

Vedtekter for

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer 917 198 578

Vedtektene er i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og ble sist endret på ordinært årsmøte som ble avsluttet 15. mai 2023.

§ 1

Navn - Eiendommen

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie (Sameiet). Sameiet er opprettet etter vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 16.03.2016 og har gnr. 128 bnr. 145 i Oslo kommune.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 210 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Den ene næringsseksjonen (seksjon nr. 214) utgjør et eget garasjesameie og det er fastsatt egne vedtekter for dette jf. § 4. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, og eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. For leiligheter med balkonger, inngår balkongen i bruksenhets hoveddel. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter terrasser/uteareal på bakkeplan, tekniske rom og boder, samt for eiere av parkeringsplasser i garasjeseksjonen en ideell andel i næringsseksjonen som utgjør seksjon 214.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameierbrøken er basert på den enkelte bruksenhets bruksareal, eksklusiv balkong/terrasse/uteareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sportsboder, andre fellesrom og alt uteareal som ikke er tillagt noen seksjon.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreipingspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjonene tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene er plassert i fellesareal.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende Sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjonene skal brukes til næringsvirksomhet i henhold til det godkjente reguleringsformål. Seksjonenes formål (bolig eller næring) fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr 65 § 20.

Endret bruk forutsetter også at nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven er innhentet.

§ 4

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget under bebyggelsen utgjør seksjon 214 og er en næringsseksjon.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som et realsameie i næringsseksjon nr. 214 hvor sameierne eier en ideell andel av seksjon nr. 214. Sameiets navn er Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie.

Næringsseksjonen er seksjonert som en tilleggsdel. Næringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet, men en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. Sameierne i seksjon 214 er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 214 (garasje), og ellers forvaltning av næringseksjonens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak, med mindre Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet garasjesameie velger sitt eget styre.

Den enkelte sameier i garasjesameiet har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i seksjon 214.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av vedtektene for næringsseksjon nr. 214 (garasjesameiet).

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter, vedtektene for næringsseksjon nr. 214 og sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.

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.

Rettigheter, plikter, bruk, drift og vedlikehold mv. av garasjeanlegget er nærmere regulert i egne vedtekter for næringsseksjon nr. 214 (garasjesameie).

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med næringsseksjon 214 (garasje).

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie.

Eiere av parkeringsplass som har kjøpt lader for lading av elektrisk bil som er tilknyttet felles ladeinfrastruktur, har tilgang til uttak av strøm som avregnes på en felles strømmåler som eies av Eierseksjonssameiet. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter målt forbruk eller retningslinjer fastsatt av styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie. Eventuelle utgifter som er knyttet mot spesifikke ideelle eiere, som eksempelvis abonnement knyttet til elbillader, vil tilfalle de andelseiere dette gjelder.

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 214 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk som kan fastsettes og justeres etter behov av Styret i eierseksjonssameiet.

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 funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

§ 5

Fysisk bruk av bruksenheter og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet. Sameiermøtet kan videre fastsette husordensregler jf. § 13.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Særsilt nevnes at bruk av kullgrill på balkong/uteareal/terrasse ikke er tillatt.

Varelevering til næringsseksjonene skal fortrinnsvis skje på dagtid. Uteservering skal kun skje i henhold til gitte tillatelser fra Oslo kommune. For øvrig skal driften av næringsseksjonene til enhver tid være i tråd med offentlige tillatelser.

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

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.

Hver boligseksjon skal ha eksklusiv bruksrett til en sportsbod i fellesareal. Styret skal holde oversikt over hvilke seksjoner som til enhver tid disponerer hvilke boder. Ved bytte av bodareal internt mellom sameierne, skal styret informeres.

Næringsseksjonene, snr. 1-3, skal alene ha rett til å bruke fasade og inngangsparti i 2. etg som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, samt avfallsrom i 2. etasje.

Seksjonseiere i leilighet U0102 ved Sigurd Hoels vei 63, seksjonsnummer 185 har enerett til å bruke sameiets fellesareal mellom terrasse tilhørende leiligheten og betongvegg på høyre side av terrassen i 30 år.

§ 6

Bygningsmessige arbeider/tiltak på fasade mv.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på næringslokalenes fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Dette gjelder også etablering av varmelamper, markiser, utemøbler etc. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon jf. § 14 -16.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i Sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Faste virksomhetsskilt og profilering på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal være i tråd med skiltplan for området. Det må søkes både sameiets styre og planmyndigheter før dette settes opp. Styret må ha saklig grunn for å kunne nekte godkjenning.

Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, er gjenstand for styrets godkjenning med mindre tiltaket faller inn under § 10 hvor vedtak fra sameiermøtet er påkrevet. Det samme gjelder alle utvendige arbeider på boligseksjoner og fasader, herunder endring av fasadekledning og utvendige farger og oppføring av markiser og gjerder. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

Skillevegger tilknyttet boligseksjoner på bakkeplan kan ha høyde på 180 cm i 200 cm inntil sidevegg, og skal skrås ned mot 150 cm ellers, i tillegg til at den er i samme materiale som bygget og i samme farge.

§ 7

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjonen.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslag og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

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. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Vederlag til styret

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.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollene skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9

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 i Sameiet 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. § 8.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 8 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§ 10

Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) 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
- e) samtykke til reseksjonering jf. eierseksjonsloven § 20
- f) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- g) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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.
- i) 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

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter.

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

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 opptrer ved eller som fullmektig

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, forsvarlig regnskapsførsel, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Sameiets styre har tilsvarende ansvar for forvaltning og drift av garasjeseksjonen i henhold til garasjesameiets vedtekter, med mindre sameierne i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie bestemmer at særskilt styre skal velges blant sameierne i garasjeseksjonen.

Styret kan ansette forretningsfører, revisor og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak for at dette skal være gyldig.

Styret skal føre protokoll over saker som behandles og vedtak som fattes. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre husordensreglement for Sameiet, samt fastsette egne ordensregler for boligseksjonene, jf. § 5.

§ 14

Vedlikehold av bruksenheter

Seksjonseieren skal jf. eierseksjonsloven § 32 for egen regning 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.

Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten og vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås.

Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.

Balkonger/terrasser (med rekkverk og skillevegger) vedlikeholdes av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv m.v. på de private balkonger/terrasser.

Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av Sameiet. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjoneiers regning.

§ 15

Vedlikehold av fellesareal

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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 14. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

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 bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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 vedrørende eiendommen.

§ 16

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Med de unntak som følger av nærværende vedtekter, skal felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19
- b) felles kommunale avgifter
- c) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- d) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- e) kostnader til vaktmestertjenester
- f) strøm og oppvarming i fellesarealer
- g) kostnader knyttet til felles utomhusarealer

Kostnader til felles abonnement for kabel-TV/bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon. Næringsseksjonene tegner egne abonnement og dekker selv kostnadene for dette.

Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameierbrøk, dog slik at rene fasadetiltak for de enkelte næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.

Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jf. § 5, herunder boliginnganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser og trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode.

Boligseksjonene betaler alene gebyrer og kostnader for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette avsnitt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht. sameierbrøk.

Næringsseksjon nr. 1-3 har eget avfallsrom og betaler alene gebyrer og kostnader iht. 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.

Næringsseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk jf. § 5, herunder fasade, inngangsparti og inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonene til gode.

Dersom næringsseksjonene driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal alene dekke evt. kostnader til leie av gategrunn fra kommunen for areal i fortau foran innganger til næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal videre alene dekke kostnader til varmekabler i grunn utenfor egne innganger.

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet 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 på begge plan og port inn til kjelleren.

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.

§ 17

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis betale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men bidra til fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 18

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 19

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 20

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonslovens § 31.

§ 21

Mislighold og fravikelse

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.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseier oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 22

Lov om eierseksjoner

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Lov om eierseksjoner av kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven går bestemmelsene i vedtektene foran.

§ 23

Kamera/videoovervåking

Videoovervåking av sameiets fellesarealer er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 14 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med hærverk, innbrudd og tyveri.

Vedtekter for

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie

Vedtektene er sist endret på ordinært årsmøte avsluttet 15. mai 2023 og erstatter opprinnelige vedtekter.

§1

Navn – Eiendom

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Garasjesameie (Sameiet) og omfatter gnr. 128 bnr. 145 snr. 214 i Oslo kommune (Eiendommen). Eiendommen utgjør en del av Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

§2

Eierform

Sameiet er et realsameie og består av 152 ideelle andeler. Andelene i Sameiet er tilknyttet seksjoner i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet og ligger som tilbehør til disse i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d. En seksjon kan ha flere ideelle andeler i Sameiet. Hver andel er tilordnet en eksklusiv bruksrett til en garasje plass.

§3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte næringsseksjon nr. 214 (garasjeanlegget) med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen som ligger over garasjeanlegget, til det beste for sameierne i Eiendommen og sameierne i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

§4

Bruk av anlegget og fordeling av plasser

Parkeringsplassene kan kun benyttes av de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til disse. For øvrig har sameierne lik rett til å benytte anleggets øvrige arealer.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplassene uten at de berørte har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som følger av § 6.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av hver plass og Eiendommen for øvrig må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasje plass iht. § 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet

etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å bruke parkeringsplass eller Eiendommen for øvrig til lagring av gjenstander og materialer, herunder bildekk, skiboks mv.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§5

Rettslige disposisjoner

Andelene i Sameiet er tilknyttet sameiernes seksjoner i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen den er tilknyttet. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering og overdragelse 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 styret.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet. De som låner eller leier plass plikter å følge disse vedtekter.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter etter disse vedtekter har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eiendom

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens § 14 og 15.

§6

Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Bruksrett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører. Visse parkeringsplasser er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseierne som disponerer slik plass å stille denne til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og

bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier som oppgir sin plass får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§ 7

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 ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til 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 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. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollene skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall 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 § 7. Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Hver sameier har én stemme pr. ideell andel vedkommende har tilknyttet sin seksjon. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- 4) 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
- 5) 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 areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like
- 2) endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av parkeringsplasser, jf. § 4, med unntak for tilfeller som faller inn under § 6

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter. 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 Petersborgkvartalet eierseksjonssameie utgjør styret for sameiet, og skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 214 i samsvar med lov, disse vedtekter, vedtekter for Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie, husordensregler for Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie og vedtak i sameiermøtet.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av tre medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist på maksimalt 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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst 2 styremedlemmer stemme for et vedtak for at dette skal være gyldig.

Styret skal føre protokoll over saker som behandles og vedtak som fattes. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styret utøver videre Sameiets stemmerett i sameiermøter for Eierseksjonssameiet Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet hvor Sameiet til sammen har én stemme, på lik linje med de øvrige seksjoner.

§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. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med næringsseksjon 214.

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie.

Eiere av parkeringsplass som har kjøpt lader for lading av elektrisk bil som er tilknyttet felles ladeinfrastruktur, har tilgang til uttak av strøm som avregnes på en felles strømmåler som eies av Eierseksjonssameiet. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter målt forbruk eller retningslinjer fastsatt av styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie. Eventuelle utgifter som er knyttet mot spesifikke ideelle eiere, som eksempelvis abonnement knyttet til elbillader, vil tilfalle de andelseiere dette gjelder.

De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 214 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm,

fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 214 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk som kan fastsettes og justeres etter behov av Styret i eierseksjonssameiet.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis betale 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.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte sameier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

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.

§17

Kamera/videoovervåking

Videoovervåking av garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 14 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med hærverk, innbrudd og tyveri.

§18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19

Bakgrunnsrett

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i sameieloven går bestemmelsene i vedtektene foran.