

VEDTEKTER for Strandkvartalet Boligsameie



Vedtatt i sameiermøte 23.05.2006.
Endret i sameiermøter 26.02.2009,
12.03.2015, 16.11.2016, 19.03.2018,
28.03.2022, 27.03.2023 og 03.04.2025

1 Navn og opprettelse

1.1 Sameiets navn er Strandkvartalet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 14.03.2006. Sameiets organisasjonsnummer er 992 714 751.

2 Eiendommen

2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 126, bnr. 451 i Horten kommune ligger i sameie mellom de 42 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører derfor hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

3.2 Ingen kan erverve mer enn én eierseksjon i sameiet.

3.3 Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4 Bruken av fellesarealer og bruksenheter

4.1 Bruksenhet

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Den må ikke brukes slik at den er til ulempe eller skade for andre sameiere. Hekker og andre gjenstander skal ikke overstige 1,8 meters høyde.

4.2 Fellesarealene

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene. Styret avgjør hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte eller etter reglene for ekstraordinært årsmøte. Fellesarealene må ikke brukes på urimelig måte eller til ulempe for andre sameiere. Alle nye installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonsnedsettelse, må på forhånd godkjennes av styret og kan ikke installeres uten at styret har gitt skriftlig tilbakemelding om godkjenning (se også

Eierseksjonsloven §26).

4.3 Sameiere som foretar installasjoner på fellesareal er ansvarlig for eventuelle skader som skjer i forbindelse med bruken, uansett om installasjonen er godkjent av styret.

4.4 Med samtykke fra styret kan seksjonseier søke om å anlegge godkjent varmepumpe, ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til seksjonens garasje. Styret kan bare nekte om det foreligger en saklig grunn.

4.5 En seksjonseier eller dennes husstandsmedlemmer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass, å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonshemming allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til bruk av tilrettelagt plass, varer så lenge dokumentert behov er til stede.

4.6 En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt. 4.1 Bruksenhet.

4.7 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4.8 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd fastsettes følgende enerettsbestemmelser: Sameiet har en intern fordeling av oppstillingsplasser.

Følgende kan og skal ha oppstillingsplass på fellesareal, utenfor egen garasje:

Strandparken 103a, c, 111b, 113a, c

Jørgen Ferjemannsvei 1a, b, c, 3a, b, c, 5a, b, c, 7a, b, c, d, e, f

Følgende har ikke mulighet for parkering utenfor egen garasje og tildeles derfor oppstillingsplasser på fellesareal utenom egne garasjer:

Strandparken 97a, b, c, 99a, b, c, 101, a, b, c 103b, 105a, b, c, 107a, b, c, 109a, b, c, 111a, c, 113b

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke betales for eneretten til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

4.9 Parkering

De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke de parkeringsplasser som de er tildelt og som går fram av avtale med den enkelte.

4.9.1 Parkering skal ikke hindre utrykningskjøretøy, snørydding og alminnelig ferdsel. Styrets anvisninger for parkering og bilhold må alltid følges. Hvis dette ikke overholdes, kan bilen taues bort for eiers regning.

4.9.2 Seksjonseier er ansvarlig for at deres leietakere og gjester følger anvisningene iht. intern fordeling av oppstillingsplasser og gjesteplasser.

- 4.9.3 Campingvogner og tilhengere av ulike slag, uregistrerte biler, båter og lignende skal ikke plasseres på sameiets område uten etter spesiell tillatelse fra styret som evt. vil anwise plass.
- 4.9.4 Biler kan vaskes ved egen garasje eller oppstillingsplass.

4.10 SAMEIETS GJESTEPARKERINGSPLASSER I JØRGEN FERJEMANNSSVEI 7

- 4.10.1 Parkeringsbevis må ligge synlig i bilen på gjesteplassen
- 4.10.2 Biler uten synlig parkeringstillatelse (godkjent oblat) kan taues bort for eiers regning.
- 4.10.3 På plassene merket gjesteparkering kan det kun parkeres én bil per eierseksjon av gangen i maks 3 døgn på rad.

4.11 Sameiets utleieparkeringsplasser

Ekstra oppstillingsplass kan leies, og en søknad sendes skriftlig til styret. Leietiden er **inntil to år av gangen** med gjensidig oppsigelsesfrist på en måned. Leiesum fastsettes av styret. Ved stor etterspørsel (venteliste) må leietaker med lengst leieforhold avgi sin plass. Vedkommende kan da settes på venteliste.

5 Vedlikehold og påkostninger

5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for fjernvarme-, vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for skap for fjernvarme, sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

5.2 Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter dette punktet. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseier.

5.3 Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

5.4 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

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

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameie-

brøk.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets

avslutning. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

8.5 Ugildhet i årsmøter

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) velge styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret som er på valg,
- 4) velge valgkomité,
- 5) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 6) behandle forslag fra styret og andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 7) fastsette vederlag til styremedlemmene.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av styreleder som velges særskilt, fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for styreleder og det enkelte styremedlem og varamedlem. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid gjelder valget for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10 Valgkomité

Årsmøtet velger en valgkomité på tre medlemmer. Medlemmene velges for ett år om gangen.

11 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 27 fjerde ledd representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12 Forretningsfører og funksjonærer

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

og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret vedtar hver høst budsjett for det etterfølgende år. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære Årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal 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, så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).