

# Sameiet Tjuvholmen 510/1

## VEDTEKTER

### (ved stiftelsen av sameiet)

#### § 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen 510/1 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 510, bnr. 1 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 377 næringsseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med utgangspunkt i areal, korrigert for de enkelte seksjoners antatte belastning på

Eiendommen. Seksjonene 1-326 består av parkeringsplasser, herunder motorsykkelplasser, mens seksjonene 327-377 består av lagerarealer, arealer for tekniske anlegg, bodområder mv. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som [Bilag 1](#).

Eiendommen har tinglyst rett til kjøreatkomst over gnr. 210, bnr. 2. Videre er det tinglyst rett på overflateeiendommer om bl.a. rømningsveier.

Det er tinglyst veirett for gnr. 510, bnr. 7 m.fl. på Eiendommen.

Det er videre tinglyst rettigheter for overflateeiendommene og andre (bl.a. Tjuvholmen Infrastruktur AS) til å ha liggende – og ha atkomst til - vann- og avløpsanlegg, søppelrom, nettstasjoner, dieseltanker, gassanlegg, fjernvarmeanlegg, sprinkleranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsaggregater, fettutskillere, diverse andre tekniske anlegg, parkeringsplasser, boder, sykkelparkingsplasser, lagerrom, sykkelrom, garderobeanlegg, strøm og/eller vannuttak, overvåkningskameraer m.m. - på Eiendommen. Videre er det tinglyst rett for Tjuvholmen Infrastruktur AS til å strekke rør/ledninger over Eiendommen, rett for selskaper til å utplassere kunst på fellesarealer på Eiendommen mv. Det er også tinglyst visse rettigheter for Tjuvholmen Parkering AS.

#### § 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt. Hver seksjonseier har plikt til å respektere de bruksrettserklæringene som er tinglyst på Eiendommen, uavhengig av om disse er tinglyst før eller etter seksjoneringen.

Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den/de aktuelle boligseksjonene de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre i det/de aktuelle boligsameiene. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes.

Eiere av seksjoner som driver utleie av parkeringsplasser på sine seksjoner har tidsubegrenset rett til for egen kostnad å gjennomføre alle tiltak som til enhver tid måtte være nødvendige for utleien, som f.eks. å sette opp, flytte og ha stående gjerder, porter, bommer, eventuelle andre atkomstinnretninger, kortautomater, betalingsautomater o.l. på fellesarealene. Det skal ikke betales noe vederlag for disse rettighetene, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksrettsarealet med innretninger. I vedlikeholdsansvaret inngår også ansvaret for eventuelle utskiftninger. Det skal etableres ordninger som sikrer at eierne av de øvrige seksjonene får tilgang til sine seksjoner uten å måtte betale parkeringsavgift. Dersom utleien avsluttes, skal vedkommende seksjonseier/seksjonseiere for egen kostnad fjerne tiltakene og sette fellesarealene tilbake til sin opprinnelige stand, med mindre Sameiet ønsker å overta tiltakene. Disse skal i så fall overtas av Sameiet vederlagsfritt.

Tjuvholmen Parkering AS har tidsubegrenset rett til enten selv eller via andre, eventuelt via den/de retten overføres til, å benytte veggene langs/mot inn-/utkjørings-/gjennomkjøringsveiene, til utsmykning, profilering, reklame/markedsføring mv. Det skal ikke betales vederlag for retten, og rettighetshaver skal beholde inntektene av tiltakene/virksomheten. Rettighetshaver besørger og bekoster drift og vedlikehold av bruksrettsarealene. Eventuelt strukturelt vedlikehold, reparasjoner og/eller utskiftninger besørges og bekostes av Sameiet og fordeles på seksjonseierne som felleskostnader.

Seksjonene 345 og 346 har rett til å dele opp sine seksjoner i ytterlige seksjoner og de øvrige seksjonseierne er forpliktet til å stemme for slike reseksjoneringer.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Sameieren skal gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker eller lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

### **§ 3 Felleskostnader**

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader anses også Eiendommens forholdsmessige andel av kostnadene til felles infrastruktur, uavhengig av om disse faktureres via Tjuvholmen Infrastruktur AS eller av annen instans (som [f.eks. et](#) veilag).

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Kostnader til drift og vedlikehold, herunder reparasjon/utskiftning av dekke mv., for fellesarealer som er atkomstarealer til parkeringsseksjonene, regnet fra og med kjøreporten inn til de enkelte parkeringsseksjonene, dekkes av seksjonene 1-326 med lik andel på hver. Kostnadene til innvendig drift og vedlikehold av disse seksjonene, er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Kostnader til drift og vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, for fellesarealer som er atkomstarealer til seksjonene 327-377, regnet fra garasjelegget og frem til dør inn til bod-

/lagerarealene, dekkes av disse seksjonene, fordelt forholdsmessig ut fra disse seksjoners eierbrøker.

Dersom seksjoner fra 327-377 endrer formål/bruk til parkeringsplass, skal seksjonen også fordeles kostnader tilsvarende seksjon 1-326.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Rengjøringskostnader for atkomstarealene på og utenfor Eiendommen dekkes av seksjonseierne med lik andel på hver. Seksjonseier som driver utleie av parkeringsplasser, jf. § 2 fjerde ledd, har rett til å foreta rengjøringer i tillegg til dem som gjennomføres av Sameiet, mot å dekke samtlige kostnader for slike rengjøringer.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

#### **§ 4 Vedlikehold**

Vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Vedlikehold av elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

#### **§ 5 Styret**

Sameiet skal ha et styre som består av 3-5 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal også behandle overdragelser og påse at omsetningsbegrensningene overholdes, jf. § 2 tredje ledd. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

#### **§ 6 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjuen dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier skal sørge for at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte kontakt opplysninger om seksjonseieren, herunder korrekt e-postadresse.

I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

#### Det ordinære årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning.
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk. Eventuell endring av vedtektene § 2 fjerde ledd og femte ledd krever tilslutning fra eierne av de aktuelle seksjonene. Eventuelle endring av bestemmelsene i vedtektenes § 2 tredje ledd krever enstemmighet blant seksjonseierne.

### **§ 7 Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### **§ 8 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Det kan besluttet med to tredjedels flertall på årsmøtet at forretningsføreravtalen skal gjøres uoppsigelig fra sameiets side, dog ikke for mer enn 5 år fra inngåelsen av avtalen.

### **§ 9 Bygningsmessige arbeider mv.**

Utskifting av porter og inngangsdører, endring av farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet av hensyn til byggets/området arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Alle tiltak, i eller utenfor seksjonene, som måtte berøre Eiendommens felles tekniske anlegg eller innretninger, eller slike anlegg hvor overflateeiendommer eller andre har rettigheter, krever forutgående samtykke fra styret.

Etableringer eller endringer etter § 2 fjerde og femte ledd krever ikke styregodkjenning.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for Eiendommen. Dette gjelder også for etableringer eller endringer etter § 2 fjerde og femte ledd. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret eller forretningsfører måtte be om.

Det skal ikke under noen omstendigheter borres hull i dekket av fare for hull på membran.

### **§ 10 Særlige regler som gjelder fellesarealer**

Inngangspartier, porter, kjørebane og øvrige fellesarealer kan bli kameraovervåket.

### **§ 11 Pålegg om salg – tvangsfravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

### **§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For øvrig gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

**Gnr 510, bnr 1 i Oslo kommune**

Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk		
S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)
1	N	130		11	N	130		21	N	130		31	N	130
2	N	130		12	N	130		22	N	130		32	N	130
3	N	130		13	N	130		23	N	130		33	N	130
4	N	130		14	N	130		24	N	130		34	N	130
5	N	130		15	N	130		25	N	130		35	N	130
6	N	130		16	N	130		26	N	130		36	N	130
7	N	130		17	N	130		27	N	130		37	N	130
8	N	130		18	N	130		28	N	130		38	N	130
9	N	130		19	N	130		29	N	130		39	N	130
10	N	130		20	N	130		30	N	130		40	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk		
S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)
41	N	130		51	N	130		61	N	130		71	N	130
42	N	130		52	N	130		62	N	130		72	N	130
43	N	130		53	N	130		63	N	130		73	N	130
44	N	130		54	N	130		64	N	130		74	N	130
45	N	130		55	N	130		65	N	130		75	N	130
46	N	130		56	N	130		66	N	130		76	N	130
47	N	130		57	N	130		67	N	130		77	N	130
48	N	130		58	N	130		68	N	130		78	N	130
49	N	130		59	N	130		69	N	130		79	N	130
50	N	130		60	N	130		70	N	130		80	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk		
S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)
81	N	130		91	N	130		101	N	130		111	N	130
82	N	130		92	N	130		102	N	130		112	N	130
83	N	130		93	N	130		103	N	130		113	N	130
84	N	130		94	N	130		104	N	130		114	N	130
85	N	130		95	N	130		105	N	130		115	N	130
86	N	130		96	N	130		106	N	130		116	N	130
87	N	130		97	N	130		107	N	130		117	N	130
88	N	130		98	N	130		108	N	130		118	N	130
89	N	130		99	N	130		109	N	130		119	N	130
90	N	130		100	N	130		110	N	130		120	N	130
SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300		SUM BRØK		1300

Brøk Tilleggs-			Brøk Tilleggs-			Brøk Tilleggs-			Brøk		
S.nr	Formål	(teller) areal	S.nr	Formål	(teller) areal	S.nr	Formål	(teller) areal	S.nr	Formål	(teller)
121	N	130	131	N	130	141		N 130	151	N	130
122	N	130	132	N	130	142		N 130	152	N	130
123	N	130	133	N	130	143	N	130	153	N	130
124	N	130	134	N	130	144	N	130	154	N	130
125	N	130	135	N	130	145	N	130	155	N	130
126	N	130	136	N	130	146	N	130	156	N	130
127	N	130	137	N	130	147	N	130	157	N	130
128	N	130	138	N	130	148	N	130	158	N	130
129	N	130	139	N	130	149	N	130	159	N	130
130	N	130	140	N	130	150	N	130	160	N	130
SUM BRØK		1300	SUM		1300	SUM BRØK		1300	SUM BRØK		1300

Brøk Tilleggs-			Brøk Tilleggs-			Brøk Tilleggs-			Brøk		
S.nr	Formål	(teller) areal	S.nr	Formål	(teller) areal	S.nr	Formål	(teller) areal	S.nr	Formål	(teller)
161	N	130	171	N	130	181	N	130	191	N	130
162	N	130	172	N	130	182	N	130	192	N	130
163	N	130	173	N	130	183	N	130	193	N	130
164	N	130	174	N	130	184	N	130	194	N	130
165	N	130	175	N	130	185	N	130	195	N	130
166	N	130	176	N	130	186	N	130	196	N	130
167	N	130	177	N	130	187	N	130	197	N	130
168	N	130	178	N	130	188	N	130	198	N	130
169	N	130	179	N	130	189	N	130	199	N	130
170	N	130	180	N	130	190	N	130	200	N	130
SUM BRØK		1300	SUM BRØK		1300	SUM BRØK		1300	SUM BRØK		1300

Brøk Tilleggs-			Brøk Tilleggs-			Brøk Tilleggs-			Brøk		
S.nr	Formål	(teller) areal	S.nr	Formål	(teller) areal	S.nr	Formål	(teller) areal	S.nr	Formål	(teller)
201	N	130	211	N	130	221	N	130	231	N	130
202	N	130	212	N	130	222	N	130	232	N	130
203	N	130	213	N	130	223	N	130	233	N	130
204	N	130	214	N	130	224	N	130	234	N	130
205	N	130	215	N	130	225	N	130	235	N	130
206	N	130	216	N	130	226	N	130	236	N	130
207	N	130	217	N	130	227	N	130	237	N	130
208	N	130	218	N	130	228	N	130	238	N	130
209	N	130	219	N	130	229	N	130	239	N	130
210	N	130	220	N	130	230	N	130	240	N	130
SUM BRØK		1300	SUM BRØK		1300	SUM BRØK		1300	SUM BRØK		1300

Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk			
S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	
241	N	130		251	N	130		261	N	130		271	N	130	
242	N	130		252	N	130		262	N	130		272	N	130	
243	N	130		253	N	130		263	N	130		273	N	130	
244	N	130		254	N	130		264	N	130		274	N	130	
245	N	130		255	N	130		265	N	130		275	N	130	
246	N	130		256	N	130		266	N	130		276	N	130	
247	N	130		257	N	130		267	N	130		277	N	130	
248	N	130		258	N	130		268	N	130		278	N	130	
249	N	130		259	N	130		269	N	130		279	N	130	
250	N	130		260	N	130		270	N	130		280	N	130	
SUM BRØK			1300	SUM BRØK			1300	SUM BRØK			1300	SUM			1300

Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk			
S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	
281	N	130		291	N	130		301	N	130		311	N	130	
282	N	130		292	N	130		302	N	130		312	N	130	
283	N	130		293	N	130		303	N	130		313	N	130	
284	N	130		294	N	130		304	N	130		314	N	130	
285	N	130		295	N	130		305	N	130		315	N	130	
286	N	130		296	N	130		306	N	130		316	N	130	
287	N	130		297	N	130		307	N	130		317	N	130	
288	N	130		298	N	130		308	N	130		318	N	130	
289	N	130		299	N	130		309	N	130		319	N	130	
290	N	130		300	N	130		310	N	130		320	N	130	
SUM BRØK			1300	SUM BRØK			1300	SUM BRØK			1300	SUM BRØK			1300

Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk Tilleggs-				Brøk			
S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	
321	N	130		331	N	17		341	N	765		351		179	
322	N	130		332	N	292		342	N	103		352		17	
323	N	130		333	N	15		343	N	4		353		3	
324	N	130		334	N	21		344	N	4		354		10	
325	N	130		335	N	76		345	N	376		355		48	
326	N	130		336	N	39		346	N	549		356		11	
327	N	56		337	N	34		347	N	2163		357		36	
328	N	59		338	N	45		348	N	10		358		10	
329	N	28		339	N	27		349	N	9		359		454	
330	N	146		340	N	39		350	N	9		360		91	
SUM BRØK			1069	SUM BRØK			605	SUM BRØK			3992	SUM BRØK			859



Brøk				Brøk				Brøk				Brøk	
S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål	(teller)	areal	S.nr	Formål (teller)
361	N	17		371	N	15							
362	N	23		372	N	539							
363	N	113		373	N	41							
364	N	36		374	N	23							
365	N	56		375	N	45							
366	N	10		376	N	2437							
367	N	37		377	N	15							
368	N	10											
369	N	641											
370	N	19											
SUM BRØK				SUM BRØK 3115				SUM BRØK				SUM BRØK 0	
SUM BRØK (TELLERE)				52202 =NEVNERE I SAMEIEBRØKEN									