskonstruksjon kan ha mindre innbyderes avstand enn 8 meter når det foreligger ansvarsbelagt brannteknisk prosjektering etter preakseptable ytelser, eller etter at ytelsen er verifisert ved analyse.

Når flere campingvogner med fast bygningskonstruksjon har mindre innbyderes avstand enn 8 meter innenfor C1 skal det foreligge en ansvarsbelagt brannprosjektering for hele campingplassen.

- §2.9.7 I tillegg kan det være platting på bakkenivå inntil 10 m² (gir ikke tellende BYA).

- §2.9.8 Det stilles i forbindelse med byggemelding krav om detaljert situasjonsplan for delfelt C1 der all bebyggelse og tiltak innenfor feltet skal sees i sammenheng. Planen skal være i målestokk 1:500, som i tillegg til å vise bebyggelsen, også skal vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, stier/gangveier, terrasser, boder, terrengmessig behandling med høydeangivelser, kotehøyder for bebyggelsen, samt terrengsnitt av planlagt tiltak og eksisterende terreng.

§2.10 **Steinbrudd og masseuttak (M)**

- §2.10.1 Masseuttak etableres til bruk internt i planområdet.

- §2.10.2 Hensikten med masseuttaket er å sikre steinressurser og gi rammer for drift av pukkverk. Sikre at det gjennomføres tiltak for å dempe de landskapsmessige konsekvensene av uttaket.

- §2.10.3 I området for steinbrudd (M) kan det foretas uttak, knusing og lagring av stein. Inngrepene skal ligge innenfor formålsgrense.
- §2.10.4 Knusing med mobil knuseverk tillates kun på hverdager mellom klokken 07.00 – 18.00. Det må foreligge nødvendig godkjenning iht. Forurensingsforskriftens kap. 30. Støy og støykrav skal ivaretas etter forurensingsforskriften.
- §2.10.5 Drift skal skje i henhold til driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Det er viktig å påse at driften ikke medfører forurensing til nærliggende vassdrag. Nødvendig tiltak må iverksettes.
- §2.10.6 Avsluttet masseuttak skal nyttes til formål angitt i kommuneplanen. Plankrav for etterbruken av området vil være endring av gjeldende plan eller egen detaljplan for dette området.
- §2.10.7 Driver av uttaket er ansvarlig for sikring av uttaket i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Før drift i henholdt til reguleringsplan iverksettes må det settes opp nødvendig sikring.
- §2.10.8 Før drift i henholdt til reguleringsplan iverksettes skal det foreligge driftskonsesjon og driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard, samt godkjenning iht. Forurensningsforskriftens kap. 30.
- §2.10.9 Utslipp av støy og støv skal ligge innenfor rammene til klima- og forurensingsdirektoratet.
- §2.11 **Høydeforsyningsanlegg – bygningsmessige tiltak (VF1 og VF2)**
- §2.11.1 Innenfor VF1 kan det etableres høydebasseng for vann. Anlegget bygges iht. godkjente tekniske planer vedtatt av kommunen.
- §2.11.2 Innenfor VF2 kan det etableres høydebasseng med trykkøkingsstasjon for vann. Eksisterende vannanlegg kan utvides ved behov i forhold til tilknytning til nye boenheter. Anlegget bygges iht. godkjente tekniske planer vedtatt av kommunen.
- §2.11.3 Plassering for trykkøkingsstasjon for vann til FB2, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9, FB10, FB11 er ikke fastlagt, og vil fremgå i tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.
- §2.11.4 Bygg utformes mest mulig likt omkringliggende bebyggelse.
- §2.12 **Telekommutasjonsanlegg (TK)**
- §2.12.1 Det kan etableres mobilmast innenfor regulert formål. Maks høyde 24 meter.

§2.13 **Avløpsanlegg – bygningsmessige tiltak (AA1, AA2 mfl.)**

§2.13.1 Avløpstasjon AA1 og AA2 iht. plankart.

§2.13.2 Plassering for avløpsstasjon til FB2, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9, FB10, FB11 er ikke fastlagt, og vil fremgå i tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

§2.13.3 Bygg utformes mest mulig likt omkringliggende bebyggelse.

§2.14 **Nettstasjon – bygningsmessige tiltak (BAE1, BAE2 mfl.)**

§2.14.1 Nettstasjon BAE2 og BAE4 iht. plankart.

§2.14.2 Plassering for nettstasjon BAE1, BAE 3, BAE 5 og BAE6 til område FB2, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9, FB10, FB11 er ikke fastlagt.

§2.14.3 Bygg utformes mest mulig likt omkringliggende bebyggelse.

§2.15 **Uteoppholdsareal (BU)**

§2.15.1 BU1 – Området skal ikke bebygges, men terreng tilpasses til nærliggende omgivelser. Det kan etableres overvannsystemer, bekker, veigrøft innen formålet.

§3 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

§3.1 **Kjørevei**

§3.1.1 Fylkesvei FV986 er en offentlig vei.

§3.1.2 Øvrige veier innen planen er private veier.

§3.1.3 Annen veigrunn for sideareal til private veier inngår i nærliggende formål.

§3.1.4 Annen veigrunn – tekniske anlegg, gjelder for AV1 og AV2. Består av veggrunn / sideareal for offentlig vei til FV986.

§3.1.5 Annen veigrunn – tekniske anlegg, gjelder for AV3 mfl. Består av veggrunn / sideareal for private veier.

§3.1.6 Juridisk punkt avkjørsel kan plasseres langs tomtegrense mot veg der hvor det er mest hensiktsmessig.

§3.1.7 P_VEG 07 er kjørevei til område FB8 for varelevering. Det tillates ikke parkert i og langs vei.

§3.2 **Parkeringsplass**

§3.2.1 Parkeringsplasser (på grunnen) – P1
Det skal opparbeides 25 parkeringsplass som korttidsparkering for allmennheten. Det skal avsettes plass for 2 stk. handicap-parkering. Avsatte parkeringsplasser

merkes med P-skilt. For å unngå vrakplassering/snikplassering av biler, tillates kun sammenhengende parkering inntil 12 timer. Skilt som regulerer parkering kan settes opp.

Innen P1 skal det opparbeides 45 parkeringsplass som fellesparkering for delfelt FB2. Egen parkeringsplass må utarbeides.

Øvrige parkeringsplasser disponeres av grunneier.

- §3.2.2 Parkeringsplasser (på grunnen) – P2
Felles parkeringsplasser for område FB1 (50 stk). Øvrige parkeringsplasser disponeres av grunneier.
- §3.2.3 Parkeringsplasser (på grunnen) – (54 stk) P3-1, P3-2, P3-3, P3-4
Felles parkeringsplasser for område FB2.
- §3.2.4 Parkeringsplasser (på grunnen) – (210 stk) P4, P5, P6, P7, P9, P10, P11, P12, P15, P16. Øvrige parkeringsplasser disponeres av grunneiere.
Felles parkeringsplasser for område FB3, FB4, FB12
- §3.2.5 Parkeringsplasser (på grunnen) – (100 stk) P8
Felles parkeringsplasser for alpinområde.
- §3.2.6 Parkeringsplasser (på grunnen) – (35 stk) – P13 og P14
For hytte T16, T18, T21-T28 skal en parkeringsplass skje på parkeringsplass P13 eller P14. For hytte T8-T15, T17, T19, T20 skal to parkeringsplasser skje på parkeringsplass P13 eller P14. Øvrige plasser på parkeringsplan P13 og P14 er felles for område FB5 og FB6.
- §3.2.7 Parkeringsplasser (på grunnen) – (7 stk) P17
For hytte T29, T30 skal to parkeringsplasser skje på P17. For hytte T36 og T37 skal en parkeringsplass skje på P17. For hytte T31, T32, T33, T34, T35 skal to parkeringsplasser skje på egen tomt. Øvrige plasser på parkeringsplan P17 er felles for område FB7.
- §3.2.8 Parkeringsplasser (på grunnen) – (32 stk) P18
Parkeringsplass P18_1, P18_2 og P18_3 er felles parkeringsplasser for område FB8. Hver av leilighetene innenfor FB8 skal ha en parkeringsplass på P18_2 som er tilrettelagt for elbillading, og en parkeringsplass på P18_1 eller P18_3.
- §3.2.9 Parkeringsplasser (på grunnen) – (80 stk) P19, P20, P21
Felles parkeringsplasser for område FB9
- §3.2.10 Parkeringsplasser (på grunnen) – (24 stk) P22, P23, P25
For hytte T52, T56, T58 skal to parkeringsplasser skje på egen tomt. Øvrige parkering etableres på felles parkeringsplan P22, P23 og P25 for område FB11.
- §3.2.11 Parkeringsplasser (på grunnen) – (10 stk) P24
For hytte T38, T50 skal to parkeringsplasser skje på egen tomt. Øvrige parkering skjer på felles parkeringsplan P24 for område FB10. Øvrige parkeringsplass disponeres av grunneier.
- §3.2.12 Innenfor arealformål for parkering tillates oppført ladestasjon for elbil.

§3.3 **Energinett - grøfteanlegg**

- §3.3.1 Kabelanlegg for nye fritidsboliger skal nedgraves i byggeområdene. Innenfor planen er det tillatt å grave ned luftspenn etter behov, og om nødvendig kan trafoanlegg etableres eller flyttes. Nettstasjoner, høy- og lavspentlinjer kan flyttes/legges om etter AEN`s vilkår.
- §3.4 **Vann- og avløpsnett - grøfteanlegg**
- §3.4.1 Alle fritidsboliger må være tilkoblet offentlig avløp jfr. kommuneplanens bestemmelser. Innenfor planområdet tillates det oppføring av pumpestasjon for avløp med tilhørende anlegg. Bygg utformes mest mulig likt omkringliggende bebyggelse.
- Det tillates å etablere vei frem til pumpestasjon /høydebasseng for å ivareta drift og vedlikehold.
- §3.4.2 Feltet skal ha godkjent vannforsyning iht. Drikkevannsforskriften.
- §3.4.3 Det kan etableres borebrønner. Ved behov kan flere brønner etableres selv om dette ikke er angitt på plantegningen.
- §3.4.4 Ved anleggelse av grøfte-traseer stilles det krav om en skånsom framgangsmåte, bearbeiding av terreng skal ikke overstige en bredde på 15 m. Området skal reetableres til et naturlandskap etter endt inngrep. Der flere fritidsboliger har mulighet for å gå sammen om felles vann-/avløpstrasé, skal dette prioriteres. Grøft kan etableres selv om dette ikke er angitt med hensynsone.
- §3.4.5 Kummer og stoppekraner på vann og avløpsledninger må i.h.t Sirdal kommunes sanitærreglement måles inn med koordinater.
- §3.5 **Telekommunikasjonsanlegg**
- §3.5.1 Det kan etableres grøfter og infrastruktur for fiber og tele kommunikasjonsanlegg.

§4 Landbruks, natur- og friluftsmål

- §4.1 I områder for friluftsmål / felles uteoppholdsareal er det tillatt med gapahuker med benker, grillsted m.m. Plasseringen fastsettes ved byggemelding av fellesanlegg. Tiltakene skal kunne nyttes av allmennheten.
- §4.2 Områder for LNFR-friluftsmål er åpne for allmennheten.
- §4.3 I områder for LNFR-friluftsmål er det tillatt å etablere skiløype. Skiløype kan opparbeides som grusvei for barmarksbruk. Skiløype rundt Bergetjørn kan lyssettes.
- §4.4 Innenfor LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan tradisjonelt landbruk skje.

- §4.5 Det er tillatt med fylling / skjæringer i LNFR-friluftsmål område i tilknytning til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, samt skiløype med tilhørende konstruksjoner. Inngrep skal gjøres minst mulig. Fyllinger skal dekket med stedlige masser.
- §4.6 Det er tillatt å legge teknisk infrastruktur som VA-ledninger, nettstasjoner og kabler for strøm og fiber i områder for landbruk og friluftsmål.
- §4.7 Det er tillatt å etablere badeplass i område regulert som friluftsmål F1 på sted angitt som GB1.
- §4.8 Det er tillatt å etablere uteaktivitetsområder innenfor området regulert til friluftsmål F1.

§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- §5.1 Vassdrag er åpen for allmenheten.

§6 Hensynsoner

- §6.1 Høyspentlinje legges i jord der ikke annet er angitt på plankart.

For høyspenningsanlegg luftlinje (H370_1 og H370_7) er det byggeforbudsbelte på 8 m på hver side av linjens senterlinje. Ved å etablere luftspenn som kabelgrøft skal det være 2 meter byggeforbudsbelte på hver side av kabelens senterlinje. Innenfor planområde er det ikke avsatt hensynsone for interne kabelgrøfter.

For høyspent kabelanlegg (H370_2, H370_4 og H370_6) er det byggeforbudsbelte på 2m på hver side av kabelens senterlinje.

For nettstasjon med transformator (H370_3, H370_5, H370_7, H370_8, H370_9, H370_10 og H370_11) er det et byggeforbudsbelte på 5 m rundt nettstasjonens kanter.

- §6.2 Innen feltet skal det kunne plasseres trafoanlegg i henhold til plankartet, H370_8, H370_9, H370_10 og H370_11.

- §6.3 Frisiktsone
I områder regulert som frisiktsone (H140) ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

- §6.4 Skiløype
Det etableres hensynsoner (H530_1, H530_2, H530_3, H530_4, H530_5 og H530_6) iht. til plankart. Innenfor hensynsonen skal det etableres skiløype. For hovedløypenett skal hensynsonen være 24 meter, og for internløype skal

hensynsbredden være 8 meter. Innenfor hensynssone H530_1 og H530_2 tillates ikke privatisering av arealer.

Kryssing av atkomstvegen mellom hytteområdet FB6 og skiløypa H530_1 skal utformes på en måte som sikrer tilgjengelighet og sikt for skiløpere. Ved brøyting av vegen skal brøytekanterne tas ned slik at sikten bedres og kryssing er mulig.

Innenfor plangrensene kan skiløype etableres etter regulert trasé som angitt på plankart. Det er tillatt å foreta nødvendige terrengtilpasninger selv om skiløypen kommer utenfor hensynssonen. Det tillates å legge mindre deler av bekker/vassdrag i rør, samt brokonstruksjoner for fremføring av skiløype. Legging av rør i bekk/vassdrag større enn 600 mm og brokonstruksjoner er søknadspliktige tiltak iht. PBL.

§6.5 Ras og skred

§6.5.1 Hensynssone H310_1 – H310_8 angis ras og skredfare iht. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012. Hensynssone H310_9 – H310_10 er aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

§6.5.2 Innenfor hvert område må det ikke etableres bygninger uten at rassikring er ivarettatt.

§6.5.3 Det stilles samme sikkerhetsklasse for uteområder som gjelder for aktuelt bygg (dvs. sikkerhetsklasse S2 for uteområder til fritidsboliger inntil to enheter og S3 for uteområder til leilighetsbygg).

§6.6 Infrastruktursone

Infrastruktursone H410_1 og H410_2 er hovedtrase for infrastruktur i bakken - vann, avløp og kabler. Det er avsatt en bredde på 15 meter, og normalt skal det ikke bygges nærmere enn 4 meter fra ytterkant vann og avløpsrør.

§6.7 Hensynssone sikring av grunnvannsforsyning for infrastruktur og borehull for drikkevann

Infrastruktursone H120_1 – H120_4 er sikringsområde for infrastruktur i til borehull for drikkevann. Det er avsatt en diameter på 5 meter, og normalt skal det ikke bygges nærmere enn 10 meter fra senter borehull.

§6.8 Bevaring grøntstruktur

I hensynssone H540_1 skal vegetasjon bevares for å begrense omfang av skred og ras jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012. Det er tillatt å hogge trær for etablering av skiløyper eller annen nødvendig infrastruktur.

§6.9 Hensynssone flom

Innenfor hensynssone flom H320_1 – H320_3 skal det ikke etableres tiltak uten at det gjennomføres en faglig flomvurdering.

§7 Bestemmelsesområder

§7.1 Bestemmelsesområde #1 (vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg)
Bestemmelsesområde #1 omfatter prosjekterte veiskråninger som er del av veiens fundament og må vies et særlig hensyn ved tomteplanlegging og utbygging.

Innenfor byggeområder som omfattes av bestemmelsesområdet må det ved søknad om tiltak og for mindre tiltak som ikke er søknadspliktig dokumenteres at

tomtas høydeprofil og snitt, inkludert eventuelle sikringstiltak i form av mur e.l., ivaretar veiens stabilitet på tilgrensende parti.

§8 Rekkefølgekrav

- §8.1 Tilfredsstillende vann- og avløpsledninger må være etablert og dokumentert før brukstillatelse til hyttene kan gis.
- §8.2 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til leiligheter i område FB2 før vei P_vei 05 og P_vei 06 er opparbeidet, samt parkeringsplass P1 og P3-1, P3-2, P3-3 og P3-4 er opparbeidet.
- §8.3 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hytter i område FB5 og FB6 før vei P_vei 04 og parkeringsplass P13 og P14 er opparbeidet.
- §8.4 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hytter i område FB7 før vei P_vei 03 og parkeringsplass P16 og P17 er opparbeidet.
- §8.5 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hytter i område FB8 før vei P_vei 02 langs byggeområde er opparbeidet, samt parkeringsplass P18 er opparbeidet.
- §8.6 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hytter i område FB9 før vei P_vei 02 frem til F2 og parkeringsplass P19, P20 og P21 er opparbeidet.
- §8.7 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 5 hytter i område FB11 før vei P_vei 01 er opparbeidet til P22, samt at parkeringsplass P23er opparbeidet. Øvrige anlegg skal være ferdig etter 8 hytter.
- §8.8 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til hytter i område FB10 før øvrige vei P_vei 01 og parkeringsplass P24 er opparbeidet.
- §8.9 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 40 enheter innenfor område FB5, FB6, FB7, FB8, FB9 og FB10 før skiløype H530_1 mellom Bergetjødn og Ådneram er opparbeidet.
- §8.10 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til N1 før sikringstiltak jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012 hensynsone H310_7 er utført. Bygges det utenfor hensynsonen kan man se bort fra denne bestemmelse.
- §8.11 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til FB8 før sikringstiltak jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012 hensynsone H310_3, H310_4, H310_5, H310_6 er utført. Bygges det utenfor hensynsonen kan man se bort fra denne bestemmelse.
- §8.12 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til FB3 før sikringstiltak jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012 hensynsone

- H310_2 er utført. Bygges det utenfor hensynsonen kan man se bort fra denne bestemmelse.
- §8.13 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til FB11 før sikringstiltak jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012 hensynsone H310_8 er utført. Bygges det utenfor hensynsonen kan man se bort fra denne bestemmelse.
- §8.14 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til FB2 før sikringstiltak jfr. NGI-rapport 20110674-00-1R datert 27.04.2012 hensynsone H310_1 er utført iht. rasrapport fra NGI. Gjelder sikringstiltak ovenfor bebyggelse til FB1.
- §8.15 Før noe videre utbygging tillates må det være satt opp skilt som varsler rasfare langs skiløype (hensynsone H530_1) ved inngang på begge sider til hensynsone H310_1.
- §8.16 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til FB2 før hefte om bevaring av vegetasjon etter §6.8 er tinglyst.
- §8.17 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 80 enheter innenfor område FB5, FB6, FB7, FB8, FB9, FB10 og FB11 før høydebasseng VF1 er etablert. Dette kravet bortfaller dersom kommunen ikke etablerer kommunalt høydebasseng og vannledning frem til VF1.
- §8.18 Før drift av masseuttak kan igangsettes må nødvendig tiltak for å hindre forurensing av vassdrag være gjennomført.
- §8.19 Før det kan gis brukstillatelse til hyttene må det foreligge dokumentasjon for tilfredsstillende forsyning av drikkevann og sløkkevann iht. PBL § 27-1.
- §8.20 Stup som oppstår ved graving/sprenging av byggegroper skal sikres med gjerde iht PBL.
- §8.21 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 60 enheter innenfor område FB2, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9, FB10 og FB11 før planskilt kryssing for skiløype over adkomstveg er opparbeidet.
- §8.22 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 70 enheter innenfor område FB2, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9, FB10 og FB11 før skiløype rundt Bergetjørn er oppgradert.
- §8.23 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere hytter innenfor området FB3 før skiløype H530_3 er opparbeidet.
- §8.24 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 5 enheter innenfor område FB5 og FB6, før skiløype H530_4 og H530_5 er opparbeidet.
- §8.25 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 3 enheter i område FB7 før skiløype H530_6 er opparbeidet.
- §8.26 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 80 enheter innenfor område FB2, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9, FB10 og FB11 før skiløype H530_2 er opparbeidet.
- §8.27 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 10 enheter innenfor område FB2 før badeplass GB1 er opparbeidet.

- §8.28 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til flere enn 50 enheter før uteoppholdsområde innenfor F1 er opparbeidet.



Kartverket

EIE STAVANGER
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemcr.as
Deres referanse: Buliveien 270 (Linn Høen Thommesen)
Vår referanse: 1746210/9175574
Bestilling: A1 2019-02-26 91

Dato
26.02.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
583588	200	2.6.2017	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1046 SIRDAL	2	3	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.sceiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 583588 Tinglyst: 02.06.2017
STATENS KARTVERK

LISTA JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974702495

Tinglysingsutdrag

Sak: 15-199188REN-JFLE Adneram, gnr. 2

Gnr.: 2

Kommune: Sirdal

Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Påbegynt ved jordskifteretten: 25.08.2016

Avsluttet ved jordskifteretten: 05.04.2017

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE**Dato:** 05.04.2017**Sted:** Rettens kontor, Brogt. 31 i Flekkefjord**Sak:** 15-199188REN-JFLE Ådneram, gnr. 2**Saken gjelder:** Regler om sambruk (bruksordning) og etablering av lag**Jordskiftedommer:** Gaute Lende

Parter	Prosessfullmektig (advokat og andre med fullmakt)	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Aadne Ådneram	Advokat John Heitmann	2	3	
Anne Kari Håland	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	3	17
Stein Atle Puntervoll	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Arild Geir Garvik		2	3	18
Siri Larsen Garvik	Arild Geir Garvik	2	3	18
Asgeir Garvik	Arild Geir Garvik			
Eli Garvik Rasdal	Arild Geir Garvik	2	3	18
Maarten Christoffel Jozef Robben	Arild Geir Garvik	2	3	18
Guro Garvik Robben	Arild Geir Garvik			
Terje Ruud		2	3	19
Karoline Åsnes		2	3	20
Reidar Birkeland				
Egil Steira		2	3	21
Marianne Høie		2	3	22
Inge Krometin Brun Henriksen		2	3	23
Elisabeth Tollagsen				
Jan Georg Kristensen		2	3	24
Ellen Tove Kristensen				
John Grøtte	Nicolay Schreuder	2	3	25
Morten Hole		2	3	26
Kristin Andrine Ingres				
Anne Margrethe Lyse		2	3	27
Svein Jan Lyse				
Inger Anna Kjos Lode		2	3	28
Ingve Guttorm Lode				
Morten Andre Langøy	Nicolay Schreuder	2	3	29
Marit Berling	Nicolay Schreuder			
Terje Riskedal		2	3	30
Inger Johanne Riskedal				
Jostein Teigland	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	3	31
Øivind Hostad	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Frank Harestad		2	3	32
Anita Ueland Harestad				
Ingjerd Marie Osmundsen		2	3	33

Carl Petter Osmundsen				
Ingrid Elisabeth Landråk		2	3	33
Bjørn Peder Landråk				
Ella Jane Eik	Nicolay Schreuder	2	3	34
Per Svanes	Nicolay Schreuder			
Tove Pedersen		2	3	35
Runar Hatletvedt		2	3	35
Goro Elisabeth Müller		2	3	36
Stephen John Pattie				
Siri Elisabeth Lærdal Bryn		2	3	37
Olav Bryn				
Anne Margrete Tranberg Rosnes		2	3	38
Per Helge Hervik		2	3	39
Henning Sundby	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	3	40
Ingrid Elisabeth Irgens Øxnevad	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Eirik Kyrkjebø		2	3	41
Bente Bakken				
Helge Sigve Wiig		2	3	42
Knut Roar Wiig		2	3	42
Helge Wiig		2	3	42
Hanne Brit Gimnes		2	3	43
Jens Anton Gimnes				
Bård Humborstad		2	3	44
Eva Mette Malmanger				
Terje Moen	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	3	45
Gunn Hedvig Rasmussen	Advokat Rune Hellerud Petersen			
John Toralf Asheim		2	3	46
Martin Henriksen	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	3	47
Trond Haugsgjerd		2	3	48
May Tove Evje	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	3	49
Øyvind Bø	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	3	50
Eldbjørg Bø	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Rolf Soland		2	3	51
Mona Lill Skaarberg				
Ellen Johanne Dolven		2	3	52
Gunnar Dolven	Nicolay Schreuder			
Stine Lise Kvalsund Helvig		2	3	53
Lars Helge Helvig				
Ernst Roald Lutsi		2	3	54
Nina Oftedal Lutsi				
Ingvar Mikalsen		2	3	55
Randi Margrete Axdal Mikalsen	Nicolay Schreuder			
Frank Robert Remme	Nicolay Schreuder	2	3	56
Anita Håland Remme	Nicolay Schreuder			
Kari Hervik Bull		2	3	57
Paul Christian Bull	Nicolay Schreuder			
Odd Arild Mosbergvik		2	3	58
Eli Fagerland				
Jon Åsmund Lærdal		2	3	59



Johan Bodsberg	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	3	60
Kristin Glenna Bodsberg	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Laila Solberg		2	3	61
Bjørn Sivertsen		2	3	62
Frode Klepppestø		2	3	63
Gro Sverdrup Klepppestø				
Siri Carlsen		2	3	64
Tord Anton Haaland				
May Karin Mannes		2	3	65
Robert Minsaas				
Torstein Erevik		2	3	66
Anen Adneram	Advokat Bjørgulv Rygnestad	2	5	
Mari Simonsen Espedal		2	5	2
Håvard Espedal				
Sybrandus Van Der Mee	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	3
Ove Eide	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Geir Magne Berg		2	5	4
Nicola Jane Berg				
Heljar Toska	Nicolay Schreuder	2	5	5
Siri Stangeland Toska	Nicolay Schreuder			
Idar Andreas Hillersøy	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	6
Heather Anne Hillersøy	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Rune Øystein Mæland		2	5	7
Tore Tangen		2	5	7
Johannes Hausken	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	8
Jostein Teigland	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	9
Øivind Hostad	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Ola Morten Espolin Aanestad		2	5	10
Ellen Merete Brækne Aanestad		2	5	10
Svein Henrik Vormedal	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	11
Christian Ask	Nicolay Schreuder	2	5	12
Linn Odberg Selset				
Sidsel Torun Helland	Nicolay Schreuder	2	5	13
Bente Madsen Bærheim	Nicolay Schreuder	2	5	14
Morten Bærheim				
Marit Veholmen	Nicolay Schreuder	2	5	15
Steinar Madsen	Nicolay Schreuder	2	5	16
Kjersti Hole		2	5	17
Bjørnar Jacobsen				
Annette Sørli		2	5	18
Terje Nødland				
Jan Ove Johnsen		2	5	19
Inger Johanne Lomeland Johnsen				
Olga Helen Hiksdaal	Nicolay Schreuder	2	5	20
Kristi Elin Larsen		2	5	21
Ole Morten Stangeland				
Alejandro Obach Medrano	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	22
Philip Hughes	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Jens Olav Sæten	Nicolay Schreuder	2	5	23



Espen Andreas Lund	Nicolay Schreuder	2	5	24
Steinar Samuelsen		2	5	25
Anita Mo				
Tor Livar Halvorsen		2	5	26
Svein Roar Engelsen		2	5	27
Ingrid Engelsen				
Jens Petter Broch		2	5	28
Ole Adneram		2	5	29
Andreas Lien		2	5	30
Grete Hassel Lien				
Steinar Eivind Heggen		2	5	31
Berit Voster Heggen				
Anett Brimsøe Bjelland	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	32
Sverre Brimsøe Bjelland	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	32
Tore Sæbø		2	5	33
Mette Helen Jakobsen Sæbø				
Kotech AS		2	5	34
Lill Mari Knutsen	Nicolay Schreuder	2	5	35
Karl Vold		2	5	36
Bjørn Gunnar Kirknes		2	5	37
Elisabet Høie Kirknes				
Sturle Bø Steinnes		2	5	38
Silje Steinnes				
Trine Sørum		2	5	39
Dag Oddvar Ramsland		2	5	40
Anne-Grethe Hansen		2	5	41
Øystein Bache		2	5	41
Alv Bjørn Solheim	Nicolay Schreuder	2	5	42
Rannveig Veholmen Erdal	Nicolay Schreuder	2	5	43
Bent Linnonen Erdal		2	5	43
Øivind Jan Veholmen	Nicolay Schreuder	2	5	43
Roald Arvid Lauvsnes		2	5	44
Nina Vig Lauvsnes				
Rigmor Skari Johnsen		2	5	45
Jan Ove Johnsen				
Kjersti Jansen	Nicolay Schreuder	2	5	46
John Egil Jansen				
Kjell Inge Meisal		2	5	47
Torhild Øgård				
Hege Erevik Solland	Nicolay Schreuder	2	5	48
Leif Wilhelm Solland	Nicolay Schreuder			
Stein Sigbjørnsen	Nicolay Schreuder	2	5	49
Anne Sigbjørnsen				
John Lønø	Nicolay Schreuder	2	5	50
Anne-Grethe Lønø	Nicolay Schreuder			
John Egil Stangeland	Nicolay Schreuder	2	5	51
Kjersti Elin Årebukt Stangeland	Nicolay Schreuder			
Peder Bjorland		2	5	52
Håvard Ytterstad Pettersen		2	5	53



Vibeke Kvande				
Karin Mæland Veland	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	54
Egil Mæland	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Tore Heggheim	Nicolay Schreuder	2	5	55
Cathrin Alvestad Slettebø		2	5	56
Gunnar Slettebø				
Harald Kleivenes		2	5	57
Torunn Landråk Kleivenes				
Ingrid Landråk		2	5	57
Åge Tjelta Landråk				
Line Geheb	Nicolay Schreuder	2	5	58
Karel Hendrik Schothorst	Nicolay Schreuder			
Kåre Langaas	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	59
Lisbeth Jess Langaas	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Edvin Endresen		2	5	60
Astrid Rebekka Norheim				
Jostein Langeland	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	61
Jostein Kvame	Nicolay Schreuder	2	5	62
Arild Skjervøy	Nicolay Schreuder	2	5	63
Anne Marie Bringeland				
Elisabeth Tollagsen		2	5	64
Inge Krometin Brun Henriksen				
Olaug Rudny With	Jan Georg Kristensen	2	5	65
Roald Olav Magne With	Jan Georg Kristensen			
Jarle Ivar Rygg	Jan Georg Kristensen	2	5	66
Åge Tjelta Landråk		2	5	67
Ingrid Landråk				
Oddgeir Berge		2	5	68
Stine Marie Emilsen	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	69
Nicolay Schreuder	Advokat Rune Hellerud Petersen			
Rannveig Sofie Stangeland	Nicolay Schreuder	2	5	70
Gunnar Gaustad	Nicolay Schreuder			
Eli Steensland	Advokat Rune Hellerud Petersen	2	5	71
Olaf Steensland	Advokat Rune Hellerud Petersen			
May-Liss Hauknes		2	5	72
Tore Sjursen				
Odd Ingve Garpestad		2	5	73
Inger Marie Jonassen				
Kåre Idsøe		2	5	74
Steinar Adneram		2	5	75
Magne Adneram		2	5	76
Futurum Utvikling AS		2	5	77
Gunnstein Austigard		2	5	78
Anne Gro Oanes Berge		2	5	79
Egil Berge				
Kathrine Bertelsen Friestad		2	5	80
Jan Friestad				
Tom Adneram		2	5	81
Adneram Skitrekk AS v/Ånen	Advokat Bjørgulv Rygnestad			



Ådneram				
---------	--	--	--	--

Tabell 1

Alle eiendommene ligger i Sirdal kommune.

Den del av jordskiftekravet som er tatt til behandling, gjelder bruksordningsregler og oppretting av eierlag for drift og vedlikehold av infrastruktur til hyttefeltet Ådneram fjellgrend, slik det er avlagt i reguleringsplan vedtatt av Sirdal kommunestyre 13.10.2016.

Slutning

1. Saken utvides ved at Ådneram Skitrekk AS blir part.
2. Saken gjennomføres slik beskrivelsen inntatt nedenfor viser.

Resultatet av saken beskrives slik:

Vedtekter for Ådneram fjellgrend eierlag.

§ 1. ADNERAM FJELLGREND EIERLAG

Bruksordningen omfatter Ådneram fjellgrend eierlag, nedenfor kalt laget. Laget er en sammenslutning av eiendommer under gnr. 2 i Sirdal kommune. Vedtektene og eierandelene i laget er avgrenset til å gjelde formålet slik det er bestemt i § 2 og mediere i § 4.

Eksisterende og planlagte veier er avlagt på jordskiftekart i målestokk 1:4250. Eksisterende brønner, kummer, spillvannsledning og pumpeledning er avlagt på jordskiftekart i målestokk 1:2500. Begge kart er datert 31.03.2017. Byggeområder, tomtenummer, parkeringsplasser og annen infrastruktur som det er vist til, er avlagt på kart til reguleringsplan vedtatt 19.10.2016.

§ 2. FORMÅL OG ARBEIDSOMRÅDE

Laget skal ha som formål å organisere drift og vedlikehold av følgende felles infrastruktur nevnt i gruppe 1. Laget overtar infrastruktur nevnt i gruppe 2 når forutsetningene for dette er oppfylt.

Gruppe 1:

- Buliveien (vei 1) fra fylkesveg 975 til fylkesveg 986, veilengde ca. 2800 m.
- Vei 2-1 fra Buliveien fram til P9 med veiarm til P11 og AA2, veilengde ca. 600 m.
- Vei 2-2 fra Buliveien fram til P5, veilengde ca. 280 m.
- Vei 2-3 fra Buliveien fram til gnr. 2/5/79 med veiarm til gnr. 2/5/81, veilengde ca. 300 m.
- Vei 2-4 fra Buliveien fram til FB 1-1 med veiarm til FB 1-5, veilengde ca. 270 m.
- Vei 2-5 fra Buliveien fram til P8, veilengde ca. 370 m.
- Alle ferdigstilte parkeringsplasser P1 – P2, P4 – P12 og P14 – P16.
- Eksisterende privat infrastruktur for vannforsyning inkludert høydebasseng VF2 og brønnene H120-1, H120-2 og H120-3. Stikkledninger fram til den enkelte eiendom (fra siste kran fram til husvegg) er ikke lagets ansvar. Det private vannforsyningsanlegget inngår i laget, enten helt eller delvis, fram til alle



fritidseiendommene er tilknyttet kommunal vannforsyning. Dette kulepunkt erstattes da med tilsvarende bestemmelse fra "gruppe 2".

- Eksisterende og framtidig infrastruktur for avløp inkludert pumpehus AA1 og AA2 med tilhørende pumpeledninger. Stikkledninger fram til den enkelte eiendom (fra siste kum fram til husvegg) er ikke lagets ansvar, heller ikke hovedavløp som Sirdal kommune eier eller eventuelt overtar.

Gruppe 2:

- Vei 3-1 (p_VEG01) sammen med parkeringsplassene P22, P23 og P25. Veien går fra Buliveien gjennom felt FB 11, veilengde ca. 355 m.
- Vei 3-2 (p_VEG02) sammen med parkeringsplassene P18, P19, P20, P21 og P24. Veien går fra Buliveien fram til P24, veilengde ca. 665 m.
- Vei 3-3 (p_VEG03) sammen med parkeringsplass P17. Veien går fra vei 2-1 ved P15 gjennom felt FB 7, veilengde ca. 180 m.
- Vei 3-4 (p_VEG04) sammen med parkeringsplass P13. Veien går fra Buliveien gjennom felt FB 6, veilengde ca. 160 m.
- Vei 3-5 (p_VEG05) sammen med parkeringsplassene P3-1 og P3-2 (med unntak av garasjeanleggene P3-3 og P3-4). Veien går fra Buliveien fram til P3-1 med veiarm 3-6 (p_VEG06) fram til P3-2, veilengde ca. 525 m.
- Alle private forgreiningsnett fra kommunal hovedvannledning fram til den enkelte eiendom (fram til siste kran før husvegg). Dette kulepunkt flyttes opp til "gruppe 1" når alle fritidseiendommene er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Veiene 3-1, 3-2 og 3-3 med tilhørende parkeringsplasser inngår i lagets ansvar fra det tidspunkt eier av gnr. 2/3 bestemmer, eller fra det tidspunkt alle fritidseiendommene som sokner til den aktuelle vei er solgt.

Veiene 3-4 og 3-5 (inkl. veiarm 3-6) med tilhørende parkeringsplasser inngår i lagets ansvar fra det tidspunkt eier av gnr. 2/5 bestemmer, eller fra det tidspunkt alle fritidseiendommene som sokner til den aktuelle vei er solgt.

En forutsetning for å flytte en vei til gruppe 1, er at veien med tilhørende parkeringsplasser er ferdig opparbeidet til den standard veien og parkeringsplassene skal ha.

§ 3. ANSVAR

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i laget, jfr. § 4 (proratarisk ansvar), jf. jskl. § 3-29.

§ 4. MEDEIERE

Følgende eiendommer er medeier i laget med slike andeler:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Eiere	Andeler
2	3	17	Anne Kari Håland, Stein Atle Puntervoll	7
2	3	18	Arild Geir Garvik, Siri Larsen Garvik, Asgeir Garvik, Eli Garvik Rasdal, Maarten Christoffel Jozef Robben, Guro Garvik Robben	7
2	3	19	Terje Ruud	7
2	3	20	Karoline Åsnes, Reidar Birkeland	7
2	3	21	Egil Steira	7
2	3	22	Marianne Høie	7



2	3	23	Inge Krometin Brun Henriksen, Elisabeth Tollagsen	7
2	3	24	Jan Georg Kristensen, Ellen Tove Kristensen	8
2	3	25	John Grøtte	7
2	3	26	Morten Hole, Kristin Andrine Ingnes	8
2	3	27	Anne Margrethe Lyse, Svein Jan Lyse	8
2	3	28	Inger Anna Kjos Lode, Ingve Guttorm Lode	8
2	3	29	Morten Andre Langøy, Marit Berling	8
2	3	30	Terje Riskedal, Inger Johanne Riskedal	8
2	3	31	Jostein Teigland, Øivind Hostad	7
2	3	32	Frank Harestad, Anita Ueland Harestad	7
2	3	33	Ingjerd Marie Osmundsen, Carl Petter Osmundsen, Ingrid Elisabeth Landråk, Bjørn Peder Landråk	7
2	3	34	Ella Jane Eik, Per Svanes	7
2	3	35	Tove Pedersen, Runar Hatletvedt	7
2	3	36	Goro Elisabeth Müller, Stephen John Pattie	8
2	3	37	Siri Elisabeth Lærdal Bryn, Olav Bryn	8
2	3	38	Anne Margrete Tranberg Rosnes	8
2	3	39	Per Helge Hervik	8
2	3	40	Henning Sundby, Ingrid Elisabeth Irgens Øxnevad	8
2	3	41	Eirik Kyrkjebø, Bente Bakken	8
2	3	42	Helge Sigve Wiig	8
2	3	43	Hanne Brit Gimnes, Jens Anton Gimnes	8
2	3	44	Bård Humborstad, Eva Mette Malmanger	8
2	3	45	Terje Moen, Gunn Hedvig Rasmussen	8
2	3	46	John Toralf Asheim	8
2	3	47	Martin Henrichsen	8
2	3	48	Trond Haugsgjerd	8
2	3	49	May Tove Evje	8
2	3	50	Øyvind Bø, Eldbjørg Bø	8
2	3	51	Rolf Soland, Mona Lill Skaarberg	8
2	3	52	Ellen Johanne Dolven, Gunnar Dolven	7
2	3	53	Stine Lise Kvalsund Helvig, Lars Helge Helvig	8
2	3	54	Ernst Roald Lutsi, Nina Ofteidal Lutsi	8
2	3	55	Ingvar Mikalsen, Randi Margrete Axdal Mikalsen	8
2	3	56	Frank Robert Remme, Anita Håland Remme	8
2	3	57	Kari Hervik Bull, Paul Christian Bull	8
2	3	58	Odd Arild Mosbergvik, Eli Fagerland	8
2	3	59	Jon Åsmund Lærdal	8
2	3	60	Johan Bodsberg, Kristin Glenna Bodsberg	8
2	3	61	Laila Solberg	8
2	3	62	Bjørn Sivertsen	8
2	3	63	Frode Kleppestø, Gro Sverdrup Kleppestø	8
2	3	64	Siri Carlsen, Tord Anton Haaland	8
2	3	65	May Karin Mannes, Robert Minsaas	8
2	3	66	Torstein Erevik	8
2	5	2	Mari Simonsen Espedal, Håvard Espedal	10
2	5	3	Sybrandus Van Der Mee, Ove Eide	10
2	5	4	Geir Magne Berg, Nicola Jane Berg	10

2	5	5	Heljar Toska, Siri Stangeland Toska	10
2	5	6	Idar Andreas Illersøy, Ilceather Anne Illersøy	10
2	5	7	Rune Øystein Mæland, Tore Tangen	10
2	5	8	Johannes Hausken	10
2	5	9	Jostein Teigland, Øivind Hostad	10
2	5	10	Ola Morten Espolin Aanestad, Ellen Merete Brekne Aanestad	10
2	5	11	Svein Henrik Vormedal	10
2	5	12	Christian Ask, Linn Odberg Selset	10
2	5	13	Sidsel Torun Helland	10
2	5	14	Bente Madsen Bærheim, Morten Bærheim	10
2	5	15	Marit Veholmen	10
2	5	16	Steinar Madsen	10
2	5	17	Kjersti Hole, Bjørnar Jacobsen	10
2	5	18	Annette Sørlie, Terje Nødland	10
2	5	19	Jan Ove Johnsen, Inger Johanne Lomeland Johnsen	10
2	5	20	Olga Helen Hiksdaal	10
2	5	21	Kristi Elin Larsen, Ole Morten Stangeland	10
2	5	22	Alejandro Obach Medrano, Philip Hughes	10
2	5	23	Jens Olav Sæten	10
2	5	24	Espen Andreas Lund	10
2	5	25	Steinar Samuelsen, Anita Mo	10
2	5	26	Tor Livar Halvorsen	10
2	5	27	Svein Roar Engelsen, Ingrid Engelsen	9
2	5	28	Jens Petter Broch	9
2	5	29	Ole Adneram	9
2	5	30	Andreas Lien, Grete Hassel Lien	9
2	5	31	Steinar Eivind Heggen, Berit Voster Heggen	9
2	5	32	Anett Brimsøe Bjelland, Sverre Brimsøe Bjelland	9
2	5	33	Tore Sæbø, Mette Helen Jakobsen Sæbø	9
2	5	34	Kotech AS	9
2	5	35	Lill Mari Knutsen	9
2	5	36	Karl Vold	9
2	5	37	Bjørn Gunnar Kirknes, Elisabet Høie Kirknes	9
2	5	38	Sturle Bø Steinnes, Silje Steinnes	9
2	5	39	Trine Sørum	9
2	5	40	Dag Oddvar Ramsland	9
2	5	41	Anne-Grethe Hansen, Øystein Bache	9
2	5	42	Alv Bjørn Solheim	9
2	5	43	Rannveig Veholmen Erdal, Bent Linnonen Erdal, Øivind Jan Veholmen	9
2	5	44	Roald Arvid Lauvsnes, Nina Vig Lauvsnes	8
2	5	45	Rigmor Skari Johnsen, Jan Ove Johnsen	8
2	5	46	Kjersti Jansen, John Egil Jansen	9
2	5	47	Kjell Inge Meisal, Torhild Øgård	9
2	5	48	Hege Erevik Solland, Leif Wilhelm Solland	9
2	5	49	Stein Sigbjørnsen, Anne Sigbjørnsen	9
2	5	50	John Lønø, Anne-Grethe Lønø	9
2	5	51	John Egil Stangeland, Kjersti Elin Årebukt Stangeland	9



2	5	52	Peder Bjorland	9
2	5	53	Håvard Ytterstad Pettersen, Vibeke Kvande	9
2	5	54	Karin Mæland Veland, Egil Mæland	9
2	5	55	Tore Heggheim	9
2	5	56	Cathrin Alvestad Slettebø, Gunnar Slettebø	9
2	5	57	Harald Kleivenes, Torunn Landråk Kleivenes, Ingrid Landråk, Åge Tjelta Landråk	9
2	5	58	Line Geheb, Karel Hendrik Schothorst	9
2	5	59	Kåre Langaas, Lisbeth Jess Langaas	9
2	5	60	Edvin Endresen, Astrid Rebekka Norheim	9
2	5	61	Jostein Langeland	9
2	5	62	Jostein Kvame	9
2	5	63	Arild Skjervøy, Anne Marie Bringeland	9
2	5	64	Elisabeth Tollagsen, Inge Krometin Brun Henriksen	9
2	5	65	Olaug Rudny With, Roald Olav Magne With	9
2	5	66	Jarle Ivar Rygg	9
2	5	67	Åge Tjelta Landråk, Ingrid Landråk	9
2	5	68	Oddgeir Berge	9
2	5	69	Stine Marie Emilsen, Nicolay Schreuder	9
2	5	70	Rannveig Sofie Stangeland, Gunnar Gaustad	9
2	5	71	Eli Steensland, Olaf Steensland	9
2	5	72	May-Liss Hauknes, Tore Sjursen	9
2	5	73	Odd Ingve Garpestad, Inger Marie Jonassen	9
2	5	74	Kåre Idsøe	9
2	5	75	Steinar Ådneram	9
2	5	76	Magne Ådneram	9
2	5	77	Futurum Utvikling AS	0
2	5	78	Gunnstein Austigard	9
2	5	79	Anne Gro Oanes Berge, Egil Berge	9
2	5	80	Kathrine Bertelsen Friestad, Jan Friestad	9
2	5	81	Tom Ådneram	9
			Ådneram Skitrekk AS	250
			SUM	1370

Tabell 2

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Det totale antall andeler i laget endres i takt med fortetting og videre utbygging av Ådneram fjellgrend og i takt med at nye veier og parkeringsplasser inngår i lagets ansvarsområde, jf. pkt a og b nedenfor.

a. Endring som følge av fortetting og utbygging

Tabell 3 nedenfor viser grunneiers andel i laget i anleggsperioden per enhet, grunneiers maksimale andel i anleggsperioden innen hvert felt og de nye fritidseiendommenes andel før veiene 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-5 og 3-6 overtas av eierlaget. Grunneiers anleggsperiode regnes fra 1. januar det kalenderår grunnarbeidet starter for stikkvei og/eller byggetomt og ut det kalenderåret hytte eller leilighet er ferdig. Grunneier har ingen andeler i et felt dersom det ikke foregår bygge- eller anleggsvirksomhet gjennom et helt kalenderår, men grunneier hefter for ferdigstilte hytter eller leiligheters andel fram til ny eier overtar.



Felt nr.	Grunneier	Grunneiers andel under anleggsperioden		Andel før ny vei inngår i laget, jf. pkt. b	
		Per tomt eller leilighet	Maksimalt	Per ferdig hytte eller ferieleilighet	Maksimalt
FB 2	Gnr. 2/5	20	80	9	540
FB 3	Gnr. 2/5	25	50	8 for tomtene T1, T2 og T6 9 for de øvrige tomtene	60
FB 6	Gnr. 2/5	20	80	8 for tomtene T8 og T9 7 for de øvrige tomtene	149
FB 7	Gnr. 2/3	20	80	7	63
FB 8	Gnr. 2/3	15	60	5	80
FB 9	Gnr. 2/3	15	60	5	180
FB 10	Gnr. 2/3	15	30	5	35
FB 11	Gnr. 2/3	12	50	4	60
Ved P8	Gnr. 2/5	20	80	7	-

Tabell 3

Dersom gnr. 2/5/77 blir bebygd, skal denne eiendommen ha 25 andeler i byggeperioden og deretter 9 andeler.

b. Endring som følge av at nye veier inngår i lagets ansvarsområde, jf. § 2.

Når vei 3-1 med tilhørende parkeringsplasser inngår i lagets ansvarsområde, øker det totale antall andeler i FB 11 med 15 andeler fra 60 til 75 andeler. Hver fritidseiendom i FB 11 får 1 ekstra andel. Eventuelle resterende andeler tillegges grunneier.

Når vei 3-2 med tilhørende parkeringsplasser inngår i lagets ansvarsområde, øker det totale antall andeler i FB 8 med 16 andeler fra 80 til 96 andeler, i FB 9 med 72 andeler fra 180 til 252 andeler og i FB 10 med 21 andeler fra 35 til 56 andeler. Hver fritidseiendom i FB 8 får 1 ekstra andel, hver ny fritidseiendom i FB 9 får 2 ekstra andeler og hver ny fritidseiendom i FB 10 får 3 ekstra andeler. Eventuelle resterende andeler tillegges grunneier.

Når vei 3-3 med tilhørende parkeringsplass inngår i lagets ansvarsområde, øker det totale antall andeler i FB 7 med 9 andeler fra 63 til 72 andeler. Hver fritidseiendom i FB 7 får 1 ekstra andel. Eventuelle resterende andeler tillegges grunneier.

Når vei 3-4 med tilhørende parkeringsplass inngår i lagets ansvarsområde, øker det totale antall andeler i FB 6 med 21 andeler fra 149 til 170 andeler. Hver fritidseiendom i FB 6 får 1 ekstra andel. Eventuelle resterende andeler tillegges grunneier.

Når vei 3-5 (inkl. veiarm 3-6) med tilhørende parkeringsplasser inngår i lagets ansvarsområde, øker det totale antall andeler i FB 2 med 120 andeler fra 540 til 660 andeler. Hver fritidseiendom i FB 2 får 2 ekstra andeler. Eventuelle resterende andeler tillegges grunneier.



§ 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren. Regnskapet skal føres slik at det klart framgår hvilke kostnader som er knyttet til vann og avløp.

§ 6. ALLMØTE

1. Konstitusjon

Allmøtet er lagets øverste myndighet.

Ordinært allmøte skal holdes innen 1. mai hvert år.

Allmøtet blir innkalt av lederen. Første allmøte skal holdes innen 2 måneder etter at saken er rettskraftig. Leder i Ådneram fjellgrend hytteforening kaller inn til og leder første allmøte.

Innkallingen skal skje skriftlig (f.eks. e-post) med minst to ukers varsel. Sakslista skal stå i innkallingen. Allmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Saker som en vil ha behandlet på allmøter, må være innkommet til lederen innen 1. mars.

Bare medeiere har rett til å delta på allmøtet. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Lederen av laget har ansvar for og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige register.

2. Flertallsvedtak

Allmøtet er vedtaksfør når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Det enkelte vedtak på allmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte etter de til enhver tid gjeldende andeler i § 4, men likevel slik at eier av gnr. 2/3, gnr. 2/5 og Ådneram Skitrekk AS ikke har stemmerett i avgjørelser som gjelder vann og avløp. I avgjørelser som gjelder eksisterende privat vannforsyningsanlegg, er det kun de som til enhver tid er tilknyttet dette anlegget, som har stemmerett og da med en stemme hver.

Også i andre saker kan avstemming skje ved at hver medeier har en stemme, dersom alle frammøtte er enige om dette.

Ved skriftlig avstemming blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer.

3. Mindretallsvern

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke føre med seg usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Eier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan reise sak for de ordinære domstolene.

4. Allmøtet skal:

- Velge ordstyrer.
- Velge protokollfører.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Behandle årsmelding og det reviderte regnskapet, samt eventuelt budsjettforslag og arbeidsplan.
- Velge leder. Denne blir valgt for ett år av gangen.
- Velge så mange styremedlemmer som er på valg, jf. § 8.
- Velge 2 varamedlemmer til styret.



- Velge revisor.
- Behandle innkomne saker.

5. Videre kan allmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til styret.
- Vedta eventuelle investeringer eller tiltak. Det skal alltid være igjen nødvendig kapital til drift av laget. Investeringene må være innenfor rammene til eierlagets formål, jf. § 2.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 12.
- Vedta innbetaling av forskudd.
- Vedta asfaltering.
- Vedta å forsikre laget eller styret mot erstatningsansvar.
- Vedta møtegodtgjørelse for styremedlemmene.
- Vedta vinterbrøyting og vilkår for tildeling av denne.
- Vedta å iverksette fartsdempende tiltak.

Det skal føres protokoll for allmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet. Dette gjelder også for ekstraordinære allmøter.

§ 7. EKSTRAORDINÆRT ALLMØTE

Ekstraordinært allmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av medeierne krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig allmøte. Sakslista skal stå i innkallingen. Det kan bare bli gjort vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 8. STYRET

1. Sammensetning

Laget blir ledet av et styre på fem medlemmer, med to vararepresentanter. Alle medeiere i laget er valgbare til medlem av styret. Styremedlemmene blir valgt for 2 år om gangen, men likevel slik at halvparten av medlemmene står på valg etter 1. år. Styret velger selv blant sine medlemmer kasserer og sekretær.

Styret er vedtaksfør når minst tre medlemmer er til stede. Når bare tre styremedlemmer er til stede, må vedtak være enstemmige. Ved økonomiske beslutninger, skal kasserer være til stede. Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles raskt (f.eks. tiltak i forbindelse med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike beslutninger skal refereres i første styremøte.

Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det.

2. Etter retningslinjer fra allmøtet skal styret:

- Ajourholde medeierlister for privat vannforsyningsanlegg, veier m.m.
- Forberede og arrangere allmøte, og på allmøtet legge fram årsmelding, revidert regnskap og eventuelt forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende periode.
- Eventuelt lede driften av veier og annen infrastruktur som laget har ansvar for, sette bort og føre tilsyn med arbeid m.v. i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på allmøte og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på vei og annen infrastruktur som laget har ansvar for, og i den sammenheng gjøre nødvendig innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatt forskudd.



- Sørge for ordnet føring av regnskapet og revisjon.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold.
- Lyse ut eventuell vinterbrøyting og godta tilbud.
- Gjennomføre andre saker som allmøtet pålegger styret.

3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medeiere. Kopi av møtereferatet skal gjøres kjent for samtlige medeiere på den måten som allmøtet bestemmer.

§8. LEDER

Lederen av laget har ansvar for og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige register.

§ 9. OVER – OG UNDERSKUDD

Med de samme unntakene som gjelder for investeringer (§ 10), skal underskudd dekkes av medeierne og utlignes i overensstemmelse med partsforholdet i laget - jf. § 3. Eventuelt overskudd skal gå til drift av laget.

§ 10. INVESTERINGER

Vedlikeholdskostnader og kostnader med vedtatte investeringer, skal utlignes på medeierne i forhold til andelene i laget og kreves inn forskuddsvis.

Dersom kostnadene gjelder vedlikehold eller oppgradering av anlegg for vann eller avløp, skal ikke eier av gnr. 2/3, gnr. 2/5 og Ådneram Skitrekk AS betale slike kostnader.

Vedlikehold og investeringskostnader i det eksisterende private vannforsyningsanlegget, dekkes med like andeler av de eiendommene som til enhver tid er tilknyttet dette anlegget.

Vedtak om investeringer må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulempe enn nytte.

Laget har ikke anledning til å ta opp lån.

§ 11. UTMELDING

Det er ikke anledning til å melde seg ut av laget.

§ 12. ENDRINGER

Paragrafene 1, 2, 3, 11, 12 og bestemmelsen om mindretallsvern i § 6 punkt 3, kan bare endres ved nytt jordskifte. Øvrige bestemmelser kan endres ved 2/3 flertall på allmøtet. Ajourføring av eierlistene i § 4 regnes ikke som endring av vedtektene.

Tinglysing

Når saken er rettskraftig vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Sirdal (1046)	2	3	
Sirdal (1046)	2	3	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31,



			32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66.
Sirdal (1046)	2	5	
Sirdal (1046)	2	5	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81.

Forkynning

Avgjørelsen blir forkynt pr. post med mottakskvittering.

Sak 15-199188REN-JFLE Ådneram er herved avsluttet.

Gaute Lende



Gaute Lende

Rett utdrag





LISTA JORDSKIFTERETT

Dok 2287

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
15-199188REN-JFLE

Dato
01.06.2017

Tinglysing - 15-199188REN-JFLE Ådneram, gnr. 2

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Sirdal (1046)	2	3	
Sirdal (1046)	2	3	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66.
Sirdal (1046)	2	5	
Sirdal (1046)	2	5	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81.

Saken gjelder rettsendrende sak.

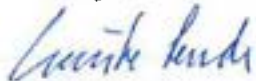
Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974702495
Lista jordskifterett
Postboks 90, 4401 Flekkefjord



Med hilsen
Lista jordskifterett



Gaute Lende
jordskiftedommer

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart



Privats völer

— Vei 5

--- Erspärende sikt völer

— Paragraf 13 völer

LISTA JORDSKIFTERETT Jordskiftekart over **ADNERAM, GNR. 2** i Sirdal kommune

Koblingstype
 Blom
 KUM

Ledningsbruk
 = Pumpeledning
 = Spillings

Målestokk 1:2500

Kartutgitt av:
 Kartverket
 Kartgrunnlag: Norge Digitalt

SAK NR. 15-199188REN-JFLE
 Dater: 31.03.2017
 Blad i av i
 Teknisk saksbehandler -
 Avdelingsingeniør Morten Ålland



26



Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	<u>LOV-2020-06-23-98</u> fra 01.01.2021
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Kortittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenster), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. *Avtalen*

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følger av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følger av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. *Skadebotansvar*

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestråum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjær, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning aleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førstast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjøret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen

medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tappt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege råvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege råvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følge av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følger av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

- Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
 - b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
 - c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ystast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortенeste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende fortенeste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtaler med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremaal eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje

konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtaler med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtaler med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtaler som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvistemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtaler som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

¹ Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.



Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Dato	LOV-2017-06-16-65
Departement	Kommunal- og distriktsdepartementet
Sist endret	LOV-2021-05-11-37 fra 01.07.2021
Ikrafttredelse	01.01.2018, 01.07.2018
Endrer	LOV-1997-05-23-31
Kunngjort	16.06.2017
Rettet	01.07.2021 (faglige fotnoter fjernet)
Korttittel	Eierseksjonsloven – eiersl

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Innledende bestemmelser (§§ 1 - 6 b)

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering (§§ 7 - 9)

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering (§§ 10 - 19)

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier (§§ 20 - 22 b)

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene (§§ 23 - 39)

Kapittel VI. Årsmøtet (§§ 40 - 53)

Kapittel VII. Styret (§§ 54 - 60)

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr. (§§ 61 - 63 a)

Kapittel IX. Regnskap og revisjon (§§ 64 - 65)

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover (§§ 66 - 68)

Loven trådte i kraft 1 jan 2018, med unntak for § 9, som trådte i kraft 1 juli 2018.

Jf. tidligere [lover 4 mars 1983 nr. 7](#) og [23 mai 1997 nr. 31](#).

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1. Lovens formål

Loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften.

§ 2. Lovens virkeområde

Loven gjelder for eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i kapittel III, eller som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft.

Loven gjelder også for sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet eiendomsrett til en bruksenhet når forholdet er lovlig opprettet og tinglyst før 22. april 1983.

Loven gjelder på Svalbard. Kommunens oppgaver etter kapittel III legges på Svalbard til den departementet bestemmer.

§ 3. Lovens betydning for andre sameieformer. Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter

Det kan ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Erverver brukeren en sameieandel i eiendommen ved avtale etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende for den resterende delen av tiårsperioden som følger av første punktum.

Det kan ikke gyldig avtales panterett i en sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen, med mindre det er foretatt seksjonering som nevnt i § 2 første eller annet ledd. Dette gjelder selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år.

Blir bruksrett som nevnt i annet ledd stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, kan panthaveren kreve pantekravet innfridd. Panteretten bortfaller hvis panthaveren ikke innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde bli kjent med bruksretten, begjærer tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tar rettslige skritt for å skaffe nødvendig tvangsgrunnlag og forfølger kravet om tvangsdekning uten unødig opphold. Panteretten faller likevel ikke bort hvis bruksretten avvikles eller eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført.

Er bygningen eid av et selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1, skal deltaking i selskapet regnes likt med sameie etter bestemmelsene i paragrafen her.

Bestemmelsene i første til fjerde ledd gjelder ikke for fritidsboliger og for eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. jordlova. Bestemmelsene gjelder heller ikke for avtaler mellom flere eiere av en eierseksjon om enerett til bruk av bruksenheten eller deler av den, om den da ikke er en samleseksjon som nevnt i § 4 bokstav h.

Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter kan bare stiftes, avhendes eller beheftes dersom den delen av grunnen som boligen er knyttet til, er fradelt eller bortfestet.

§ 4. Definisjoner

I denne loven menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) resekksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 5. *Fravikelighet*

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

§ 6. *Forbud mot diskriminering*

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 6 a. *Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne*

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne.

0 Tilføyd ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 6 b. *Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon*

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som er egnet format på dokumentasjonen, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivå for signatur.

0 Tilføyd ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering

§ 7. Vilkår for seksjonering

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom

- a) hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver seksjon har en fast sameiebrøk
- c) bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang
- d) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
- e) alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen
- f) seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom
- g) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.

I tillegg til vilkårene i første ledd må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal.

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til fritidsbolig.

Kommunen kan gjøre unntak fra vilkåret i første ledd bokstav f dersom det ikke er mulig å slå sammen flere matrikkelenheter som ønskes seksjonert, til ett eierseksjonssameie eller å opprette ett eierseksjonssameie for hver matrikkelenhet. Kommunen kan ikke gjøre unntak uten skriftlig samtykke fra Kartverket.

§ 8. Seksjoneringstidspunktet

Både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

§ 9. Rett til å kreve seksjonering for sameiere med bruksrett til bolig i sameier som ikke er seksjonert

I et sameie som ikke er seksjonert, kan en sameier som har bruksrett til en bolig, kreve at sameiet blir seksjonert etter reglene i kapittel III selv om kravene i § 7 tredje ledd ikke er oppfylt ved opprettelsen. Neste eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Retten til å kreve seksjonering gjelder ikke dersom seksjoneringen vil påføre en sameier urimelige kostnader, eller dersom en sameier har andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.

Sameieren må skriftlig varsle de øvrige sameierne om sitt krav og gi en frist på minst fire uker til å komme med innsigelser.

Kravet om seksjonering skal fremmes for tingretten der eiendommen ligger. Tingretten kan ta kravet om seksjonering til følge uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, med mindre en sameier har innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse. Departementet kan gi nærmere regler om saksbehandlingen i tingretten.

Når kravet er tatt til følge og er rettskraftig, skal tingretten oppnevne en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. Tingretten skal gi medhjelperen de fullmaktene som er nødvendige for å gjennomføre seksjoneringen. Medhjelperen skal skriftlig pålegge sameiere som ikke har oppfylt kravene i § 7 tredje ledd, å gjøre en fremtidig eier oppmerksom på at kravene ikke er oppfylt, og at en ny eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Medhjelperen skal sørge for at pålegget blir tinglyst på de seksjonene det gjelder. Oppstår det tvist om medhjelperens avgjørelser eller honorar, kan enhver sameier bringe spørsmålet inn for tingretten. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan seksjoneringen skal gjennomføres, og om medhjelperens oppgaver.

Sameiebrøken skal fastsettes i samsvar med de tinglyste ideelle andelene, og bruksenheten skal avgrenses i samsvar med den etablerte bruksdelingen. Eksisterende panteretter i ideelle andeler av det ikke-seksjonerte sameiet skal overføres med samme prioritet til den tilsvarende seksjonen i det nyopprettede eierseksjonssameiet. Eksisterende vedtekter som ikke er i strid med denne loven, skal videreføres. Eksisterende stemmerettsregler skal videreføres selv om de er i strid med denne loven. Det samme gjelder avtaler om enebruksrett, men bare dersom enebruksretten blir vedtektsfestet. Departementet kan gi forskrift om videreføring av etablerte rettigheter og heftelser.

Denne paragrafen gjelder ikke for sameiere med bruksrett til fritidsbolig.

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering

§ 10. *Hvordan en eierseksjon opprettes*

Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

§ 11. *Krav til søknaden om seksjonering*

Hjemmelshaver til eiendommen kan søke om seksjonering. Søknaden skal inneholde:

- a) opplysninger om betegnelsen på eiendommen
- b) opplysninger om formålet med de enkelte seksjonene (bolig eller næring)
- c) opplysninger om sameiebrøken for de enkelte seksjonene.

Søknaden om seksjonering skal minst ha følgende vedlegg:

- a) vedtekter for sameiet
- b) situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- c) plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene
- d) rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten har utendørs tilleggsdeler.

Søknaden skal inneholde en egenerklæring om at vilkårene for seksjonering i § 7 er oppfylt.

Departementet kan fastsette i forskrift at søknaden om seksjonering og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

§ 12. *Kommunens behandling av søknaden om seksjonering*

Kommunen skal avvise en søknad om seksjonering som ikke oppfyller kravene i § 11. Kommunen skal også avvise en søknad dersom gebyret etter § 15 ikke er innbetalt innen fristen. Hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter at hjemmelshaveren har rettet søknaden, skal kommunen sette en frist for å foreta slik retting.

Kommunen skal avslå søknaden dersom vilkårene i § 7 ikke er oppfylt.

§ 13. Kommunens vedtak om seksjonering

Kommunens vedtak om seksjonering skal omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenhetene, de enkelte bruksenhetenes formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk. Kommunen skal utarbeide en endelig situasjonsplan og endelige plantegninger med innhold som nevnt i § 11, og planen og tegningene skal være vedlegg til seksjoneringsvedtaket.

Kommunen skal føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger. En bruksenhet som skal omfatte ubebygde deler, kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for utearealet etter matrikkellova.

Departementet kan gi forskrift om innholdet i seksjoneringsvedtaket og om blanketter som kommunen skal bruke.

Kommunen kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra Folkeregisteret når det er nødvendig for å løse oppgaver etter loven her.

0 Endret ved lov 22 juni 2018 nr. 74.

§ 14. Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen skal behandle seksjoneringssøknaden og registrere seksjonene i matrikkelen innen 12 uker etter at søknaden er mottatt. Ved retting av søknaden etter § 12 første ledd løper fristen fra kommunen har mottatt en rettet søknad. Oversitter kommunen disse fristene, reduseres seksjoneringsgebyret etter § 15 med 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes.

§ 15. Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringssøknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkellova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven.

Søkeren skal betale gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket i samsvar med tinglysingsloven § 12 b. Tinglysingsgebyret skal innbetales til kommunen. Blir seksjoneringssøknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale tinglysingsgebyret.

§ 16. Klage på kommunens vedtak om seksjonering

Kommunens vedtak om seksjonering kan påklages til departementet.

Kommunens pålegg om å kreve reseksjonering etter § 22 kan påklages til departementet. En beslutning om ikke å gi et slikt pålegg kan ikke påklages.

§ 17. Oversendelse til tinglysing

Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende dokumentasjonen som er nødvendig for å opprette grunnboksblad for hver seksjon, til tinglysing, jf. matrikkellova § 24. Departementet kan gi forskrift om slik dokumentasjon og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysing.

§ 18. Utstedning av matrikkelbrev

Så snart kommunen har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal kommunen fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev.

§ 19. Registrering i Foretaksregisteret

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i Foretaksregisteret.

Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier

0 Overskriften endret ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 20. Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner. Vilåarene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 21. Reseksjonering i andre tilfeller

Søknad om reseksjonering i andre tilfeller enn nevnt i § 20 skal settes frem av styret. Vilåarene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Søknad om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal settes frem av seksjonenes hjemmelshaver med samtykke fra årsmøtet, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Vilåarene i § 7 første ledd bokstav g gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter første og annet ledd kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

- 0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22. Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det når ferdigattesten er utstedt, eller etter fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene, kan kommunen pålegge de seksjonseierne som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten. Er sameiebrøken fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal eller det er andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsetting av brøken, skal brøken endres tilsvarende. Reseksjonering kan gjennomføres uten panthavers samtykke og uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på de aktuelle seksjonene.

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det ikke har blitt bygget ut to eller flere bruksenheter på eiendommen innen fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, kan kommunen vedta at seksjoneringen skal slettes. Med ferdig utbygd menes i denne paragrafen at en bruksenhet er bygget i slik utstrekning at den oppfyller minstekravene til den type seksjon (boligseksjon eller næringsseksjon) det er tale om. Kommunen skal sende melding om at seksjoneringen er slettet i matrikkelen til tinglysingsmyndigheten, som deretter skal slette seksjoneringen i grunnboken. Slettingen kan gjennomføres uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene. Tinglysingsmyndigheten sender melding om slettingen til kommunen som fullfører slettingen av seksjonene i matrikkelen og utsteder matrikkelbrev.

Kommunen skal gi en frist for å søke om reseksjonering etter første ledd som skal være minst 30 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen, kan kommunen etter forutgående varsel ilegge de aktuelle seksjonseierne tvangsmulkt. Tvangsmulkten løper fra et tidspunkt fastsatt i varselet og frem til søknad om reseksjonering er mottatt av kommunen. Tvangsmulkten tilfaller kommunen.

Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere.

§ 22 a. Sammenslåing av eierseksjonssameier

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.

- 0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22 b. Plan for sammenslåing

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

- a) en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer
- b) et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet
- c) en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet
- d) det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.

Departementet kan i forskrift fastsette at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

§ 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. 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.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 25. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 25 a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 26. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 27. Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I sameier som har fått kompensasjon for merverdiavgift etter merverdiavgiftskompensasjonsloven, kan det fastsettes vedtekter som gir kommunen vetorett mot endringer i vedtektsbestemmelser som går ut på at bare personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester, kan eie eller bruke en boligseksjon. Alle seksjonseierne må uttrykkelig si seg enige i en vedtektsbestemmelse som gir kommunen slik vetorett.

§ 28. Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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 seksjonseieren 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.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 30. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 31. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

§ 32. 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

§ 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen 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 etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme

måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 34. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

§ 35. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 36. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

§ 37. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter § 34 og § 35 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

§ 38. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 39. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan

settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

Kapittel VI. Årsmøtet

§ 40. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 41. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, 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. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966, se endringsloven del IV for overgangsregel).

§ 42. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 43. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

§ 44. 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 styremedlemmer.

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.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 45. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 46. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

§ 47. Ledelse av årsmøtet

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

§ 48. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

0 Endret ved lover 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591), 11 mai 2021 nr. 37 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 11 mai 2021 nr. 1542).

§ 50. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 51. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 52. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 53. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

Kapittel VII. Styret

§ 54. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

§ 55. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 56. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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 mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltagende styremedlemmene skal signere protokollen.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 57. Styrets oppgaver

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

§ 58. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 59. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 60. 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. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre

gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

0 Endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr.

0 Overskriften endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

§ 61. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 62. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter [§ 58](#) til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

[§ 60](#) tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 63. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 63 a. Eierskiftegebyr

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

0 Tilføyd ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

Kapittel IX. Regnskap og revisjon

§ 64. *Plikt til å føre regnskap*

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

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 65. *Plikt til å ha revisor*

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover

§ 66. *Ikrafttredelse*

Loven gjelder fra den tiden¹ Kongen bestemmer.

Fra samme tidspunkt oppheves lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

1 Fra 1 jan 2018, med unntak av § 9, som trer i kraft 1 juli 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393.

§ 67. *Overgangsbestemmelser*

§ 3 første og annet ledd gjelder ikke dersom bruksretten er stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. Utvidelse, fornyelse eller forlengelse regnes som stiftelse av ny bruksrett hvis brukeren ikke hadde krav på endringen. § 3 tredje og fjerde ledd gjelder ikke dersom panteretten har fått rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer før loven her trer i kraft.

§ 3 sjette ledd gjelder ikke for særskilt eiendomsrett som er lovlig stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft.

§§ 7 og 8 og kapitlene III og IV gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før loven her trer i kraft. Slike søknader skal behandles etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Eierseksjonssameier som omfattes av loven her, har rett til å registrere seg i Foretaksregisteret uavhengig av første og annet punktum.

Påbudte vedtekter etter § 26 annet ledd må vedtas senest ett år etter at loven her trer i kraft.

Lovbestemt panterett etter lovens § 31, jf. panteloven § 6-1 tredje ledd, står tilbake for heftelse som hadde fått rettsvern mot seksjonseierens kreditorer før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

§ 52 første ledd medfører ingen endringer i stemmereglene i eierseksjonssameier hvor seksjonering har skjedd i samsvar med søknad som er satt frem før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. I slike sameier kan det likevel fastsettes i vedtektene at § 52 første ledd skal gjelde, forutsatt at alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker.

For kjøperett som er utløst før loven trer i kraft, gjelder reglene i lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner kapittel III selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende.

§§ 34, 35, 36 og 37 gjelder ikke når den handlingen eller den unnlatelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven trer i kraft, om ikke annet går frem av loven. Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjette ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 68. Endringer i andre lover

Fra det tidspunktet loven trer i kraft gjøres følgende endringer i andre lover: – – –