

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VEKTERKVARTALET
I HORTEN**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 21.05.12

Endret pkt 11 på sameiermøte 13.03.13

Revidert og endret på årsmøte 26.04.18

Revidert og endret på årsmøte 18.06.20

Revidert og endret på årsmøte 15.06.22

Sist revidert og endret på årsmøte 14.05.2024

1. NAVN OG OMFANG

Sameiets navn er "Sameiet Vekterkvartalet" i Horten kommune, og forretningskontor er USBL Horten, Torget 6A, 3181 HORTEN. Sameiet er et eierseksjonssameie og består av eiere av seksjoner i Gnr. 125, Bnr. 322 – seksjonene 1-97. Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 998718023.

2. FORMÅLET

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i overensstemmelse med sameiets vedtekter. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet.

Disse vedtekter bygger på lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65. Loven er bindende for alle seksjonseiere og deres rettsetterfølgere. (Vedtektene innskrenker ikke de rettigheter eierne av boligseksjonene har ifølge loven).

3. EIERFORHOLDET

Sameiet består av en **boligdel** med 92 boligseksjoner med boder, fellesarealer inkludert trapper, heiser og tilganger til parkeringsarealer og boder, samt en **næringsdel** med 5 næringsseksjoner iht grunnboksinformasjon for hovedeiendom 0701-125/322 i Horten Kommune:

Snr 1 : Parkeringsareal i U.etg. og 1 etg.

Snr 2 : Parkeringsareal i 2. etg. er areal for eiere primært fra boligdelen

Snr 3 : Næringsareal

Snr 4 : Næringsareal

Snr 5 : Næringsareal

Snr 6-97: Boligdelen

4. RETTSLIG RÅDERETT

- Med de unntak som er fastsatt i lov om eierseksjoner og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rådighet over sin seksjon.
- En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den tilhørende leilighet og eventuell tilleggsdel (bod, takterrasse o.l.) Det fremgår av tilhørende tegning til seksjonsbegjæringen hvor stor andelen er.

- Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal. Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel.
- Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke ved arv, forskudd på arv eller i tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Ref Eierseksjonsloven §23
- Seksjonseier har rett til fritt å overdra og pantsette sin eierseksjon. De øvrige seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.
- Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleie av boligseksjon meldes til styret ved boligutvalget.
- Ethvert salg, overdragelse og leieforhold skal meldes til sameiets styre samt forretningsfører (oppdatering av innbetalingsblanketter, oppdaterte brannvernplaner, ligningsopplysninger osv.).

5. FAKTISK RÅDERETT

- Den enkelte seksjonseier har foruten enerett til bruk av sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler, også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- Det tillates ikke at det gjøres noen form for montering og inngrep i boligseksjonenes felles areal uten styret ved boligutvalgets forhåndsgodkjenning. Om styret ved boligutvalget ikke har gitt sin godkjenning og det skulle oppstå skader på bygningen kan den utførende holdes økonomisk ansvarlig. Felles ledninger, rør og lignende installasjoner kan – eventuelt mot økonomisk kompensasjon til vedkommende – føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for berørte seksjonseiere. Seksjonseierne skal gi adgang til enheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.
- Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, forsømt melding eller arbeid i seksjonseiers seksjon, inkludert terrasse/balkong.
- Ved vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsetting og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører og vinduer, dør- og vindusrammer, vegg-, gulv- og himlingsplater, skap og benker, listverk og skillevegger, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten innbefatter også alle senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon. Den enkelte seksjonseier som har fått satt opp glassflater/innglasset sin terrasse eller balkong skal i tillegg besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av innglassingen.

- Seksjonseier er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.
- Styret, eller den styret bemyndiger, har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere seksjonseiere og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.
- Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjennelse dersom dette ikke har innvirkning på bærevegger mm. Utvendig tilbygg, oppsetting av markiser/utvendig persiennner eller andre inngrep i fasadene, kan ikke foretas med mindre styret eller i de tilfeller der eierseksjonsloven har gitt myndighet til årsmøte, har avgitt forhåndssamtykke og det eventuelt foreligger godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Oppsetting av markiser/utvendig persiennner på boligdelen skal forhåndsgodkjennes av styret ved boligutvalget.
- Sameiet kan kreve at erstatning, egenandel ved forsikringsdekning, og andre direkte utlegg skal dekkes av seksjonseier ved skade og forsømmelser som skyldes forsett (med vilje) eller uaktsomhet. Dersom det er skade i den enkelte seksjonsleilighet som gjør at sameiets bygningsforsikring skal benyttes, må egenandelen dekkes av seksjonseier. Skader under kr. 15 000 meldes ikke som forsikringsskade pga da forventede premieøkninger. Skader hvor sameie forsikringen benyttes skal meldes til BU og ikke direkte til forsikringsselskapet.
- Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Dersom seksjonseier(e) har veggedyr/insekter som man ønsker å få bekjempet, er dette ikke dekket av sameiets forsikring, og slike kostnader må dekkes av seksjonseier.
- Styret og årsmøtet kan ikke motsette seg at næringsseksjonene utstyrer
- fasadene på sin del av bygningene og fortau med reklame- og markedsføringsutstyr, samt skilt og lignende i den grad dette er tillatt av offentlig myndigheter.
- Næringsseksjonene fastsetter selv sine åpningstider. Bolig-seksjonseierne er innforstått med at disse kan fastsettes tilsvarende som for andre kjøpesentre i Norge. Næringsseksjonene kan inneholde serveringssteder, etablere uteservering o.l.
- Vareleveranser og utkjøring av varer skal kunne finne sted også utenfor butikkens åpningstider. I forbindelse med dette kan det forventes ekstra støy og lukt.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

- Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommene som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet/seksjon.

- Slike felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Alle kostnader til utvendig vedlikehold (også utvendige vindusrammer), innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller nærmere bestemt gruppe av bruksenheter, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
- Sameiet skal i vedlikeholds-, drifts- og kostnadssammenheng tilstrebe uavhengighet mellom næringsdelen (næringsseksjonene) og boligdelen (boligseksjonene). Her henvises til inngåtte særavtaler mellom seksjonseierne for næringsdelen og boligdelen.
- Næringsdel og boligdel bekoster styre- og utvalgsgodtgjørelse hver for seg.

Felleskostnader for boligdelen:

- Felleskostnader som tilfaller boligseksjonene skal fordeles mellom disse etter en avtalt fast del og en arealdel. Til dekning av sin andel av felleskostnadene for boligseksjonene skal den enkelte seksjonseier betale et for hver fastsatt a konto beløp. Bestemmelse treffes av boligutvalget. A konto beløpene kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Ved for sen betaling svares den til enhver tid gjeldende morarente iflg. forsinkelsesrenteloven.

Felleskostnader for næringsdelen:

- Felleskostnader som tilfaller næringsseksjonene *Snr 1, Snr 3, Snr 4, Snr 5 i fellesskap under en eier* skal fordeles mellom disse av eier av seksjonene.
- De øvrige seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Det vises i denne forbindelse til eierseksjonsloven § 31.

Felleskostnader for parkeringsplan 2 (2 etg):

- Felleskostnader som tilfaller næringsseksjon *Snr 2 (parkeringsplan 2)* skal fordeles likt på de 73 ideelle andelseierene i seksjonen.
- De øvrige seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Det vises i denne forbindelse til eierseksjonsloven § 31.

7. ÅRSMØTE

7-1 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.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet

- 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.
- 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.

7-3 Innkalling til årsmøte

- 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- 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 i vedtektenes pkt 7-2 (upkt 1).

7-4 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:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene
- Årsberetning, 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.
- Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

7-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- 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 og uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7-6 Møteledelse og protokoll

- Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- 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 er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.
- Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - 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
 - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - endring av vedtektene.

7-9 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, besluttet 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- Hvis tiltakene etter (pkt 1) 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.

7-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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.

7-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

7-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 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.

8. STYRET

- 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. Styret delegerer oppgaver og myndighet til å utøve disse til sameiets arbeidsutvalg.
- Styret består av 3-5 medlemmer — leder og 2-4 styremedlemmer, som velges på årsmøtet for inntil 2 år ad gangen. Styreleder velges særskilt. Gjenvalg kan skje.

Det skal til enhver tid være representanter fra næringsdelen (Snr 1,3,4,5), andelseierene i Snr 2, og representanter fra boligdelen som har rett til å være representert i styret. Representantene velges eller utpekes av henholdsvis næringsdelen (Snr 1, 3, 4, 5), andelseierene i Snr 2, og boligdelen (boligseksjonene). Det kan velges inntil tre varamedlemmer for henholdsvis representantene fra bolig-, andelseierene i Snr 2, og næringsdelen (Snr 1,3,4,5). Varamedlemmene har møte og talerett i styremøtene.

- Styret skal — blant dets medlemmer og varamedlemmer — velge en eller flere representanter til å ivareta eierne av næringsseksjonene (Snr 1,3,4,5), boligseksjonene og andelseierne i Snr 2- sine interesser. De valgte representantene skal være kontaktpersoner for eierne av næringsseksjonene (Snr 1,3,4,5), boligseksjonene og andelseierne i Snr 2, og utgjøre henholdsvis et næringsutvalg, boligutvalg og et parkeringsutvalg for disse.
- Styret skal internt delegere sine arbeidsoppgaver på den mest hensiktsmessige måten — og eksempelvis kan styret beslutte at saker som kun berører eierne av boligseksjonene og/eller andelseierne i Snr 2 skal behandles og avgjøres av det til enhver tid valgte boligutvalg og/eller parkeringsutvalg.
- Styreleder og et annet medlem av styret forplikter sameiet ved sin underskrift.
- Styrets virke og ansvar følger av eierseksjonslovens kapittel VII.
- Styremøter ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt nestleder, velges møteleder. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

9. ARBEIDSUTVALG I SAMEIET

Sameiet består av følgende utvalg:

9-1 BOLIGUTVALG (*Representerer boligdelen med eierseksjonene Snr 6-97*)

- Boligutvalget for boligseksjonene skal minst 2 ganger i året avholde infomøter for å drøfte spørsmål og informere om saker som kun berører eierne av boligseksjonene.
- Boligutvalget skal bestå av minimum 3 representanter og styret velger leder.
- Boligutvalgets myndighet delegeres fra styret i sameiet. Ref vedtektenes pkt. 8 og eierseksjonsloven §58.
- I saker som kun berører boligseksjonseierne, og som boligutvalget mener krever flertallsbeslutning for gjennomføring, skal det innkalles skriftlig til et slikt beslutningsmøte med minst to -2- ukers frist. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- Boligutvalget har rett til å endre og godkjenne budsjettet for boligdelen i sameiet.
- Boligutvalg skal sørge for drift og vedlikehold av boligdelen med tilhørende fellesområder. Boligutvalget ved sin leder godkjenner fakturaer, og har myndighet etter rammer satt av styret til å tegne avtaler med leverandører av varer/tjenester, som er knyttet kun til boligdelen.
- Avstemning gjennomføres med en stemme pr. boligseksjon. Flertallskrav håndteres som i et rent boligsameie iht eierseksjonsloven. Boligutvalget fastsetter ordensregler for boligseksjonene. Ordensreglene skal være utfyllende regler for sameiets vedtekter spesifikt for boligseksjonene.

9-2 PARKERINGSUTVALG (*Representer andelseierene i Snr 2- Parkering 2nd etasje*)

- Parkeringsutvalget skal bestå av min 2 representanter, og styret velger leder.
- Parkeringsutvalgets myndighet delegeres fra styret i sameiet. Ref vedtektenes pkt. 8 og eierseksjonsloven §58
- I saker som kun berører andelseierne av Snr 2: Parkeringsareal i 2 etg, og som parkeringsutvalget mener krever flertallsbeslutning for gjennomføring, skal det innkalles skriftlig til et slikt beslutningsmøte med minst to -2- ukers frist. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- Parkeringsutvalget har rett til å endre og godkjenne budsjettet for parkeringsdelen i sameiet.
- Parkeringsutvalget skal sørge for drift og vedlikehold av seksjon 2 med tilhørende fellesområde. Parkeringsutvalget ved sin leder godkjenner fakturaer, og har etter rammer satt av styret myndighet til å tegne avtaler med leverandører av varer/tjenester, som er knyttet kun til Snr. 2.
- Felleskostnadene for boligeiere som har p-plass belastes felleskostnader bolig.
- Avstemning gjennomføres med en stemme pr. ideell andel. Flertallskrav håndteres som i et rent boligsameie iht eierseksjonsloven.
- Parkeringsutvalget fastsetter ordensregler for andelseierne i Snr. 2. Ordensreglene skal være utfyllende regler for sameiets vedtekter og spesifikt for Snr. 2.

9-3 NÆRINGSUTVALG (*Representer næringsseksjonene Snr 1, Snr 3, Snr 4 , Snr 5*) (*Da disse næringsseksjonene pdt har en eier er vedr tidl Næringsmøte strøket*)

- Næringsutvalget skal bestå av 1-4 representanter og styret velger leder.
- Næringsutvalgets myndighet delegeres fra styret i sameiet. Ref vedtektenes pkt. 8 og eierseksjonsloven §58.
- Næringsutvalget har rett til å endre og godkjenne budsjettet for næringsdelen i sameiet.

10. PARKERINGSPLASSER SEKSJON 2

10-1 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassen er seksjonert som en næringsseksjon bestående av ideelle andeler der eier har eksklusiv rett til å benytte sitt areal, som det fremkommer i Grunnboksinformasjon fra Statens Kartverk for 3801 Horten Kommune Gnr: 125 Bnr: 322 Snr: 2. Disse ideelle andelene kan fritt omsettes og leies ut. Parkeringsutvalget administrerer en oversikt over andelseiere med enerett til de ulike nummererte p-plassene.

10-2 Kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom andelseierne som eier parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver andelseier eier. Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene.

10-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

- Det er etablert en infrastruktur med fellesanlegg for elbil lading i parkeringsplan 2 (seksjon 2). All tilkopling for El-bil lading og/eller El-scooter på seksjon 2 skal kun skje på egen parkeringsplass fra egen ladestasjon tilkople parkeringsanleggets valgte ladeløsning. Ny tilkopling til fellesanlegget skal meldes til Parkeringsutvalget før tilkopling.
- Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

10-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

I hht eierseksjonslovens §26 kan personer med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier 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. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen. Det er på parkeringsplan 2 (seksjon 2) ikke etablert areal for HC-parkering som tilfredstiller lovens krav til min areal på 4,5 *6,0 meter. Denne næringsseksjonen er også organisert med ideelle andeler der hver eier har eksklusiv rett til å benytte sitt areal. Styret i sameiet ser derfor ingen mulighet til å gjennomføre slike bytter på dette parkeringsplanet.

11. REGNSKAP

- Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet
- Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Ref Eierseksjonsloven §64 og Regnskapsloven §3-2a

12. DRIFTSKOSTNADER OG BUDSJETTERING

- Driftsbudsjettet skal omfatte felleskostnader av enhver art, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste offentlige avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, tekniske anlegg, vedlikehold av felles anlegg, honorar til eventuell forretningsfører og revisor, vaktmesterkostnader, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold.
- På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdskostnader.
- Styret utlikner på seksjonseierne alle felleskostnader vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag som følger etter pkt 6 ovenfor.
- På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlig å konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte

beløp kan av sameiestyret/årsmøtet endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

13. FORSIKRING

- Styret påser at det blir tegnet forsikring på eiendommen, mens den enkelte seksjonseier sørger for egen innboforsikring.
- Styrets medlemmer gis rett til å tegne styreansvarsforsikringer bekostet av sameiet.

14. ORDENSREGLER

- Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter disse. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene. Slikt mislighold kan medføre pålegg om salg, tvangssalg eller fravikelse jf eierseksjonsloven §§ 38 og 39.
- Ordensreglene skal ikke begrense næringsseksjonenes behov med tanke på virksomhet, åpningstider og lignende, herunder at næringsseksjonene skal kunne drive slik virksomhet som er vanlig for denne type forretningsdrift som utøves i lokalene og virksomhet/åpningstider som er vanlig for kjøpesenter og parkeringsanlegg, jfr. vedtektenes pkt 5 ovenfor.

15. DIVERSE BESTEMMELSER OG ANDRE FORHOLD

- Boligseksjonseierne fra snr 6-97 gis tilgang til gående trafikk-areal over snr 1 og snr 2 (parkerings-seksjonene) for sykkelparkering og tilgang til søppelrom.
- De til enhver tid inngåtte og gjeldende særavtaler mellom seksjonseierne i boligdelen og næringsdelen (ref vedtektenes pkt 6-4) skal være tilgjengelig for samtlige seksjonseiere.
- Endring av vedtektene kan bare skje etter vedtak på årsmøte med 2/3 flertall av samtlige stemmeberettiget av dem tilstede.
- Forhold som ellers ikke er regulert i disse vedtekter, følger ellers bestemmelsen i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65, sist endret ved LOV-2019-04-10-13 fra 01.01.2020