

# VEDTEKTER for Fernandas Hage sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering  
vedtatt av hjemmelshaver til samtlige seksjoner Sandakerveien 112 AS ekstraordinært årsmøte  
11.3.2013,  
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31,  
ny bestemmelse § 21, vedtatt på ekstraordinært årsmøte 17.06.2013 Ny bestemmelse § 22 vedtatt  
på ordinært årsmøte 21.03.2017  
Ny bestemmelse § 23 og §4-2 tredje og fjerde ledd vedtatt på ordinært årsmøte 10.04.2019  
Ny bestemmelse § 3 tredje ledd, § 4-4 og § 11 andre ledd vedtatt på ordinært årsmøte 10. mai  
2021.

## §1

### Eiendommen - formål

Fernandas Hage sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 77, bnr. 112 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen). Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «seksjonene») som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 6.3.2013 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

## §2

### Organisering av sameiet

Sameiet består av 116 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «bolig») og 1 næringsseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, mark- og takterrasser og evt. tilleggsareal i grunn. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler. De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

## §3

### Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner:

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2 ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

## § 4

### Rett til bruk

#### 4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 andre ledd.

#### 4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for ladbare biler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet har etablert infrastruktur for lading av ladbare biler, med lastbalansering for å ha tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplassene. Lader for elbil må derfor bestilles via styret, slik at lader og infrastrukturen fungerer sammen. Laderen eies av den enkelte, men periodisk vedlikehold, utbedring av feil og ettersyn foretas av sameiet. Kostnader i forbindelse med drift, vedlikehold og strømforbruk faktureres eier. Det er ikke tillatt å lade ladbare biler andre steder enn på godkjente ladestasjoner.

#### 4.3 Midlertidig enerett til bruk

Iht. eierseksjonsloven § 25 femte ledd har seksjoner på bakkeplan eksklusiv bruksrett til uteareal tilliggende seksjonen som vist på vedlegg 2. Arealet vil av utbygger bli søkt (re)seksjonert som tilleggsareal grunn til aktuelle seksjoner. Sameierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering av sameiet i denne forbindelse. Seksjon 55, 56, 57 og 58 har eksklusiv bruksrett til gang- og trappeareal mellom 7. og 8. etg. i oppgang B, samt gangareal på tak.

Seksjon 113, 114, 115 og 116 har eksklusiv bruksrett til gang- og trappeareal mellom 7. og 8. etg. i oppgang D, samt gangareal på tak. Trappeløp mellom 7. og 8 etg. er fysisk avstengt for andre enn styret og nevnte seksjoner.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

#### 4.4 Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2 ledd om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

## § 5

### Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## § 6

### Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige 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.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§7**

### **Felleskostnader**

#### **7.1 Generelt**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjon, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk.

Dersom sameiet vedtar å installere individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

#### **7.2 Særskilt fordeling av kostnader mellom næringsseksjon snr. 117 og sameiets gjesteparkeringsplasser i fellesareal**

Det er 83 parkeringsplasser i garasjeanlegget som er organisert i egen næringsseksjon snr. 117. Sameiet har 2 gjesteparkeringsplasser i fellesareal til garasjeanlegg. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal. For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon snr. 117 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon snr. 117 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet. Sameiet skal dekke tilsvarende for sin andel av gjesteparkeringsplasser tilknyttet parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan adskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

## **§ 8**

### **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

## § 9

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoglass og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

## § 10

### **Utbedringsansvar og erstatning**

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet.

Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfylder pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

## § 11

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## § 12

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

### **§ 13**

#### **Årsmøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

### **§ 14**

#### **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemning regnes flertall etter sameiebrøken.

Ved avstemning i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om**

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål. Tiltak som har sammenheng med sameierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

**Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:**

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 15

### **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

## § 16

### **Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

## § 17

### **Mindretallsvern**

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

## § 18

### **Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## § 19

### **Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

## § 20

### **Generelle bestemmelser vedr. næringsseksjon snr. 117**

For næringsseksjon snr. 117, Fernandas Hage Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne.

Styret i Fernandas Hage sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon snr 117, med mindre Fernandas Hage Garasjesameie velger sitt eget styre.

## § 21

### **Kameraovervåkning av fellesarealer**

Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer og parkeringskjeller. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

## § 22

### **Midlertidig enerett**

Eier av bod 103 har midlertidig enerett til et areal på 146 cm x 92 cm utenfor sin egen bod, og kan flytte døren 90 grader i forhold til opprinnelig plantegning.

Vedlegg 2: Private hagearealer:



<p>PROSJEKT: <b>FERNANDAS HAGE</b></p> <p>ADRESSE: FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo Gnr. 77, Bnr. 112</p>	<p>TOTALENTREPRENØR: <b>PEAB</b></p>	<p>RÅDGIVER: <b>Blokk Arkitekter</b> Blokk Arkitekt AS Schenings gate 7 0356 Oslo</p>
<p>TEGNING ØJELDER: Situasjonsplan Seksjonering</p>	<p>TILTAKSHAVER: <b>SANDAKERVEIEN 112 AS</b></p>	<p>MÅLESTOKK: <b>1:500</b></p>

**VEDLEGG:  
GJELDER FOR EIERE I SEKSJON 117, GNR 77, BNR 112**

**VEDTEKTER/ SAMEIEAVTALE  
FOR  
FERNANDAS HAGE GARASJESAMEIE**

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 11.3.2013  
Fastsatt av utbygger Sandakerveien 112 AS og opprinnelig hjemmelshaver Lorentzen  
Eiendom AS  
Gnr.77, bnr. 112, snr. 117 i Oslo kommune

**§ 1**

**Navn**

Sameiets navn er Fernandas Hage Garasjesameie.

**§ 2**

**Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 77, bnr. 112, snr. 117, i Oslo som inneholder en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og bod(er) i Fernandas Hage sameie.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/81 del pr. parkeringsplass.

**§ 3**

**Formål**

Sameiets formål er å eie og forvalte parkeringsarealet til det beste for eierne av sameiet.

**§ 4**

**Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser (og evt. boder) i parkeringskjelleren slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

**§ 5**

**Rettslige disposisjoner over sameieandel**

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Fernandas Hage sameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.



## § 6

### **Bruksrett til parkeringsplasser**

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan i vedlegg 1.

## § 7

### **Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene**

#### **Salg og annet eierskifte**

P-plasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Fernandas Hage sameie

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i

Fernandas Hage sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Sameiet Fernandas Hage eller til Sandakerveien 112 AS.

#### **P-plasser som tilhører Sandakerveien 112 AS**

Sandakerveien 112 AS kan fritt selge eller overføre sine eierandeler enkeltvis eller samlet.

Utleie av parkeringsplass

#### **A. P-plasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Fernandas Hage sameie**

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til beboere i Fernandas Hage sameie.

Parkeringsplassene kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Fernandas Hage sameie etter følgende retningslinjer:

- ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til styret i Fernandas Hage sameie.
- Styret i Fernandas Hage sameie skal til enhver tid føre lister over dem som har meldt fra til styret med ønske om å leie hhv. leie ut parkeringsplass.
- Beboere i Fernandas Hage sameie som står på listen, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

#### **B. P-plasser som tilhører Sandakerveien 112 AS**

P-plasser som tilhører Sandakerveien 112 AS kan fritt leies eller lånes ut.

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

### 3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Fernandas Hage sameie.

## § 8

### **Årsmøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet.

## **§ 9**

### **Årsmøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

### **Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:**

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

### **Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:**

- at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet
- ved like,
- innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- endring av §§ 5 og 6, samt denne bestemmelse

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

## **§ 10**

### **Styret**

Årsmøtet kan fastsette at sameiet skal ha et styre. Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

Styret i Fernandas Hage sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon snr. 117, med mindre Fernandas Hage Garasjesameie velger sitt eget styre.

## **§ 11**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegerere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

## **§ 12**

### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

### **§ 13**

#### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### **§ 14**

#### **Felleskostnader og regnskap**

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- eiendomsforsikring, jf. § 19,
- kostnader til vedlikehold av sameiets eiendom
- andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- renhold av fellesarealer
- kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også § 7 i vedtektene for Fernandas Hage sameie.

Fernandas Hage sameie kan gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (parkeringsseksjonen) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av Fernandas Hage Garasjesameie.

Fernandas Hage Garasjesameie må etablere egen regnskapsføring dersom dette ikke ivaretas

Fernandas Hage sameie eller Fernandas Hage Garasjesameie vedtar dette.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

### **§ 15**

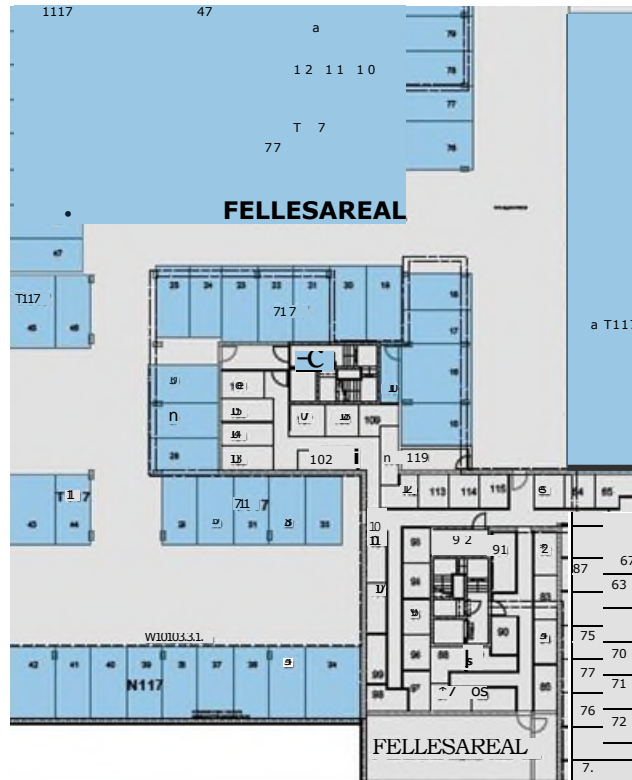
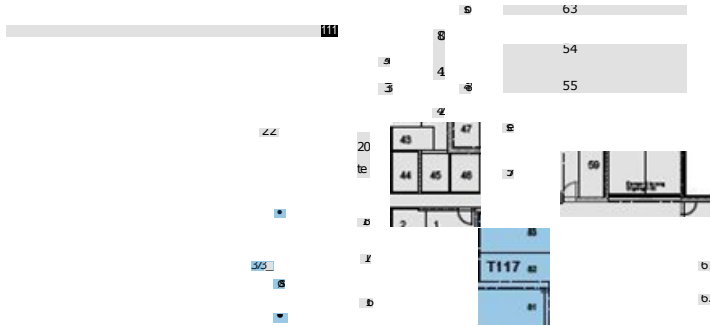
#### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlige for forpliktelser som er gyldig stiftet iht. kompetansebestemmelsene i vedtektene.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser og boder (UTARBEIDES AV SELGER; SANDAKERVEIEN 112 AS)

27.02.2013

FELLESAREAL ; 39 52



P4705.11511Cn  
**FERNANDAS HAGE**  
ADRESSE:  
FERNANDA NISSENS GATE 1, 0484 Oslo  
Gnr. 77, Bnr. 112  
TEGNING GJELDER:  
Cakinnncwinn Plan 1 I

5,31-41 FUT13F13112.4133/1•  
*~ i r*  
TILTAKSHAVER  
TIFUNANKFRUFIFAI 119 AS

nAncavaw.  
**Blokk 500855 950050**  
**Arkitekt** 035 C sçrwngc ts 7  
TEGNINGSWIDFo: A f19 11 C