

VEDTEKTER

FOR

ULLERN HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE (org.nr.: 923 185 720)

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) den 20.05.2019.

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Ullern Hage eierseksjonssameie.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Oslo.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av gnr. 28 bnr. 543 i Oslo kommune.

Nærværende vedtekter er vedtatt i forbindelse med seksjoneringen.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Gnr. 28 bnr. 543 i Oslo kommune er et kominasjonsbygg med næringsseksjoner og boligseksjoner oppdelt i 69 eierseksjoner:

- 2 næringsseksjoner («næringsseksjonene»)
- 67 antall boligseksjoner («boligseksjonene»)

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1. og 2. Boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 3.-69.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for seksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som sameier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av

sameiermøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte sameier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 9 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering, jf. punkt 9.

Seksjonseierne i Ullern Hage eierseksjonssameie er innforstått med at Ullern Hage eierseksjonssameie må reseksjoneres etter overtakelse av seksjonene, slik at markterrassene blir tillagt de riktige seksjonene som tilleggsdeler og slik at de bodene som ikke er solgt/fordelt blir lagt til riktig leilighet. Dette i tråd med salgsinformasjon og prospekt mv. Dersom selger/utbygger foreslår slik reseksjonering, forplikter seksjonseierne i Ullern Hage eierseksjonssameie seg til å stemme for dette, og skal ikke forhindre forsinke dette på noen måte. Dersom slik reseksjonering gjennomføres, vil nærværende vedtekter kunne måtte revideres og tilpasses til ev. endring i antall tilleggsdeler og seksjoner mv. Urbanium AS bærer alle kostander forbundet med en slik reseksjonering.

I henhold til tinglyst erklæring om dette eier selger/utbygger Urbanium AS bodene A, B, C, D og E som ligger i kjelleren av eierseksjonssameiet. Utbygger står fritt til å selge/fordele disse bodene til øvrige seksjonseiere. Bodene forblir selgers eiendom inntil de overdras til en seksjonseier eller til sameiet.

I medhold av rammetillatelsen fra Plan- og bygningsetaten/Oslo kommune i byggesak 201609542 og rekkefølgekravet i gjeldende reguleringsplan plikter Urbanium AS å opparbeide fotau langs eiendommen gnr. 28 bnr. 543 i Oslo kommune mot Silurveien. Etter ferdig opparbeidelse skal det areal som er opparbeidet og eller regulert til fortau overdras til Oslo kommune. Søknad om fradeling av dette arealet er sendt til Plan- og bygningsetaten/Oslo kommune (med saksnummer: 201906737), men arealet er p.t. ikke ferdig fradelt eller overdratt til Oslo kommune. Seksjonseierne i Ullern Hage eierseksjonssameie er innforstått med at Ullern Hage eierseksjonssameie er forpliktet til å bistå til at en slik fradeling og overdragelse av areal til Oslo kommune gjennomføres. Urbanium AS bærer alle kostnader forbundet med denne fradelingen og overdragelsen.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således

kun benyttes som bolig, og næringsseksjonen kun til næringsformål.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven (dvs. henholdsvis næring og bolig). Dette er ikke til hinder for at de andre sameierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f. eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameiermøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheter kan kun nyttes i samsvar med seksjoneringsformålet. Verken sameiemøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødiggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

4.2 Særlig om bilparkering

Garasje i kjeller med biloppstillingsplasser er seksjonert som en egen næringsseksjon som eies i sameie av de som til enhver tid er eier biloppstillingsplass i seksjon nr. 2. Dette garasjesameiet reguleres av egne vedtekter.

4.3. Særlig om garasjesameiet (seksjon 2) sin bruksrett til fellesareal

I medhold av eierseksjonsloven § 25 har seksjon 2, og herunder samtlige sameiere i seksjon 2 (som ikke også eier boligseksjon), kun anledning til å bruke de deler av fellesarealet i Ullern Hage eierseksjonssameie som knytter seg til inn- og utkjøring til p-plass og adkomst til og fra p-plass.

5 COMFORT-SENTERET – SNR. 1

5.1 Hva Comfort-senteret er

Seksjon nr.1 med tilleggsdeler, utgjør Comfort-senteret i Ullern Hage eierseksjonssameie. Comfort-senteret består av følgende deler:

- Lounge
- Spisestue
- Garderobe og toalett
- Kjøkken
- Treningsrom
- Skistall
- Bemanning og tjenester

5.2 Eierskap – Comfort-senteret sameie

Seksjon nr. 1 eies av Comfort-senteret sameie, som er et tingsrettslig realsameie bestående av de som til enhver tid er seksjonseiere av boligseksjonene i Ullern Hage eierseksjonssameie. Dette innebærer at sameieandel i Comfort-senteret sameie ikke kan avhendes uten sammen med seksjonen og at sameieandel i Comfort-senteret sameie følger med ved avhending av seksjonen. Boligseksjonene i Ullern Hage eierseksjonssameie eier næringsseksjon nr. 1 med én ideell andel hver.

5.3 Kostnadsfordeling

Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for Comfort-senteret fordeles mellom sameierne i Comfort-senteret sameie med en lik del på hver sameier.

5.4 Styre, vedtekter og vedtak i Comfort-senteret sameie

Styret i Ullern Hage eierseksjonssameie fungerer som styre for Comfort-senteret sameie.

Det er ikke utarbeidet egne vedtekter for Comfort-senteret sameie, og dette punkt 5 skal gjelde som vedtekter for Comfort-senteret sameie.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å beslutte endringer i dette punkt 5, herunder for å beslutte bruksendring av Comfort-senteret sameie eller avhending av Comfort-senteret sameie. Bruksendring eller avhending av Comfort-senteret sameie kan likevel ikke skje før det er gått 25 år regnet fra overtakelsesdato, uten at det gitt tilslutning fra samtlige sameiere.

Styret for Comfort-senteret sameie kan fastsette egne bruks- og trivselsregler for Comfort-senteret.

6 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

6.1 Hovedregel og utgangspunkt

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6.2 Særlig om fordeling som seksjon 1 og 2

Seksjon 1 skal ikke belastes felleskostnader.

Seksjon 2 skal kun belastes felleskostnader for drift, vedlikehold av eiendommen, herunder nødvendig utskiftning, som knytter seg til bruken av seksjon 2. Herunder, men ikke begrenset til sin andel av kostnader tilknyttet rengjøring av kjøreareal, kjøreporter, strøm, oppvarming, forsikring mv.

7 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

7.1 Panterett for sameiernes forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

7.2 Heftelsesform

Sameierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én sameier alene, hefter kun denne sameier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.

8 VEDLIKEHOLD

8.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal holde seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en sameier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

Vinduer og inngangsdører til seksjonene vedlikeholdes av sameieren, og bekostes av denne.

Hver sameier har et ansvar for og plikt til å sørge for godt og forsvarlig vedlikehold av de poster som den enkelte sameier i skal ha kostnadsansvaret for.

Våtrom inklusive sluk skal vedlikeholdes av sameieren slik at vannskader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er sameieren ansvarlig. Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

8.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

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

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene og næringsseksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameierne skal gi adgang til seksjonen 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 seksjonen.

Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

9 EIERSKIFTE OG UMLEIE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler sameieren/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

10 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer.

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte sameier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styret kan gjenvelges.

11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, jf. eierseksjonslovn § 58.

Vedtak i styret treffes tilsvarende som i sameiermøtet, jf. eierseksjonsloven §§ 56 jf. 49.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet, jf. punkt 14.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

12 SAMEIERMØTET

12.1 Myndighet

Sameiermøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

12.2 Innkalling

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før sameiermøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

12.3 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte skal hvert år behandle:

1. Konstituering
2. Styrets beretning og årsregnskap
3. Valg av styreleder og styremedlemmer
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

12.5 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon. Hver næringsseksjonen har 1 stemme.

I medhold av eierseksjonsloven § 52 har seksjon nr. 1 ikke stemmerett, da en stemme fra seksjon nr. 1 vil gi samme resultat som øvrige avgitte stemmer. Dette med henvisning til at hver boligseksjon eier seksjon 1 med en ideell andel hver.

I medhold av eierseksjonsloven § 52 skal en stemme fra seksjon nr. 2 kun være gjeldende for forhold som knytter seg til drift og vedlikehold mv. som direkte omhandler og eller berører seksjon nr 2.

12.6 Om sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å møte i sameiermøtet. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

13 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal denne velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, eierseksjonsloven § 64.

14 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

15 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte sameier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte sameier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må sameierne selv dekke med forsikring.

16 SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter sameierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til reguleringen i punkt 6, jf. punkt 8, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

17 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at sameierne får rettsvern for sameierrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

**VEDTEKTER
FOR
ULLERN HAGE GARASJESAMEIE**
av 20.05.2019. Endret på sameiermøte 23.09.2020

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

- 1.1 Ullern Hage garasjesameie (heretter også kalt garasjesameiet eller sameiet) er et tingsrettslig sameie i seksjonsnr. 2 i eiendommen gnr. 28 bnr.543 i Oslo kommune (heretter kalt eiendommen). Sameiet eier dermed en seksjon i eierseksjonssameiet Ullern Hage sameie (gnr.28 bnr.543 snr. 1-69).

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen.

- 1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for sameiet. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

- 1.3 Garasjesameiet består av 68 parkeringsplasser for bil, samt kjøreareal. 64 av parkeringsplassene er plassert i system, 4 av parkeringsplassene er HC-plasser.

Sameiet består av andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg i grupper som følger:

- 68 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1, til sammen 68/68

Plasseringen av sameieandelene er vist på tegning som er vedlegg til disse vedtektene.

- 1.4 Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo.

- 1.5 Sameiet er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter i Ullern Hage sameie.

2. Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget og eiendommen. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3. Styret

- 3.1 Sameiet skal ha et styre. Styret i Ullern Hage Eierseksjonssameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøte fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre. I så fall skal garasjesameiets styre bestå av styreleder og 2 styremedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.
- 3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.
- 3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
- 3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til

garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget skal organiseres og utføres.

Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

- 3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
- 3.9 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4. Sameiermøtet

- 4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.
- 4.2 Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.
- 4.3 Alle sameiere har én stemme for hver ideelle andel på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.
- 4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall.
- 4.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.
- 4.7 Sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

5.1 Kostnader med eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser
- f. Oppmerking av p-plasser
- g. garasjeport med portåpner
- h. parkeringssystem
- i. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

5.2 Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 5.1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive sameie/borettslag.

6 Disposisjonsrett over sameieandel

6.1 Alle sameiere har en ideell andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

6.2 Sameieandel med rett til parkeringsplass – plikt til å bytte ved HC-behov

En sameieandel i garasjesameiet iht. pkt. 1.3 ovenfor gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en bestemt parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. bruksplan for parkering.

Det er totalt 68 biloppstillingsplasser, hvorav 64 av plassene er i parkeringssystem, 4 av plassene er HC-plasser.

Dersom en sameier som ikke har HC-behov er tildelt HC-plass, må denne sameieren vike dersom en annen sameier som har parkeringsplass i garasjesameiet dokumenterer behov for HC-plass. Sameieren som må vike fra HC-plassen overtar plassen til sameier som har HC-behov. Det skjer altså et bytte av parkeringsplass sameierne imellom.

Søknad om HC-plass sendes styret. Styret tar stilling til om dokumentasjonen for HC-plass er tilstrekkelig og fatter beslutning om bytte.

6.3 Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Ullern Hage eierseksjonssameie fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår, dog slik at beboer(e) i Ullern Hage eierseksjonssameie som måtte ha parkeringsmessig underdekning, har prioritet blant de ellers berettigede. Styret/forretningsfører kan føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret/forretningsfører innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Ullern Hage eierseksjonssameie med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

6.4 Ved salg av biloppstillingsplass har beboere i Ullern Hage eierseksjonssameie forskjøpsrett etter samme regler som § 11 i sameieloven.

6.5 Den sameier som overdrar eller leier ut garasje plass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet v/styret, idet en bruksrett til garasje plass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av sameieandel

med rett til parkeringsplass eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

- 6.6 Sameierne har anledning til å bytte garasjeplasser internt i garasjesameiet, men sameier plikter skriftlig å melde et slikt bytte til garasjesameiet v/styret først, slik at oversikten over p-plasser kan registreres og oppdateres i garasjesameieregisteret/bruksplan/fordelingsliste.

7. Garasjeanlegget - bruk

- 7.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjesameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve vedlikeholdslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på garasjesameiets eiendom.
- 7.2 All ferdsel i garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Piggdekk er ikke tillatt i garasjeanlegget.
- 7.3 Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkodning av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).
- 7.4 Dersom en sameier parkerer på en annen garasjeplasse i sameiet enn den han er tildelt og har rett til å parkere på iht. punkt 6, kan styret ilegge sameieren en bot pålydende kr 500,- per overtredelse.
- 7.5 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene.
- 7.6 I medhold av Ullern Hage eierseksjonssameies vedtekter og eierseksjonsloven § 25 har seksjon 2, og herunder samtlige sameiere i seksjon 2 (som ikke også eier boligseksjon), kun anledning til å bruke de deler av fellesarealet i Ullern Hage eierseksjonssameie som knytter seg til inn- og utkjøring til p-plass og adkomst til og fra p-plass.

8. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplasse vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling, bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysning av ideell andel. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier. For registrering i garasjesameiet vises til pkt. 6.2 og 6.6 ovenfor.

9. Rettighet til adkomst

Eiere og brukere av eiendommen gnr. 28, bnr. 543, snr. 1-69 har rett til å benytte sameiets port og rømningsvei ved brann.

10. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).