

# VEDTEKTER

for

**Sørenga Syd Garasjesameie Org. nr.: 916 250 762**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 07.12.2015  
endret på sameiermøte den 25.5.2016

## 1 Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet.

## 2 Eiendommen

Sameierne eier ideelle andeler i den underjordiske parkeringsseksjon, beliggende på eiendommen gnr. 534, bnr. 7, snr. 3 (heretter kalt eiendommen) i Oslo kommune. I felleskap omtaler sameierne seg som sameiere i Sørenga Syd Garasjesameie (heretter kalt «Sameiet eller garasjesameiet»).

## 3 Mer om eiendommen

Garasjessameiet er et tingsrettslig sameie. I eiendommen er det 81 parkeringsplasser for bil og 5 parkeringsplasser for MC, samt kjøreareal. Den enkelte sameiers ideelle andel i eiendommen uttrykkes i en brøk (sameierbrøk). Sameie består av 86 ideelle sameieandeler. En sameieandel tilsvarer dermed 1/86. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass for bil eller for MC. Til sammen er det følgende antall plasser i sameiet

- 81 parkeringsplasser for bil
- 5 parkeringsplasser for MC

## 4 Styret

- 4.1 Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere. Styret skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder ivareta bruk, drift og vedlikehold av eiendommen.
- 4.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.
- 4.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmer.
- 4.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 4.6 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 med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktsselskap og/eller annet personale/andre

Tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

- 4.7 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.
- 4.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
- 4.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jf. pkt. 6.
- 4.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett. Dette gjelder også å representere seksjonen i sameiet Sørenga Parkeringshus Sameie.
- 4.11 Styreleder, eller et styremedlem, skal representere sameiet i Sørenga Parkeringshus sameie.

## 5 Sameiermøtet

- 5.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april måned. Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.
- 5.2 Avdelingsregnskap, regnskap med revisjonsberetning fra Sørenga Parkeringshus Sameie, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. 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.
- 5.3 Alle sameiere har en 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 loddrekning.
- 5.4 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.
- 5.5 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. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder: At bestemte sameiere skal ha plikt til å vedlikeholde deler av fellesarealene og innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over sameieandelen.
- 5.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:
- Årsberetning
  - Avdelingsregnskap
  - Revidert regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
  - Innkomne forslag
  - Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag

- 5.7 Ekstraordinært 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.

## 6 Fordeling av kostnader

- 6.1 Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold. Felleskostnadene knyttet til eiendommen fordeles på den enkelte sameier i forhold til det antall sameieandeler vedkommende er hjemmelshaver til. Kostnadene fordeles med 1/86 del pr sameieandel. Det betales således likt for andel knyttet til bil og MC.

***Som eksempel på utgifter som inngår i felleskostnadene er 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 til bil og mc
  - f. Oppmerking av p-plasser, samt nødvendig skilting
  - g. garasjeport med portåpner
  - h. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
  - i. kostnader med eiendommens andel av driftskostnader til Sørenga Parkeringshus Sameie,
- 6.2 Den enkelte sameier skal innen den 20. hvert kvartal innbetale akontobeløp fastsatt av sameiermøte eller styret til dekning av andel av felleskostnader. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetning til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvis betaling til dekning av felleskostnadene.

## 7 Garasjeanlegget - Bruk

- 7.1 Hver sameier har eksklusiv bruksrett i forhold til øvrige sameiere til bruk av sin bestemte parkeringsplass til bil eller MC. Parkeringsplassen fremgår av parkeringsplan for eiendommen slik at hver sameieandel er tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en bestemt parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. bruksplan for parkering. Styret har ikke rett til endre nummereringen. Alle deler av eiendommen som ikke omfattes av parkeringsplassene med enerett til bruk, er fellesarealer. Parkeringsplassene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjonen, jf. § 3 tredje avsnitt.

- 7.2 Fem av parkeringsplassene er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Dersom en parkeringsplass i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass er sameiere som disponerer HC-plass uten behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom sameier som eier andel i Garasjeanlegget i løpet av sin eiertid får dokumentert behov for HC-plass. Eieren av andelen med den HC-plass som er nærmest i avstand og som benyttes av sameier uten behov for HC-plass skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass.

Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Alle sameiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere bytte av parkeringsplasser. Dersom alle HC-plassene disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, fordeles disse etter eiertid i sameiet ved eventuell ledighet. Parkeringsplanen skal oppdateres ved slike endringer. Utover dette kan det ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke.

- 7.3 Garasjelegget 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 eller MCar som er parkert på garasjesameiets eiendom.
- 7.4 All ferdsel i garasjelegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- 7.5 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 garasjelegget 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 garasjelegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).
- 7.6 Dersom en sameier parkerer på en annen garasjeplass i sameiet enn den han er tildelt og har rett til å parkere på iht. punkt 7, kan styret ilegge sameieren en bot pålydende kr 500,- per overtredelse.
- 7.7 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene.

## **8 Salg/utleie mv.**

- 8.1 Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.
- 8.2 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandel.
- 8.3 Eier- og bruksrett til garasjeplass kan ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av garasjeplasser, som reguleres i pkt. 8.4 nedenfor. Ved salg må selger eller kjøper sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier.
- 8.4 Ved utleie av parkeringsplass har beboere på Sørenga fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår, dog slik at beboer(e) i et av Eierseksjonssameiene på Sørenga 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 Sørenga 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.
- 8.5 Garasjeplasser kan kun overdras til seksjonseiere i et av Sørenga-sameiene (Sørenga 1-7 Sameie).
- 8.6 Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass (også ved utleie til Sørenga-beboer) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet v/styret, idet en bruksrett til garasjeplass 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.
- 8.7 Sameierne har anledning til å bytte garasjeplasser internt i garasjesameiet, men sameier plikter skriftlig å melde slikt bytte til garasjesameiet v/styret først, slik at oversikten over p-plasser kan registreres og oppdateres i garasjesameieregisteret/bruksplan/fordelingsliste. Forretningsfører vil pålegge et gebyr for bytte og overdragelse av garasjeplasser.

## **9 Rettighet til adkomst**

Eiere og brukere av eiendommen gnr 534, bnr 7, snr 1-3 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 sameige 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).