

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

Vedtektene ble fastsatt ved seksjonering 4. april 2008

- Endringer ble vedtatt av årsmøtet 24. juni 2008.
- Endringer vedtatt på årsmøtet 17. april 2018, i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.
- Sist revidert på årsmøtet 10.04.2019 (§ 2 første og annen setning)

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Vækerøveien 209-211. Sameiets forretningsadresse er i Oslo.

Sameiet består av 45 boligseksjoner og én næringsseksjon, og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.12. bnr. 41 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Hver Seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon og har en eierandel i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter størrelsen på de a konto-beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned. Styret kan med én måneds varsel regulere nivået på a konto-beløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

A konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseierens felles forpliktelser.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter seksjonseier.

- "Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sokner til denne.
- "Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

3.1. Eierne av næringsseksjon skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder heis(er) som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt- og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold og drift av alle fellesarealer tilhørende og tilknyttet boligdelen, herunder alle heiser, inngangspartier, inngangsdører, trappeoppganger og korridorer.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Vakt- og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Elektrisk strøm til oppvarming og belysning i fellesarealer i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Påkostninger, drift- og vedlikeholdsandel av fellesareal som utgjør boder for boligseksjonene på garasjeplanet og i garasjekjelleren, skal fordeles likt på hver boligseksjon.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til knyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Byggforsikring.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1. og 3.2., herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr, og inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.4 Påkostninger, drift- og vedlikeholdsandel av det fellesareal, (herunder også adkomstvei til garasjen, garasjeport, belysning og renhold) som er disponert på garasjeplanet (46 parkeringsplasser), skal i sin helhet fordeles på de boligseksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse parkeringsplassene, med lik del på hver parkeringsplass. Det skal betales et månedlig a konto-beløp som fastsettes av styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser, jf. eierseksjonslovens § 30.

§ 4

Vedlikehold

Seksjonseier skal vedlikeholde egen seksjon og andre rom som hører inn under seksjonen, herunder tilleggsareal og tilvist bod på garasjeplanet, slik at skader på fellesareal og andre seksjoner forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut og for egen regning.

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av fordelingsskapet på garasjeplanet og elektriske ledninger og opplegg ut fra dette. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg fra og med sikringsboksen i seksjonen i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også inventar, skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk, vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, badekar, dusj, vegg-, gulv- og himlingsplater, vinduer og egen inngangsdør, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Vedlikehold og kostnader vedrørende innglassing av balkonger er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom, rense sluk og holde avløpsrør åpne slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 5

Registrering av seksjonseiere

Salg eller utleie, må av selger (og utleier)/kjøper (og leietaker) varsles til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, inkl. utvendige og innvendige fellesarealer, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder, i samsvar

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

med lov om eierseksjoner, kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Byggearbeider på fasaden til Næringsdelen i forbindelse med eventuell oppdeling eller endret bruk av Næringsdelen, er under enhver omstendighet unntatt fra behandling på årsmøtet, jf. § 16 siste avsnitt. Kostnadene ved en slik ombygging dekkes i sin helhet av Næringsdelen
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall, jf. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum.

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseierne må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- og bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnadene som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 11 **Om årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, unntatt næringsseksjonen (Næringsdelen) som har seks stemmer. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12 **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14 **Fravikelse**

Hvis seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige beboere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, etter tvangsfullbyrdsloven, jf. lov om eierseksjoner § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierskapsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

§ 15 **Erstatning**

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg, inkl. av balkong, og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 10 og etter eierskapsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

Eierne av næringsseksjonen (Næringsdelen) har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp skal plassering og utseende godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen tre uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, til å dele opp seksjonen i flere lokaler eller seksjoner, og til i den forbindelse å foreta nødvendige fasadeendringer på sin fasade som innsetting av nye dører og vinduer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

§ 17 **Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18 **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

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 eierseksjonslovens §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående kan en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

§ 19

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 209-211

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasje plasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiennner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonen (Næringdelen) har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene til næringsarealene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter og ved at disse arealene er utskilt som tilleggsdel til næringsseksjon, jf. vedlagte plantegning. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet disponerer i alt 46 parkeringsplasser og 46 sportsboder i byggets kjellerplan, som på seksjoneringsstidspunktet er utlagt som fellesareal. Eksklusiv bruksrett til disse garasjeplasser og boder, kan kun tillegges boligseksjoner og er tillagt seksjoner iht. kjøpekontrakter.

Retten til bruk av ovennevnte parkeringsplasser og eventuell senere transport av bruksrett for parkeringsplassene 1 – 46 kan bare skje internt i sameiet mellom boligseksjonseierne.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen som seksjonen disponerer.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 20

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.

I medhold av eierseksjonslovens § 25, femte ledd, fastsettes det at eierne av næringsseksjon skal ha enerett til å bruke eventuelle deler av fellesarealene som naturlig sokner til slik seksjon. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten til områder som ikke er utskilt som tilleggsdel til seksjoner i sameiet, opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall på årsmøtet.