

VEDTEKTER

FOR

LILLOHØYDEN GARASJESAMEIE

Gnr. 377, bnr. 4, Oslo kommune

Fastsatt av utbygger Selvaag Lillohøyden AS og hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA på konstituerende sameiermøte den 30.09.2014, Endret på sameiermøte 08.01.2014

Innhold

§ 1	Navn.....	2
§ 2	Hva sameiet omfatter	2
§ 3	Formål.....	2
§ 4	Rett til bruk av uteoppholdsarealet	3
§ 5	Vedlikehold av uteoppholdsarealet og fjernvarmeanlegget.....	3
§ 6	Fysisk bruk av sameiets eiendom.....	3
§ 7	Rettslige disposisjoner.....	3
§ 8	Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass	4
§ 9	Ordinært sameiermøte	5
§ 10	Ekstraordinært sameiermøte	5
§ 11	Sameiermøtets vedtak.....	5
§ 12	Styret.....	6
§ 13	Styrets adgang til å forplikte sameiet	7
§ 14	Ordensregler	7
§ 15	Vedlikehold.....	7
§ 16	Vedlikeholdskostnader	7
§ 17	Betaling av felleskostnader	8
§ 18	Ansvar utad	8
§ 19	Forsikring	8
§ 20	Sameieloven.....	8
§ 21	Midlertidige bestemmelser i byggetiden.....	8

§ 1 Navn

Sameiets navn er Lillohøyden garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.377 bnr. 4, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet vil være en kombinasjon av realsameie og personlig sameie. Realsameie innebærer at eierskap og hjemmel er tilknyttet annen fast eiendom, jfr § 8 nr 3. Personlig sameie innebærer at eierskap og hjemmel er knyttet til fysisk eller juridisk person, jfr § 8 nr 5.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

222 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 222 til sammen	222 /250
1 andel for spesialrom og boder som betjener gnr. 77, bnr. 41, Lillohøyden 2 Sameie	10/ 250
1 andel for spesialrom og boder som betjener gnr. 77, bnr. 410, Lillohøyden 4 Sameie	10/ 250
1 andel for spesialrom og boder som betjener gnr. 77, bnr. 411, Lillohøyden 6 Sameie	8/ 250
Til sammen	250/ 250

§ 3 Formål

Sameiets hovedformål er å eie og forvalte et garasjeanlegg og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

Sameiet skal i tillegg drifte og forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder adkomstarealer og andre fellesfunksjoner, som f.eks avfallshåndtering, lås-system, felles utomhusbelysning for eiendommene gnr 377 bnr 4, gnr.77 bnr.41, 410 og 411 i Oslo kommune.

Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m. Uteoppholdsarealet fremgår av kart datert [dato] og som gjelder som **Vedlegg 1** til disse vedtektene. Jfr også tinglyst erklæring på eiendommen av 29.11.2013, dokumentnr 1038949.

Videre skal sameiet å drifte og forvalte felles fjernvarmeanlegg beliggende i eiendommen gnr. 377 bnr. 4 i Oslo kommune (heretter benevnt "Fjernvarmeanlegget").

Fjernvarmeanlegget består av alle tekniske installasjoner/innretninger som ikke eies av Hafslund, som for eksempel felles tilkoblingspunkt til fjernvarme, rør, sirkulasjonspumper m.v. Fjernvarmeanlegget skal betjene samtlige av overnevnte eiendommer og sameiet skal ivareta bla. følgende felles anliggender/interesser vedrørende Fjernvarmeanlegget:

- motta felles energileveranse til eiendommene,
- være kontraktspart/abonnet for energileverandør
- betale for energikostnader og sørge for kostnadsfordeling mellom eiendommene,
- sørge for nødvendig drift og vedlikehold av Fjernvarmeanlegget,

Sameiet skal drifte og forvalte felles uteoppholdsarealet og Fjernvarmeanlegget til beste for eiendommene og ivareta deres interesser.

§ 4 Rett til bruk av uteoppholdsarealet

Lillohøyden 2 Sameie, Lillohøyden 4 Sameie og Lillohøyden 6 sameie har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og kjøreadkomst. Sameiermøtet og styret kan fastsette nærmere ordensregler for bruk av uteoppholdsarealet.

Fjernvarmeanlegget skal betjene samtlige eiendommer og på like vilkår (med unntak av fordeling av kostnader til drift, vedlikehold og bruk, jf. § 16 nedenfor.)

§ 5 Vedlikehold av uteoppholdsarealet og fjernvarmeanlegget

Styret i sameiet er ansvarlig for at uteoppholdsarealet og fjernvarmeanlegget holdes forsvarlig ved like. Den enkelte eiendom er selv ansvarlig for drift og vedlikehold for eget ledningsnett for varmetransport og returvann fra og med tilkoblingspunkt for egen undermåler etter hovedmåler.

§ 6 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 7 og 8, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 2** følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av spesialrom og boder og parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

§ 7 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Lillohøyden" – Selvaag Bolig Lillohøyden AS og/eller opprinnelig hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 8. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i et av overliggende eierseksjonssameier som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 8 under.

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

§ 8 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

1. En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjelegget gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjelegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, **jf. vedlegg 2.**
2. Iht tinglyst erklæring med dokumentnr 1038949 av 29.11.2013 har gnr 77, bnr 41 – Sameiet Lillohøyden 2 bruksrett til 42 plasser til biloppstilling i garasjelegget, gnr 77, bnr 410 – Sameiet Lillohøyden 4 har bruksrett til 69 plasser og gnr 77, bnr 411 har bruksrett til 63 plasser. Bruksretten kan kun utøves av de seksjonseiere i eierseksjonssameiene beliggende over garasjesameiet, som har ervervet slik rett fra utbygger og/eller opprinnelig hjemmelshaver eller i etterfølgende eiendomsoverdragelser, jfr etterfølgende avsnitt.
3. En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres eller selges til andre seksjonseiere i eget eierseksjonssameie beliggende over garasjesameiet, slik at eier av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 2 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjoner i Sameiet Lillohøyden 2, og eier av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 4 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjoner i Sameiet Lillohøyden 4, og at eier av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 6 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjoner i Sameiet Lillohøyden 6.
4. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.
5. Øvrige sameieandeler med rett til parkeringsplass, som ikke har realkobling mot eierseksjon i ett overliggende eierseksjonssameie (jfr avsnitt 3. over) totalt XX andeler, kan fritt overføres eller selges enkeltvis eller samlet.
6. Garasjelegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 2**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i et av boligselskapene på prosjektet Lillohøyden og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. De som har sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjesameiet og som ikke er eier av

boligseksjon i et av boligselskapene på prosjektet Lillohøyden har ikke rett til HC-plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

7. HC-plass kan kun disponeres av eiere.
8. Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere 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. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. 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 styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

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

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 9.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

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

Saker som gjelder felles utoppholdsareal, jfr § 2 og § 3 avgjøres av Lillohøyden 2 Sameie, Lillohøyden 4 Sameie og Lillohøyden 6 Sameie alene. I slike saker har hvert sameie 1 stemme hver.

Saker som gjelder felles fjernvarmeanlegg, jfr § 2 og § 3 avgjøres av Lillohøyden 2 Sameie, Lillohøyden 4 Sameie, Lillohøyden 6 Sameie og Lillohøyden garasjesameie. I slike saker har hvert sameie 1 stemme hver.

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.
- 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 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 § 16.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret bør bestå av representanter fra hvert av styrene i overliggende eierseksjonssameie.

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret 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.

Styret 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.

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

Styret kan også representere sameierne i saker som gjelder Veilaget for Fernanda Nissens gate.

§ 13 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

§ 14 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom og felles utomhusområder innenfor rammen av sameiets formål.

§ 15 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Garasjeeiendommen. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16 Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- 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. vaktmesterrom
- f. renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Garasjeport
- b. GSM-key el. tilsvarende
- c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- d. Oppmerking av p-plasser
- e. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til kjøper av p-plass eller overlevert til respektive boligsameie. Utbygger er forpliktet til dekke felleskostnader for sameieandeler for p-plasser og spesialrom mv. som er ferdigstilt, men ikke overlevert

til kjøper. Utbygger/selger kan kreve avregning av innbetalte felleskostnader, i forhold til sameiets faktiske utgifter ved siste overlevering av sameieandel til kjøper.

4. Kostnader til forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorar skal fordeles med en halvpart på Lillohøyden Garasjesameie og en halvpart på Lillohøyden 2 sameie, Lillohøyden 4 Sameie og Lillohøyden 6 Sameie.
5. Lillohøyden 2 Sameie, Lillohøyden 4 Sameie og Lillohøyden 6 Sameie skal dekke alle kostnader til drift og vedlikehold av uteoppholdsarealet, fjernvarmeanlegget og andre kostnader til fellesfunksjoner for eierseksjonssameiene som garasjesameiet har ansvaret for ("Felleskostnader). Til dekning av drifts og vedlikeholdskostnader for felles uteoppholdsarealer betaler hvert eierseksjonssameie felleskostnader på grunnlag av antallet boliger i eget sameie med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte eierseksjonssameie eller etter forbruk.
6. Kostnader til fjernvarme skal fordeles etter faktisk forbruk på hver eiendom som er tilknyttet fjernvarmeanlegget. Kostnader til drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget skal fordeles på de eiendommer som er tilknyttet med en lik andel hver.

Det enkelte eiendom er selv ansvarlig for intern kostnadsfordeling overfor eierne i eget sameie, med mindre man blir enige om annet.

§ 17 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Styret fastsetter om innbetaling skal være månedlige, kvartalsvis eller halvårlig.

§ 18 Ansvar utad

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

§ 19 Forsikring

Eiendommen og de utomhusområder garasjesameiet har ansvaret for skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringssselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 20 Sameieloven

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

§ 21 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av utbygger/selgers eiendom gnr. 377 bnr. 4 mfl., utbyggingsprosjektet "Lillohøyden" i Oslo kommune er planlagt gjennomført i flere byggetrinn. Sameierne er innforstått med og aksepterer at deler av, garasjeanlegget, uteoppholdsarealet og Fernanda Nissens gate kan bli benyttet i anleggsperioden.

Utbyggingen av garasjeanlegget skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

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

Inntil prosjektet Lillohøyden er ferdig utbygget er sameiet og sameierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med selger/utbygger sine planer.

Denne vedtektsbestemmelsen (§ 21) kan ikke endres uten samtykke fra utbygger/selger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele prosjektet er ferdigstilt.

ooOoo

Vedlegg 1:



