VEDTEKTER

for

Pilestredet Park 11 – 13 Parkeringssameie

(oppdatert 15.05.2018)

§ 1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Pilestredet Park 11 – 13 Parkeringssameie (heretter ”Sameiet”).

§ 2 EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiet består av en underjordisk parkeringsseksjon over 3 plan, beliggende på eiendommen gnr. 208 bnr. 922 snr. 1 (heretter ”Eiendommen”) i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder ivareta bruk, drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen.

§ 3 ORGANISERING AV SAMEIET

Parkeringssameiet er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av sameiet (med tilhørende bruksrett til parkeringsplass). Som eiere regnes de tinglyste hjemmelshavere av sameieandelene.

Sameiet består av 81 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass.

Sameiets parkeringsseksjon skal utelukkende nyttes til parkeringsformål.

Parkeringsseksjonen utgjør seksjon nr. 1 i Pilestredet Park 11 – 13 Eierseksjonssameie.

§ 4 RETTSLIG RÅDERETT

4.1 Utgangspunkt

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin sameieandel, herunder rett til overdragelse og utleie, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

4.2 Forholdet til erklæring/avtale, tinglyst på Eiendommen 5. februar 2008

I medhold av erklæring/avtale, tinglyst på Eiendommen den 5. februar 2008 (dagboknr. 102093) er "*de enkelte andelseierne i borettslaget, med tilhørende leierett til leilighet i Boligseksjonen*" (seksjon nr. 7 i Pilestredet Park 11 – 13 Eierseksjonssameie, heretter "Borettslaget") gitt rett til å leie parkeringsplass i Eiendommen for et totalt antall på inntil 73 parkeringsplasser til markedsleie/markedsvilkår.

Det heter videre i den tinglyste erklæringen/avtalen:

> "*P-plassene kan kun fremleies sammen med utleie av den aktuelle leiligheten, og leieretten til P-plassen kan kun overdras sammen med eiendomsretten til andel i borettslaget med tilhørende leierett til leilighet.*
>
> *Selv om en eier av en av borettslagsandelene/leilighetene har takket nei til å leie parkeringsplass, kan en annen andelseier i Boligseksjonen eller ny eier av den aktuelle borettslagsandelen/leiligheten kreve å få leie en parkeringsplass i parkeringsanlegget, forutsatt at ikke alle 73 parkeringsplassene som omfattes av leieretten er utleid. En parkeringsplass skal i så tilfelle stilles til andelseier eller den nye eiers disposisjon innen 3 måneder (regnet fra den 1. i påfølgende måned) etter at eier av Parkeringsseksjonen har mottatt skriftlig varsel om at en andelseier i Boligseksjonen eller den nye eieren ønsker å leie parkeringsplass.*
>
> *Eier av Parkeringsseksjonen og den enkelte andelseier i borettslaget, med tilhørende leierett i leilighet i Boligseksjonen, kan til enhver tid inngå avtale om kjøp/salg av den aktuelle parkeringsplassen (istedenfor leie). Det totale antallet parkeringsplasser som omfattes av leieretten (73 plasser) reduseres tilsvarende det antall parkeringsplasser som eventuelt selges til andelseiere i Boligseksjonen*".

Den enkelte sameier plikter å respektere denne tinglyste leieretten til fordel for andelshaverne i Borettslaget. For en sameier som ikke er andelseier i Borettslaget innebærer dette at han, dersom en andelseier i Borettslaget ønsker å leie parkeringsplass i Eiendommen, plikter å tilby sin bruksrett til parkeringsplass for leie på markedsvilkår. Dette forutsetter at det ikke er øvrige tilgjengelige parkeringsplasser innenfor det totale antall plasser som omfattes av den tinglyste leieretten. Parkeringsplassen skal i så tilfelle stilles til andelshavers disposisjon innen 3 måneder (regnet fra den 1. i påfølgende måned) etter at styret i Sameiet har mottatt skriftlig varsel om at en andelshaver i Borettslaget ønsker å leie plass. Dersom ingen frivillig tilbyr sin plass til rettighetshaver som nevnt ovenfor er det andelshaver med kortest eiertid som må avstå sin plass.

Alle leieavtaler som sameierne inngår om utleie av sine garasjeplasser må således kunne sies opp innen ovennevnte rammer.

Handikapplasser skal primært leies ut til personer med funksjonshemming og behov for slike plasser. Dersom ingen funksjonshemmede ønsker å leie plassene, kan disse leies ut til andre.

4.3 Sameieandelene

Andelshavere i Pilestredet Park 11-13 Borettslag har tinglyst leierett til plassene 1-21, 24-32, 36-37, 38-47, 49-66, 66 B, 68 -79 (totalt 73 plasser), jfr. pkt. 4.2. Dersom en andelshaver ønsker å utøve sin leierett, må den av sameierne uten tinglyst leierett med kortest ansiennitet stille sin plass til disposisjon mot markedsleie, med mindre en annen sameier frivillig tilbyr sin plass. Det er opp til styret i sameiet å administrere ordningen og avgjøre ved uenighet.

De øvrige sameieandelene – med bruksrett til plassene: 22, 23, 33, 34, 35, 37B, 48, 67 (totalt 8 plasser) – er å anse som «frie» og omfattes ikke av bestemmelsene i første avsnitt.

§ 5 BRUKEN AV SAMEIEANDELER (PARKERINGSPLASSER) OG FELLESAREALER

Hver sameier har eksklusiv rett i forhold til de øvrige sameiere til bruk av sin tildelte parkeringsplass. Parkeringsplassens plassering fremgår av parkeringsplan for Eiendommen, som styret i Sameiet skal påse blir endret i tråd med eierskifter for sameieandelene.

Alle deler av Eiendommen som ikke omfattes av parkeringsplassene med enerett til bruk, er fellesarealer. Parkeringsplassen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjonen, jf. § 3 tredje avsnitt, og ikke slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige sameiere.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av Lov om sameige av 18. juni 1965 nr. 6 (sameieloven), herværende vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet. I tillegg plikter Sameierne å overholde vedtektene for Pilestredet Park 11 – 13 Eierseksjonssameie.

Vask av bil er ikke tillatt på Eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Eiendommen.

§ 6 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 7 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl eller lignende fra sin(e) parkeringsplass(er), eventuelt fjerne dette for sameiers regning med rimelig varsel. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å holde parkeringsplassene og eiendommen for øvrig forsvarlig vedlike. Videre er det styrets ansvar at eiendommen til enhver tid er i ordentlig og ryddig stand.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin(e) parkeringsplass(er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av Sameiets styre.

Ny eier av sameieandelen har plikt til å utføre pålegg knyttet til parkeringsplassen, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

§ 8 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke særskilt er knyttet til den enkelte sameiers andel. Felleskostnadene med Eiendommen fordeles på den enkelte sameier i forhold til det antall sameieandeler (bruksrett til parkeringsplass(er)) vedkommende er hjemmelshaver til.

Som eksempel på felleskostnader nevnes:

a) Strøm til belysning, oppvarming, ventilasjon mv.
b) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Sameiets eiendom
c) Renhold av Eiendommen
d) Oppmerking av parkeringsplasser, samt nødvendig skilting
e) Drift og vedlikehold av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg og øvrige tekniske anlegg
f) Kostnader til vaktmester, forretningsførsel, revisorhonorar, styrehonorar og andre administrasjonskostnader
g) Kostnader til vektertjeneste
h) Kommunale avgifter
i) Byggforsikring
j) Eiendommens andel av driftskostnadene til Pilestredet Park 11 – 13 Eierseksjonssameie i henhold til eierseksjonssameiets vedtekter
k) 55 % av de årlige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkerings-anlegget på naboeiendommen gnr. 508 bnr. 16 i henhold til erklæring av 23. oktober 2009

Den enkelte sameier skal innen fastsatt forfallsdato innbetale et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til det antall sameieandeler (bruksrett til parkeringsplass(er)) vedkommende er hjemmelshaver til.

Sameiermøtet kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin(e) andel(er) med tilknyttet bruksrett til parkeringsplass, jf. pkt. 4 om rettslig råderett. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene i medhold av lov om tvansgfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av minst 3 medlemmer og minst ett varamedlem. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

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 representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av alle styremedlemmene, herunder styrets leder eller nestleder, er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær har nestleders stemme tilsvarende betydning. For at et vedtak skal være gyldig, må minst halvparten av alle styremedlemmene stemme for vedtaket.

§ 12 SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i saker som er nevnt i innkallingen. Skal et forslag, som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

I sameiermøtet har hver sameier stemme iht. sameierbrøk. Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av sameierne som utpekes av sameiermøtet og som er til stede på møtet.

§ 13 FLERTALLSKRAV

Med mindre annet følger av vedtektene 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 blant annet:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
c) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

d) endring av vedtektene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over sameieandelen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 8.

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

§ 14 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Behandling og godkjennelse av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som nevnt i innkallingen

§ 15 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 SALG/UTLEIE

Sameiere som ikke er andelshavere i Pilestredet Park 11-13 Borettslag har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men må stille sin plass til disposisjon mot markedsleie for andelseier som krever det etter reglene i pkt 4.3, jf. 4.2.

Sameiere som også er andelshavere i Pilestredet Park 11-13 Borettslag med leierett kan fritt leie ut sin parkeringsplass uten begrensningene som følger av pkt 4.3, jf. 4.2.

Andelshavere i Pilestredet Park 11-13 Borettslag som benytter seg av sin leierett har ikke rett til fremleie.

Ved all utleie gjelder ordensreglene i dette punktet.

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin sameieandel skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøter og styret.

Ved salg hefter den nye sameier sammen med den gamle for den tidligere sameiers forpliktelser inntil disse er oppgjort. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører som ansettes av styret.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Styret bestemmer om sameiet skal ha revisor. Sameiets revisor velges i så fall av styret og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 19 MINDRETALLSVERN

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

§ 20 ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 21 BRUKSDELING OG OPPLØSNING AV SAMEIET

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameieloven §§ 14 og 15 kan ikke kreves uten etter vedtak med 2/3 flertall av de avgitte stemmer på to etterfølgende sameiermøter, hvorav det ene må være det ordinære sameiermøtet..

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM SAMEIGE

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i Lov om sameige av 18. juni 1965 nr. 6.