

## VEDTEKTER

For Strandholmen Borettslag 2 organisasjonsnummer 829 860 872 vedtatt på generalforsamling den 24.06.2022, sist endret 02. april 2025.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Strandholmen borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Holmestrand kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

#### 1-3 Organisering

- (1) Strandholmen borettslag 2 (heretter også «borettslaget») er hjemmelshaver til eiendom med gnr. 127, bnr. 146.
- (2) Strandholmen borettslag 2 skal også bli eier av ideell andel av felleseiendommer som driftes og forvaltes gjennom Fellessameiet Strandholmen («Fellessameiet») som også borettslaget blir del av. Felleseiendommene omfatter gnr. 127 bnr. 132 med fellesarealer ute, samt anleggseiendommen gnr. 127 bnr. 149 som er garasjekjelleren under alle boligselskapene på Strandholmen med boder og parkeringsplasser. For en nærmere beskrivelse at dette vises det til Fellessameiets vedtekter. Andelseiers bruksrett til bod og parkeringsplass i garasjekjelleren er beskrevet i disse vedtekter punkt 11.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000, -.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Alle tiltak på borettslagets fellesarealer må godkjennes av styret eller generalforsamlingen. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker borettslagets fasade. Dette innebærer at andelseieren må søke styret eventuelt generalforsamlingen om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplantning på bakkeplan. Godkjennes søknaden, har andelseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette samt forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i borettslagets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i borettslagets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal andelseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Andelseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, andre boliger i borettslaget eller andres eiendeler.

(6) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende anleggseiendom, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende eiendom, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende eiendom. Foretar en andelseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader. Tilsvarende gjelder for skader som skyldes borettslaget sin bruk av felles uteareal. Borettslaget er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert følgeskader.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av sluk, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Borettslaget har drift og vedlikeholdsansvaret for heis/heissjakt som borettslaget har ned i anleggseiendommen (parkeringskjeller).

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne på følgende måte: 60 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 40 prosent av felleskostnadene fordeles likt, så fremt ikke annen fordeling følger av disse vedtektene eller fremgår av bygge- og finansieringsplanen
- (2) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Fellessameiet Strandholmen for å representere borettslaget, se under punkt 8.2.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret i borettslaget administrerer og forvalter også borettslagets eierandel i Fellessameiet Strandholmen på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Fellessameiet.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis

skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Parkering, boder og felles uteområder

### 11-1 Organisering av felles områdene

Det er et underjordisk garasjeanlegg under boligselskapene på Strandholmen. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 127, bnr. 149. Utearealene utenfor/mellom boligselskapene på Strandholmen er også en egen eiendom gnr. 127, bnr. 132. Borettslaget blir tinglyst som eier av en ideell andel i disse felleseiendommene. Disse felleseiendommene inngår i et tingsrettslig sameie med egne vedtekter Fellessameiet Strandholmen (heretter «Fellessameiet») som regulerer borettslagets rettigheter og plikter i Fellessameiet. Styret i borettslaget administrerer og forvalter borettslagets sameieandel i Fellessameiet på vegne av andelseierne, men andelseiere må også overholde reguleringer i vedtektene til Fellessameiet.

### 11-2 Andelseierens bruksrett til bod og parkeringsplass

(1) Iht. vedtektene i Fellessameiet har *borettslaget* rett til å disponere bestemte boder og parkeringsplasser beskrevet i en bruksrettsplan. Styret i borettslaget har en egen intern oversikt over hvordan disse bodene og parkeringsplassene disponeres av bestemte andeler i borettslaget alene. Den interne oversikten er en avtale mellom borettslaget og den enkelte andelseier og kan derfor ikke endres uten samtykke fra de andelseiere endringen gjelder. Midlertidig bytte av parkeringsplass pga. HC-behov innebærer ingen endring i oversikten og kan gjøres uten samtykke fra berørte.

(2) En *andelseier* kan også ha fått rett til å disponere parkeringsplass direkte av Fellessameiet, utenom borettslaget og det som er beskrevet i første ledd ovenfor. Det vises til reguleringer i Fellessameiet vedtekter for slike parkeringsplasser. De videre reguleringer i punkt 11-3 følgende gjelder de ikke slike parkeringsplasser.

### 11-3 Salg og bytte av bruksrett til bod og parkeringsplass

(1) Bruksretten til parkeringsplassen og boden beskrevet i punkt 11-2 (1) er knyttet til andelen og følger andelen ved salg.

(2) Så lenge andelseier er andelseier i borettslaget, kan bruksretten til en bod kan byttes mellom andelseiere, men hver andel må alltid ha en bod. Dersom to andelseiere ønsker å bytte bod plikter styret i borettslaget å oppdatere oversikten beskrevet i punkt 11-2 (1).

(3) Så lenge andelseier er andelseier, kan bruksretten til parkeringsplasser kan overdras/«selges», men kun til følgende:

- *Andre andelseiere internt i borettslaget.* Dersom salg er avtalt mellom andelseiere i borettslaget, meldes salget styret i borettslaget som oppdaterer intern oversikten beskrevet i punkt 11-2 (1). En slik intern overdragelse av bruksrett, ender ikke bruksrettsplanen i Fellessameiet og kan gjennomføres uten samtykke fra Fellessameiet.
- *Andre hjemmelshavere av andeler i Strandholmen Borettslag 1 og til hjemmelshavere av seksjoner i Strandholmen Boligsameie 3.* Et slikt salg vil innebærer at oversikten over bruksrett til parkeringsplasser i Fellessameiet

(bruksrettsplan) endres for boligselskapene. Et slikt salg forutsetter derfor samtykke fra både styret i borettslaget for disse vedtekter, styret i boligselskapet til seksjonseier eller andelseier som får overdratt bruksretten, samt styret i Fellessameiet. Styrene kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Gis samtykker, plikter de aktuelle boligselskapene å oppdatere sin interne oversikt over bruksrett til parkeringsplasser. Fellessameiet plikter å oppdatere sin bruksrettsplan.

(2) Bod og parkeringsplass kan kun leies ut til boligselskap, beboer eller andelseiere/seksjonseiere i boligselskapene som er del av Fellessameiet. Utleie endrer ingen oversikter over bruksrett, og reduserer heller ikke andelseier plikter overfor borettslaget som innehaver av bruksrett.

#### **11-4 Parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne (bytte ved HC-plass)**

(1) En andelseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, kan kreve at en parkeringsplass som etter vedtak i plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass), skal gjøres tilgjengelig for vedkommende mot at vedkommende midlertidig bytter fra seg parkeringsplassen vedkommende disponerer i medhold av oversikten. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

(2) Dersom byttet kan gjennomføres internt mellom de parkeringsplasser borettslagets disponerer i Fellessameiet, administrerer borettslaget byttet mellom sine andelseiere. Dersom byttet må involvere parkeringsplasser borettslaget ikke disponerer i Fellessameiet, skal borettslagets styre fremmet kravet til styret i Fellessameiet, som administrerer byttet. Byttet er midlertidig og endrer hverken ikke borettslagets interne oversikt over bruk av parkeringsplasser og heller ikke Fellessameiet bruksrettsplan.

(3) Dersom andelseier har etablert ladepunkt på parkeringsplassen og byttet innebærer et bytte til en plass uten ladepunkt, skal andelseier få lov å flytte eller etablere ladepunkt på parkeringsplassen andelseier må bytte til. Arbeidene utføres av fagkyndig og bestilles av borettslaget eller Fellessameiet etter nærmere avtale. Kostnaden ved arbeidene dekkes av andelseier som krever å bytte til seg en parkeringsplass.

#### **11-5 Ladepunkt**

(1) Andelseier av andel som disponerer parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, kan kreve at styret i borettslaget søker styret i Fellessameiet om opprettelse av ladepunkt på parkeringsplassen i tråd med bestemmelsene om dette i vedtektene til Fellessameiet

(2) Eventuelle kostnader borettslaget blir pålagt for det konkrete ladepunktet eksempelvis etablering og/eller strømforbruk skal dekkes som en felleskostnad av andelseier alene.

#### **11-6 Særskilt felleskostnad**

Andeler med bruksrett til parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, betaler i felleskostnader et likt beløp pr. parkeringsplass andelen disponerer. Styret i borettslaget skal etterstrebe at beløpet som innkreves er likt det beløpet borettslaget betaler for en parkeringsplass i Fellessameiet.

### **11-7 Mislighold**

Mislighold knyttet til bruk av felles eiendommen ute, bod, parkeringsplass, eller garasjeanlegget for øvrig, anses som et mislighold av bruk av andelen.

### **12. Særlig om borettslagets rettigheter og plikter knyttet til omkringliggende eiendommer**

Borettslaget har rettigheter og plikter overfor naboeiendommene på Strandholmen gjennom tinglyste erklæringer og inngåtte avtaler. Borettslaget og andelseierne må overholde det som fremgår av disse erklæringer og avtaler, jfr. Fellessameiets vedtekter.

### **13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **13-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **13-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.