

# VEDTEKTER FOR PARKERINGSSAMEIET LILLO NYDALEN

Vedtatt på sameiermøte den 03.10.2016

## § 1

### Navn og formål

Sameiets navn er Parkeringssameiet Lillo Nydalen ("**Parkeringssameiet**").

Parkeringssameiets formål er å eie og forvalte parkeringsplasser beliggende i en næringsseksjon og som inngår i et større eierseksjonssameie, Sameiet Lillo Nydalen, til beste for sameierne i Parkeringssameiet.

## § 2

### Hva Parkeringssameiet omfatter

Parkeringssameiet er et tingsrettslig (ideelt) sameie som består av samtlige eiere som eier en ideell andel i næringsseksjonen gnr. 77 bnr. 109 snr. 249 i Oslo kommune (heretter benevnt som "**Parkeringsseksjonen**"), og hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Parkeringsseksjonen, men hvor det til hver sameieandel er knyttet en eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt parkeringsplass.

Parkeringsseksjonen omfatter 154 parkeringsplasser beliggende i Parkeringsseksjonen i prosjektet Lillo Nydalen, se vedlagte plantegning med nummering av parkeringsplassene (**Bilag 1**).

Ved fordeling av felleskostnader, beregning av flertall ved stemmegivning i årsmøtet m.m. har hver parkeringsplass en andel på 1/154, dvs. at telleren er én per parkeringsplass og nevneren er lik det samlede antall parkeringsplasser i Parkeringsseksjonen.

Rådighet og bruk, drift/vedlikehold mv. av Parkeringsseksjonen og de enkelte parkeringsplasser reguleres i sin helhet av disse vedtekter.

## § 3

### Rett til bruk

Den enkelte sameier i Parkeringssameiet har enerett til bruk av sin tildelte parkeringsplass og har rett til å nytte Parkeringssameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Bruken av parkeringsplassen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Første gangs tildeling av parkeringsplass foretas av selger/utbygger og deretter av styret i Parkeringssameiet. Styret skal føre en parkeringsliste over eierne og de tildelte parkeringsplassene til enhver tid. Denne listen skal gjelde som vedlegg til disse vedtektene (**Bilag 2**).

Parkeringsplassen kan bare nyttes til oppstillingsplass for bil innen for rammen av disse vedtektene.

All ferdsel i og bruk av Parkeringsseksjonen og i garasjeanlegget for øvrig, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Parkeringsseksjonen, unntatt utleie av parkeringsplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Parkeringsseksjonen.

Med mindre det fremgår særskilt av disse vedtektene, kan det ikke fattes vedtak i Parkeringssameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at samtlige berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

## § 4

### 2. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, råder den enkelte sameier som en eier over sin sameierandel i Parkeringsseksjonen og kan fritt overdra, pantsette og på annen måte disponere over sameieandelen. Med de samme begrensninger kan sameieren leie ut den parkeringsplass som sameieren disponerer/er tildelt.

Sameier med rettigheter til parkeringsplasser i Parkeringsseksjonen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer parkeringsplassen for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtektene.

Enhver rettslig disponering av parkeringsplassen og sameieandelen skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til sameiets styre med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av styret i Parkeringssameiet ("**Parkeringsstyret**"), med mindre disposisjonen gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med tilknyttet eierseksjon i Sameiet Lillo Nydalen.

Ved overdragelse av sameieandel i Parkeringssameiet plikter eieren å varsle Parkeringsstyret skriftlig. Eieren skal opplyse om fra hvilket tidspunkt ny eier overtar parkeringsplassen. Eieren er forpliktet til å dekke sin andel av forpliktelsene overfor Parkeringssameiet frem til overdragelsestidspunktet.

Ved overdragelse hefter den nye eier sammen med den tidligere eier for den tidligere eierens forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Parkeringsseksjonen har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Sameiet Lillo Nydalen, eller annen fastboende person i seksjonseiers seksjon i Sameiet Lillo Nydalen, som har kjøpt parkeringsplass og som har en funksjonshemming som tilsier behov for en HC-plass. Det påhviler Parkeringsstyret å påse at HC-plassene gjøres tilgjengelig for dem som har kjøpt parkeringsplass og som dokumenterer behov for slik plass. Parkeringsstyret kan i overenstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming, og de eiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen parkeringsplass i Parkeringsseksjonen og uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

Parkeringsstyret kan også, når andre særlige og tungtveiende grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringslisten (som gjelder som **Bilag 2**). Parkeringsstyret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den aktuelle sameieren disponerer.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

## § 5

### 3. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Parkeringssameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Parkeringsstyret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av Parkeringsstyret 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 gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge Parkeringsstyrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1) Parkeringsstyrets årsberetning
- 2) Parkeringsstyrets regnskap for foregående kalenderår
- 3) Valg av styre

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.

## § 6

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når Parkeringsstyret 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. Parkeringsstyret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

## § 7

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

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 Parkeringssameiet 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,
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere i Parkeringssameiet 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 § 13,
- 3) endring av denne bestemmelsen.

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

## **§ 8 Styret**

Parkeringssameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Parkeringsstyret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Parkeringsstyret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Parkeringssameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder i Parkeringsstyret, eller den styret utpeker, skal også representere Parkeringssameiet utad og i alle sameiermøter og eventuelle styremøter som gjelder Sameiet Lillo Nydalen.

Parkeringsstyret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan Parkeringsstyret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Parkeringsstyret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

## **§ 9**

### **Styrets adgang til å forplikte Parkeringssameiet**

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Parkeringssameiet og tegner dets navn.

## **§ 10**

### **Ordensregler**

Parkeringssameiets Parkeringsstyre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## **§ 11**

### **Vedlikehold**

Parkeringssameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Parkeringssameiets eiendom.

Parkeringsstyret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### **§ 12**

#### **Vedlikeholdskostnader**

Kostnader med Parkeringsseksjonen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. kostnader til indre og vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. garasjeport
- h. GSM-key
- i. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. oppmerking av p-plasser
- k. Parkeringssameiets andel av felleskostnader i Sameiet Lillo Nydalen

Plikt til kostnadsdekning iht. punkter over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av sameieandel i Parkeringssameiet.

### **§ 13**

#### **Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller Parkeringsstyret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

### **§ 14**

#### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Parkeringssameiets 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.

### **§ 15**

#### **Forsikring**

Parkeringsseksjonen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Parkeringsstyret skal sikre at Parkeringsseksjonen er omfattet av forsikringen som tegnes av Sameiet Lillo Nydalen.

### **§ 16**

#### **Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

### **§ 17**

#### **Midlertidige bestemmelser**

Utbyggingen av Selgers eiendom gnr. 77 bnr. 109 i Oslo kommune er planlagt gjennomført i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide Parkeringssameiet slik at Parkeringssameiet vil omfatte flere parkeringsplasser enn ved tidspunktet for vedtakelse av disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger, Ticon Nydalen AS. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele det underjordiske garasjeanlegget for prosjektet Lillo Nydalen er ferdigstilt.

Utbygger Ticon Nydalen AS vil eie eventuelle parkeringsplasser/ideelle andeler som ikke er solgt etter ferdigstillelse, og står fritt til å selge disse uten begrensninger.

\*\*\*