

VEDTEKTER  
for  
STRANDLIVEIEN BOLIGSAMEIE - Org.nr.: 997 485 513

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med: årsmøte avholdt 25. April 2018

**1. Innledende bestemmelser:**

**1-1 Navn og opprettelse:**

Sameiets navn er Strandliveien Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra Oppegård kommune, tinglyst 19.08.2011.  
Strandliveien Boligsameie avholdt første ekstraordinære årsmøte 13.09.2011.

**1-2 Hva sameiet omfatter:**

- (1) Sameiet består av 106 boligseksjoner på eiendommen gnr. 40, bnr. 9 i Oppegård kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler.
- (3) Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (4) Seksjonerte tilleggsdeler består av:
  - En eller flere kjellerboder i sameiets fellesarealer iht. kjøpekontrakt.
  - Private utearealer som balkong eller terrasse i sameiets fellesarealer.
  - Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene, jfr. § 4-1

**1-3 Sameiebrøk:**

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA, bruksareal, = målt på innside av yttervegg (omsluttende begrensingsvegg)
- (3) Balkonger/terrasser/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett:**

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers og framleietakers navn og kontaktinformasjon. Tilbakemelding senest en måned etter inngått avtale.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer:**

#### **3-1 Rett til bruk:**

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. (Bolig) Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal, samt fasadeendringer, uten forhåndsgodkjenning fra styret.
- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (8) Arbeider som må meldes til bygningsmyndighetene må først godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

- (1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **4. Sameiets parkeringsplasser:**

##### **4-1 Parkeringsplasser**

Sameiets parkeringsplasser i parkeringskjeller er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er tildelt eksklusiv bruksrett.

Alle seksjoner er tildelt eksklusiv bruksrett til minst 1 parkeringsplass i henhold til fordelingsliste, opprinnelige kjøpekontrakter og etterfølgende avhendelser. Sameiets styre / evt. forretningsfører fører og oppdaterer register over hvilke seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til de respektive parkeringsplasser.

Bruksrett til parkeringsplass som følger med ved erverv av en seksjon av førstegangskjøper i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen. Bruksrett til parkeringsplass utover den ene parkeringsplassen som følger seksjonen, kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet.

Parkeringsplasser i garasjekjeller kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i fellesareal kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder, såfremt endringen ikke er nødvendig i forbindelse med særskilt behov for HC-plass for annen seksjonseier.

Det er kun beboere med godkjent HC-behov og HC-bevis som kan disponere de tilgjengelige HC-plasser. Denne parkeringsplassen følger ikke leiligheten når leiligheten overdras til eller benyttes av beboer uten HC-behov og HC-bevis.

Beboere uten HC-behov og HC-bevis skal få tildelt ordinær parkeringsplass av styret. Styret tildeler den ledige HC-plass til beboere med HC-behov og HC-bevis. HC-bevis må dokumenteres med utløpsdato

##### **4-2 Elektrisk lading for el-bil og ladbare hybrider**

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, og vedlikehold av denne dekkes av den enkelte seksjonseier. Elektrisk lading tilknyttes seksjonens strømmåler og strøm betales av seksjonseier.
- (3) Ladepunkt skal monteres av autorisert installatør, som også skal levere kopi av samsvarserklæring til styret.

##### **4-3 Gjesteparkeringsplasser:**

Sameiets gjesteparkeringsplasser i garasjekjeller er til bruk for kortvarig opphold for gjester. Styret kan vedta regler for bruken av gjesteparkeringsplassene.

##### **4-4 Utleie og avhending av parkeringsplasser i garasjekjeller:**

Parkeringsplasser i garasjekjeller kan ikke leies eller lånes ut til andre eller avhendes til andre enn seksjonseiere i sameiet.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar:**

### **5-1 Seksjonseierens og sameiets plikt til vedlikehold.**

- (1) 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.
- (2) Seksjonseierens og sameiets detaljerte vedlikeholdsplikt framgår av vedlegg 1 til vedtektene.
- (3) For øvrig gjelder Lov om Eierseksjoner av 16.juni 2017, § 32 og § 33.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform:**

### **6-1 Felleskostnader:**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) For så vidt gjelder seksjon 5, som er blitt registrert med feil areal under seksjoneringen (115 m<sup>2</sup> BRA), skal seksjonen betale felleskostnader tilsvarende 118 m<sup>2</sup> BRA (Sameiebrøk 118/10.389)
- (3) Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene, så lenge alle har samme grunnprodukt og ytelse. Ekstra ytelse betales direkte av seksjonseier til kabelselskapet.
- (4) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader:**

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse:**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning

besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad:**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold:**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen:**

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

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse):**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### **8. Styret og dets vedtak :**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag:**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire andre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det tilstrebes representasjon fra alle hus i sameiet i styret.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter:**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) 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
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 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.

### **8-3 Styrets beslutningsmyndighet:**

- (1) 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.
- (2) 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.

### **8-5 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.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar:**

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet:**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern:**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) 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.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet:**

- (1) 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.
- (2) 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.

### **9-3 Innkalling til årsmøte:**

- (1) Styret innkaller til årsmøte 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) 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.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle:**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.
- (5) Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

- (6) 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.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet:**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) 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.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
- (4) 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.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll:**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.
- (3) Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte:**

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:**

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:



## Vedtekter for Strandliveien Boligsameie

- 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- f. - Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g. - Endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:**

- (1) 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (3) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:**

- (1) 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 deler av eiendommen
  - b) oppløsning av sameiet
  - c) tiltak som medfører 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 seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet:**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

## Vedtekter for Strandliveien Boligsameie

- 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring:**

#### **10-1 Forretningsfører:**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter, eller engasjerer, forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

#### **10-2 Regnskap og revisjon:**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

#### **10.3 Forsikring:**

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### **11 Diverse opplysninger:**

#### **11-1 Definisjoner:**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

## Vedtekter for Strandliveien Boligsameie

- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode:**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65.

Vedlegg: Spesifikasjon av seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsansvar.

## Strandliveien Boligsameie - ansvar vedlikehold.xlsx

Nr.	Tema	Ansvar	
		Beboer	Sameiet
<b>1.0</b>	<b>Fellesarealer utendørs</b>		
1.01	Bepantning og plen		X
1.02	Snørydding, strøing og feiing		X
1.03	Bommer		X
1.04	Belysning		X
1.05	Utvendige fasader, takteking og beslag		X
<b>2.0</b>	<b>Fellesarealer og tekniske rom</b>		
2.01	Felles gang- og oppholdsarealer		X
2.02	Felles gjesteparkeringsplasser og -porter		X
2.03	Tekniske rom i kjeller		X
2.04	Felles fjernvarme-, vann- og avløpsrør		X
2.05	Felles heisinstallasjoner		X
2.06	Sprinkleranlegg i fellesrom og i boder		X
2.07	Felles brannmelder og -alarm		X
<b>3.0</b>	<b>Fellesarealer til bruksenheten</b>		
3.01	Balkong til bruksenheten	X	
3.02	Sluk og renner på balkong fram til fellesledning	X	
3.03	Lekkasje i opprinnelig montert dekke på balkong, inkl. løse fliser		X
3.04	Vedlikehold av fliser og terrasse gulv	X	
3.05	Lekkasje i dekke på balkong montert av sameier	X	
3.06	Bruksenhetens boder	X	
3.07	Bruksenhetens garasjeplass inkl. egen garasjeport	X	
3.08	Bruksenhetens installasjoner i boder og garasjeplass	X	
<b>4.0</b>	<b>Bruksenhetens omsluttende yttervegger</b>		
4.01	Ytterveggskonstruksjoner		X
4.02	Vedlikehold av vinduer og balkongdører	X	
4.03	Utskifting av vinduer og balkongdører		X
4.04	Bruksenhetens utvendige markiser og persiener	X	
4.05	Bruksenhetens utvendige lamper og stikkontakter	X	
4.06	Drift, vedlikehold av leilighetens ytterdør, låskasse og dørpumpe	X	
4.07	Utskifting av ytterdør og låskasse		X
4.08	Innbrudd og hærverk på vinduer, balkongdører, ytterdør, låskasse og dørpumpe	X	
4.09	Uværskader på vinduer, markiser, persiener	X	
4.10	Skader på glass på balkong (vindskjerming)	X	
<b>5.0</b>	<b>Bruksenhetens innvendige konstruksjoner</b>		
5.01	Innvendige lister, vegger, dører med karmen og himlinger	X	
5.02	Overflater på vegger og gulv	X	
5.03	Varmekabler, termostat og kabling	X	
5.04	Membran og lekkasje på badegulv	X	
5.05	Drift og vedlikehold av sluk på bad	X	
5.06	Utskifting av sluk på bad		X
<b>6.0</b>	<b>Bruksenhetens innvendige installasjoner og utstyr</b>		
6.01	Baderomsinnredning og armaturer	X	
6.02	Hvitevarer, drift og vedlikehold	X	
6.03	Hvitevarer, følgeskader av lekkasjer	X	
6.04	Ventilasjonskanaler, innblåsnings- og avtrekksventiler, unntatt kanalrens	X	
6.05	Brannslukningsapparat og husbrannslange	X	
6.06	Renhold av filtre for ventilasjon	X	
6.07	Drift, vedlikehold og lekkasjer i synlige vannrør	X	
6.08	Rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner		X
6.09	Holde avløpsrør åpne frem til fellesledning	X	
6.10	Kjøkkeninnredning og -installasjoner	X	

## Strandliveien Boligsameie - ansvar vedlikehold.xlsx

Nr.	Tema	Ansvar	
		Beboer	Sameiet
6.11	Radiatorer/varmeovner og trådløse termostater for varmestyring inkl. batterisk	X	
6.12	Smarthuspanelet		X
6.13	Registering av fjernvarme og vannforbruk		X
6.14	Hovedstoppekran i leilighet	X	
6.15	Leilighetens tablå for porttelefonanlegg		X
6.16	Innvendige stikkontakter, brytere og faste datakontakter	X	
6.17	Innvendig sikrings- og dataskap (inkl. modem, fibersentral og rutere)	X	
6.18	Innvendige sprinkleranlegg, -hoder og vannskade		X
6.19	Innvendige røykvarslere inkl. batteriskift	X	