

# VEDTEKTER for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Organisasjonsnummer: 820 721 802

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 29. mars 2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter opprinnelige vedtekter fra stiftelsen.*

## 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.02.2018.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 129, bnr. 100 i Oslo kommune.

Sameiet består av:

Seksjonsnummer	Formål	Bruk
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 seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én 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).

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 derfor 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 bruksenheterens sikringskap, er også fellesanlegg.

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

### **1-3 Sameiebrøk**

1. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
2. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA.

## **2 Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

1. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
2. 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.
3. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
4. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i tredje ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
5. Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

1. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
3. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
4. Sameiet er et kombinasjonsbygg. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Seksjonenes formål (bolig eller næring) fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Endring av

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Endret bruk forutsetter også at nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven er innhentet.

5. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

6. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
7. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
8. Årsmøtet har vedtatt kameraovervåking av sameiets fellesareal. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

### **3-2 Særregler om fellesarealet**

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

#### **1. 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
- Avfallsrom i Sigurd Hoels vei 15

### **2. Næringsseksjon 1 sin særrett:**

Næringsseksjon 1 skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for seksjonen.

### **3. Næringsseksjon 253 (barnehagen) sin særrett:**

Næringsseksjon 253 skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti 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.

### **4. 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 ved Sigurd Hoels vei 3.

### **3-3 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. etasje, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal tas hånd om 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 til 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 punkt 10-8-2. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller lignende på utsiden av rekkverket på balkongene.

## **4 Garasjeanlegg**

For næringsseksjon nr. 254, Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie, gjelder egne vedtekter. 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

bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

### **5 Boder**

Sameiets boder er seksjonert som fellesareal. Styret har oversikt over hvilken bod som tilhører hvilken seksjon.

### **6 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.
2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  - Inventar
  - utstyr, som toalett, badekar og vasker
  - apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
  - skap, benker, innvendige dører med karmen
  - listverk, skillevegger, tapet
  - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - vegg-, gulv- og himlingsplater
  - rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.
3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
5. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
7. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
8. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

9. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor av disse, plikter seksjonseieren å sørge for umiddelbare tiltak for å bekjempe spredning. Styret skal informere berørte naboer om eventuelle skadedyrsaker.
10. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
11. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### **6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

1. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen.
2. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
3. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Dette innebærer også rekkverk og skillevegger på veranda/terrasse.
4. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
5. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
6. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
7. Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiets representant. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

## **7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **7-1 Felleskostnader**

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
3. Kostnader til bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon. Næringsseksjonene tegner egne abonnement og dekker selv kostnadene for dette.
4. 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.
5. Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jmfør punkt 3-2, herunder boliginn ganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser og 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 i henhold til sameiebrøk.
6. Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk jmfør punkt 3-2, herunder fasade og inngangsparti, 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.
7. Næringsseksjon snr. 1 og snr. 253 disponerer i fellesskap eget avfallsrom jfr. punkt 3-2-4. Næringsseksjonen og barnehageseksjonen tar hånd om og betaler alene gebyrer og kostnader i henhold til 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.
8. 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.
9. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
10. 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 årsmøtet med 2/3 flertall.

11. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **7-2 Betaling av felleskostnader**

1. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
2. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

### **7-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **8-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **8-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



## **9 Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

1. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
4. Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet beslutes av årsmøtet. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.
5. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
6. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **9-2 Styremøter**

1. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
2. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **9-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **9-4 Styrets beslutningsmyndighet**

1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
2. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-5 Inhabilitet**

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

### **9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

1. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
2. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

## **10 Årsmøtet**

### **10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
2. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **10-2 Tidspunkt for årsmøtet**

1. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
2. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **10-3 Innkalling til årsmøte**

1. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
2. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
3. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
4. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2-1.

### **10-4 Saker årsmøtet skal behandle**

1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - a. behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - c. velge styremedlemmer
  - d. behandle vederlag til styret
3. Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
4. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **10-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

1. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
2. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
3. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **10-6 Møteledelse og protokoll**

1. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
2. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

1. I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, næringsseksjon 1 har én stemme og næringsseksjon 253 har 12 stemmer (omregnet i henhold til gjennomsnittlig eierbrøk per boligseksjon), og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 254 (parkering) har ikke stemmerett.
2. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
3. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

1. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e. samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
  - g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
  - h. overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - i. endring av vedtektene
3. Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

1. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
2. Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

1. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
  - a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
  - b. oppløsning av sameiet
  - c. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **10-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptreder ved eller som fullmektig.

## **11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **11-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **11-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **11-3 Forsikring**

1. Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring, skadedyrsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne
2. Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **12 Ordensregler**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensregler for eiendommen.

## **13 Diverse opplysninger**

### **13-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a. eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **13-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **13-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **13-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## **VEDTEKTER for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie**

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 29.03.2022, og erstatter opprinnelige vedtekter fra stiftelsen.*

### **1 Navn**

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie.

### **2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 129, bnr. 100, snr 254 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 sameierne i henhold til vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

### **3 Formål**

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 254 i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie, 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, jf. punkt 6, og har ellers 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. punkt 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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie***

verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises til eventuelt ordensreglement fastsatt av styret i henhold til punkt 12.

Alle sameiere i snr 254 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameies vedtekter og ordensregler for bruk av kjelleren, og for adkomst til sameiets eiendom.

### **5 Rettslige disposisjoner over sameieandel**

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet i henhold til sameiebrøken, jf. punkt 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers 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.

Sameieren kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet i henhold til 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. Styret har oversikt over hvilken plass som tilhører hvilken seksjon.

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 ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten.

### **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 Nabolagshuset Petersborg kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie eller eier av Nabolagshuset Petersborg.

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

Plassene kan leies ut sammen med eierseksjon eller Nabolagshuset Petersborg, eller til andre seksjonseiere i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie eller Nabolagshuset 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 § 38 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 åtte og høyst tjue 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 i henhold til sin sameiebrøk, jfr. punkt 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:

- a. at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b. innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i punkt 14,
- c. endring av punkt 5, punkt 6 og punkt 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 sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av tre 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 eventuell 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 som gjelder eiendommen.

## **14 Felleskostnader og regnskap**

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne med en lik andel pr. parkeringsplass.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a. eiendomsforsikring, jf. punkt 19,
- b. kostnader til drift 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 og styrehonorar.

Se også punkt 7 i vedtektene for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie. Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie skal føre eget avdelingsregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med garasjesameiet (seksjon nr. 254) og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader for dette skal dekkes av garasjesameiet (seksjon nr. 254).

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Garasjesameie må etablere egen regnskapsføring 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 dermed 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.