

# VEDTEKTER

## FOR

### **Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie**

(fastsatt i forbindelse med seksjonering av sameiet  
i medhold av lov om eierseksjoner)

#### **§ 1**

##### **Navn**

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie (heretter sameiet).

#### **§ 2**

##### **Hva sameiet omfatter**

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 129, Bnr. 100 i Oslo kommune.

Sameiet består av:

<b>Snr</b>	<b>Formål</b>	<b>Bruk</b>
1	Næringsseksjon	Handel/kontor/servering
2-252	Boligseksjoner	Bolig
253	Næringsseksjon	Barnehage
254	Næringsseksjon	Parkering

Boligseksjonene er heretter i fellesskap omtalt som «bolig» og næringsseksjon 1 og 253 i fellesskap som «næring». Næringsseksjon 253 er også omtalt som «barnehagen» og næringsseksjon 254 som «parkering».

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter uteareal (terrasser på bakkeplan og terrasse på tak). For leiligheter med balkonger, inngår balkonger i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse). For parkeringsseksjonen nr. 254 er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi.

Næringsseksjonenes tilleggsdeler omfatter egne tekniske rom i kjeller. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sportsboder, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til

bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjoner tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene er plassert i fellesareal.

### **§ 3**

#### **Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næringsseksjonene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjonene skal brukes til næringsvirksomhet i henhold til det godkjente reguleringsformål. Seksjonenes formål (bolig eller næring) fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven § 13. Endret bruk forutsetter også at nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven er innhentet.

Det kan fastsettes husordensregler, herunder regler som kun skal være gjeldende for boligseksjonene

### **§ 4**

#### **Garasjeanlegg**

For næringsseksjon nr. 254, Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 254, med mindre Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Garasjesameie velger sitt eget styre.

Parkeringsplasser kan kun overdras eller leies ut slik det fremgår av vedtektene for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Garasjesameie.

Sameiet er kjent med at dersom en seksjonseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseiere å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemming disponerer en annen parkeringsplass og brukoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

### **§ 5**

#### **Boder**

Sameiets boder er seksjonert som fellesareal. Fordeling av bruksrett til boder fremgår av vedtektenes vedlegg 2.

### **§ 6**

#### **Fysisk bruk av bruksenheter og fellesareal**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

#### **Særregler om fellesarealet:**

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næring.

#### **Boligseksjonenes særrett:**

Eierne/brukerne av boligseksjonene skal alene ha rett til å bruke:

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene. (Næringsseksjonene har dog rett til adkomst til sine tilleggsdeler i form av tekniske rom og øvrige tekniske installasjoner via disse arealene.).
- Felles takterrasser (Hus B).
- Avfallsrom i Sigurd Hoels vei 15

#### **Næringsseksjon 1 sin særrett:**

Næringsseksjon 1 skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for seksjonen.

#### **Næringsseksjon 253 (barnehagens) sin særrett:**

Næringsseksjon 253 skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti i som utelukkende er beregnet for seksjonen.
- Utvendig lekeareal innenfor barnehagens alminnelige åpningstid. Utenfor alminnelig åpningstid skal lekearealet være tilgjengelig for bruk for alle eiere og beboere i boligseksjonene.

#### **Næringsseksjon 1 og 253 sin særrett**

Næringsseksjonene, snr. 1 og snr. 253, skal alene ha rett til å bruke avfallsrom som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene. Avfallsrommet er plassert i Sigurd Hoels vei 3.

#### **Fasader**

Næring skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp lekeapparater eller andre innretninger til virksomhetens bruk på utearealene og faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1 etg., innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal godkjennes av sameiets styre. Styret må ha saklig grunn for å kunne nekte godkjenning.

Vinduer i næringsseksjonene skal utformes slik at de harmonerer med byggets fasade.

Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, er gjenstand for styrets godkjenning med mindre tiltaket faller inn under § 10 tredje avsnitt. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser e.l. på utsiden av rekkverk på balkongene til boligseksjonene.

## **§ 7**

### **Rettslig rådighet over eierseksjonene**

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjonen.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **§ 8**

### **Ordinært sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år

## 5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

### § 9

#### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to 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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

### § 10

#### Sameiermøtets vedtak

Hver boligseksjon har 1 stemme, næringsseksjon 1 har 1 stemme og næringsseksjon 253 har 12 stemmer (omregnet i hht. gjennomsnittlig eierbrøk pr boligseksjon). Næringsseksjon 254 (parkering) har ikke stemmerett. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet 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 sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 16.
- d) endring av særrett om bruk av fellesarealer for bolig og næring i § 6.

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

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

## **§ 11 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Det bør tilstrebnes at (minst) ett av styremedlemmene representerer en næringsseksjon.

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.

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 sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer 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.

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

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

### **§ 13**

#### **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet, samt fastsette egne ordensregler for boligseksjonene, jmfør § 5.

### **§ 14**

#### **Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.

Balkonger/terrasser (med rekkverk og skillevegger) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv m.v. på de private balkonger/terrasser.

Hekker som avgrensner tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av Sameiet. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

### **§ 15**

#### **Vedlikehold av fellesareal**

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### **§ 16**

#### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Med de unntak som følger av nærværende vedtekter, skal felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19
- b) felles kommunale avgifter
- c) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.

- d) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- e) kostnader til vaktmestertjenester
- f) strøm og oppvarming i fellesarealer
- g) kostnader knyttet til felles utomhusarealer gjennom utomhussameiet
- h) kostnader knyttet til bruksrett til fellesbod i garasjesameiet

Kostnader til kollektivt TV/Bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon. Næringsseksjonene tegner egne abonnement og dekker selv kostnadene for dette.

Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.

Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jmfør § 6, herunder boliginnganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser, trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette avsnitt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht sameiebrøk.

Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk jmfør § 6, herunder fasade og inngangparti, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Næringsseksjon snr. 1 og snr.253 disponerer i fellesskap eget avfallsrom jfr. § 6. Næringsseksjonen og barnehageseksjonen besørger og betaler alene gebyrer og kostnader i hht. deres bruk. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom næringens avsatte avfallsrom påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen ekstra avfallshåndtering. Avfallshenting, tilgjengelighet og andre praktiske forhold må samordnes mellom de to seksjonseiere.

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Garasjesameie dekker alene alle kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen. Det samme gjelder de deler av fellesareal som kun tjener brukerne av garasjeseksjonen, herunder kjøreareal og port inn til garasjen.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

## **§ 17**

### **Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp



med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## **§ 18**

### **Ansvar utad**

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## **§ 19**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

## **§ 20**

### **Panterett for sameiernes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

## **§ 20**

### **Mislighold og fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## **§ 21**

### **Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

## § 22

### Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon i siste salgstrinn innenfor prosjektet Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet er solgt og overtatt, samt til fellesarealet er endelig opparbeidet og overlevert til Sameiet. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Tiedemannsbyen DA. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Tiedemannsbyen DA har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen. Retten omfatter blant annet transport over eiendommen, lagring av materialer og annet, stillas etc. Videre har Tiedemannsbyen DA rett og plikt til å avgrense byggeplassen fra den øvrige eiendommen. Dette vil medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Tiedemannsbyen DA ansvarlig for å utbedre.

Frem til siste boligseksjon i Utsiktskvartalet er solgt, har Tiedemannsbyen DA rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner.

Felleskostnader innkreves for den enkelte seksjon fra det tidspunkt denne er ferdigstillet. Kjøper av seksjon i sameie 1 er forpliktet til å bære en forholdsmessig del av sameiets felleskostnader i henhold til nærværende vedtekter, fra det tidspunktet seksjonen overtas fra Tiedemannsbyen DA. Herunder må felleskostnader knyttet til den del av utomhusareal som er stilt til sameiernes disposisjon dekkes av sameierne, selv om hele eller deler av arealet ikke er overskjøttet fra Tiedemannsbyen DA.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet er ferdigstilt og overtatt.

\*\*\*\*\*

# VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

## FOR

### TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET GARASJESAMEIE

(fastsatt i forbindelse med seksjonering av sameiet  
i medhold av lov om eierseksjoner)

Gnr. 129, bnr. 100, snr 254 Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet, i Oslo kommune

#### § 1

##### Navn

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Garasjesameie.

#### § 2

##### Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 129, bnr. 100, snr 254 i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet i Oslo kommune, som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie.

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

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser.

Plassene P142, P143, P144, P145 og P146 ligger til eiendommen "Petersborg" med gnr 128 bnr 141. Petersborg er ikke en del av Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

#### § 3

##### Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 254 i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer, 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 i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellens 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.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

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 verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 254 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

## **§ 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 og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller 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 (p-plasser)**

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlegg 1 – Fordeling av p-plasser.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren 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.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

## **§ 7**

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

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

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon eller Petersborg kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie eller eier av Petersborg.

#### **7.2 Utleie av p-plass**

Plassene kan leies ut sammen med eierseksjon eller Petersborg, eller til andre seksjonseiere i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie eller Petersborg.

#### **7.3 Strøm**

Eiere av parkeringsplass som har kjøpt stikkontakt for lading av e-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som på sameiets felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter målt forbruk eller retningslinjer fastsatt av styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie.

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av el-uttak for lading av el-biler.

#### **7.4 Mislighold**

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

## **§ 8**

### **Sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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 sameiermøte 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 sameiermøtet. 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 sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

## **§ 9**

### **Sameiermøtets vedtak**

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

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets 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 sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

## **§ 10**

### **Styret**

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 254 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie.

Dersom sameiemøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

## **§ 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 delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

## **§ 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 er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierene med en lik andel pr. parkeringsplass.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- f) renhold av fellesarealer
- g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også § 4 i vedtektene for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie. Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr 254) og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr 254).

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Eierseksjonssameie

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 ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo