

# ORDENSREGLEMENT

## MILLSKVARTALET

## EIERSEKSJONSSAMEIE

### INNLEDNING

Eiere plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt også av andre som gis adgang til leiligheten, f.eks. leieboere.

Styret påser at husordensreglene fordeles til nye eiere.

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre dersom noe dukker opp. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Dette innebærer at den enkelte beboer bidrar til å ta vare på bygninger, plener, veier og øvrige utvendige og innvendige anlegg. Utgifter ved skader og reparasjoner må dekkes av fellesutgiftene.

Leiligheten, sameiets eiendom og gårdsrommet må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på sameiets område.

Finner styret det nødvendig å gjøre midlertidige endringer eller tillegg til husordensreglene, skal dette kunngjøres ved oppslag eller på annen måte. Slike endringer eller tillegg må forelegges generalforsamlingen til avgjørelse for å bli permanente. Alle beboerne skal verne om sameiets eiendom. Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensreglementet skal skje skriftlig.

### 1. Alminnelige ordensregler

- A. Enhver eier eller leieboer, og dennes familiemedlemmer, skal medvirke til alminnelig ro og orden innenfor gårdens område.
  
- B. Sang og bruk av musikkinstrumenter eller andre støyende aktiviteter er kun tillatt på følgende tider.

Hverdager: Mellom kl. 07:00 og kl. 22:00

Lørdager: Mellom kl. 10:00 og kl. 23:00

Støyende arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette finne sted før kl. 20.00 på hverdager. På lørdag må denne typen arbeid legges til tidsrommet mellom 10 og 18.00. På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Beboere som skal ha stort selskap/fest skal varsle sine nærmeste naboer noen dager før. Påse at høyttalere ikke settes unødvendig høyt på. Husk at støy mot bakgård vil påvirke beboere i samtlige hus.

C. Enhver eier er ansvarlig (også økonomisk) for de skader husholdningen måtte påføre sameiet. Eier er også ansvarlig for hva eventuelle leieboere eller gjester eventuelt påfører sameiet.

D. Alle henvendelser om skader, mangler og lignende skal meldes styret snarest.

## **2. Bruk av fellesareal**

E. Fellesrom i sameiet skal kun benyttes til de formål de er bestemt for, med mindre styrets tillatelse er innhentet på forhånd.

F. Barnevogner, sykler, ski, dekk m.m. skal ikke settes i trappeoppganger eller fellesrom. Sykler skal parkeres i tildelte plasser for dette.

G. Alle dører i fellesområder skal alltid holdes låste. Dette gjelder alle dører som kan låses, som inngang fra gate eller inn til andre fellesområder. Dette er for å sikre mot innbrudd, og sørge for brannsikkerhet.

H. Alle korridorer, svalganger og trappeoppganger er definerte som rømningsveier og man skal ikke plassere gjenstander i disse som er til hinder for fri passasje.

I. Det skal ikke gjøres papiroppslag på vegger eller vinduer i sameiets fellesområder, og beboere oppfordres til å bruke Vibbo for å kommunisere med sine naboer.

## **3. Takterrassene**

J. Det er ikke tillatt å benytte felles takterrasser etter kl 23.

K. Det er ikke tillatt å «booke» eller «reservere» områder på takterrasser generelt for arrangement.

L. Det er ikke tillatt å benytte takterrassene som «festlokale» for fadderuke-fester, bursdager og lignende arrangement. Bruk egen leilighet eller egnede lokaler i bydelen for dette.

- M. Det er ikke tillatt med medbrakt musikkanlegg på felles takterrasser
  
- N. Det er ikke tillatt å springe, danse eller utføre annen aktivitet som medfører unødvendig tramping i gulvene.
  
- O. Beboere må være sammen med sine gjester under hele oppholdet på takterrassene
  
- P. Takterrassene skal holdes ryddige, rene, og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bruker bli belastet med rengjøringskostnaden. Når man forlater takterrassen, skal den etterlates i samme stand som man ønsker å finne den.
  
- Q. Du er velkommen til å bruke møbler som er plassert på terrassene. Alle møbler på takterrassen er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Møblene skal settes tilbake på plass når takterrassen forlates, slik at de står ryddig og samlet. Ved bruk av solseggene skal eget håndkle benyttes.
  
- R. Det er tillatt med grill på takterrassen, men kun elektrisk eller gassgrill. Det oppfordres til ekstra hensyn og forsiktighet med tanke på brannfare
  
- S. Bruk av levende lys kan kun skje i tilrettelagte lykter eller andre egnede beholdere. Fakler eller andre usikrede flammer er ikke tillatt, heller ikke fyrverkeri.
  
- T. Dyrehold er tillatt så lenge dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
  
- U. Det er ikke tillatt å klatre over rekkverk eller gå på sedumtak
  
- V. Dersom skader påføres møbler, vegger, rekkverk, eller dører må styret informeres snarest.
  
- W. Røyking er tillatt men skal ikke være til sjenanse for andre som bruker terrassen
  
- X. Snusposer, sneiper eller annet skal aldri kastes utenfor rekkverk, på sedumtak, eller på gulvet.

Y. Henvises for øvrig til avsnitt 1 og 2 omkring alminnelige ordensregler og bruk av fellesarealer.

#### **4. Bruk av leiligheter**

- A. Balkonger og takterrasser bør ikke brukes som lagringsplass for ting/utstyr som er synlig fra gateplan. Blomsterpoter etc. skal sikres fra å falle ned.
- B. Rømningsveier skal ikke blokkeres av verken løse eller fastmonterte gjenstander.
- C. Det er kun tillatt med gass- eller el-grill på egne balkonger. Kullgrill tillates ikke grunnet økt brannfare fra disse grillene.
- D. Fysiske inngrep som skal foretas utvendig, på eller ved hver seksjon, herunder balkonger eller terrasser, må godkjennes av styret i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for alle utvendige arbeider. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at gjenstander og innretninger på balkonger og rekkverk sikres forsvarlig.
- E. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting og banking av tøy, tepper, dyner e.l. Det er likevel tillatt å luften dyner over balkongrekkverk eller vinduskarm.
- F. Antenner / parabol må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

#### **5. Avfallshåndtering**

- A. Alt restavfall pakkes godt inn og kastes i avfallscontainer. Pappesker flatpakkes før de kastes i papircontainer. Kun papir / papp kastes i container reservert for dette.
- B. Restavfall skal kastes i egne containere. Avfall skal ikke settes i fellesganger eller andre fellesområder.
- C. Møbler og annet avfall av slik størrelse eller type at det ikke kan kastes i normal avfallscontainer må av beboer selv fraktes vekk fra eiendommen til egnede avfallspunkter, som miljø- og gjenbruksstasjoner. Fjerning av etterlatt søppel vil viderefaktureres respektiv eier.

#### **6. Renhold**

- A. Renhold av trapper, korridorer og kjellere utføres av vaskebyrå.

#### **7. Hunde- og kattehold (dyrehold)**

- B. Dyret skal ikke oppholde seg i trappeoppganger eller innvendige fellesområder alene eller over lengre tid. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
  
- C. Dyr må holdes borte fra lekeapparater og sandkasser.
  
- D. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, eller grøntanlegg.

#### **8. Utleie (bruksoverlating / utleie)**

- E. Korttidsutleie er begrenset opp til 90 dager per år ref eierseksjonsloven §27 («AirBnb-loven»)
  
- F. Utleie av hele boligen må meldes til styret
  
- G. Utleie av deler av boligen krever ikke melding til styret, forutsatt at eier fortsatt skal bo i boligen.

#### **9. Brudd på ordensreglene**

- A. Gjentatte eller alvorlige brudd på dette ordensreglementet fra eier/leieboer og/eller andre husstandsmedlemmer, kan medføre til utkastelse ref eierseksjonsloven § 38.

#### **10. Bidrag til orden i fellesskapet**

- B. Det forventes at eiere og leieboere bidrar til å etterkomme alle husordensregler, samt å bidra til at det holdes orden i fellesområdene.
  
- C. Styret oppfordrer alle eiere å bidra i sameiets dugnader

#### **11. Fasadeuttrykk**

Beboere kan kun anskaffe markiser eller zip-screen etter følgende farger:

Zipscreen: ral 7016

Markise: Serge 118118

Markiser som skal veggmonteres må ha beskyttelses tak over seg men markiser som skal monteres i betongtak skal ikke ha det. Alle markiser som monteres i tak må monteres i lik plassering inn fra dryppkant på samtlige balkonger så dette blir likt.

Leverandører vil kunne få denne informasjonen ved behov.

Styret innhenter tilbud fra leverandører som beboere kan velge å benytte seg av, og disse vil kunne ha oversikt over farger og montasjemuligheter.

**Millskvartalet Eierseksjonssameie**

**Styret**

## VEDTEKTER

for

### Millskvartalet Eierseksjonssameie

Vedtektene ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 13. januar 2021.  
Revidert av vedtak i ekstraordinært årsmøte 10. desember 2021 (§1.4 – kameraovervåking)

#### 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

##### 1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Millskvartalet Eierseksjonssameie ("**Sameiet**" eller "**Millskvartalet Eierseksjonssameie**"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

##### 1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 148 boligseksjoner, 7 næringsseksjoner og 25 bodseksjoner i eiendommen gnr. 228, bnr. 382 i Oslo kommune ("**Eiendommen**").

(2) Definisjon av ulike seksjoner og seksjonsgrupper:

- Seksjonsnummer 1-148 omtales som "**Boligseksjonene**"
- Seksjonsnummer 156-180 omtale samlet som "**Bodseksjonene**"
- Seksjonsnummer 153 omtales som "**Barnehageseksjonen**"
- Seksjonsnummer 150 omtales som "**Parkeringsseksjon 1**"
- Seksjonsnummer 155 omtales som "**Parkeringsseksjon 2**"
- Parkeringsseksjon 1 og Parkeringsseksjon 2 omtales i fellesskap som "**Parkeringsseksjonene**"
- Seksjonsnumrene 149, 151, 152 og 154 omtales samlet som "**Næringsseksjonene**"

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, som kan ha tilknyttet en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av terrasser/balkonger, boder og p-plasser mv. slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Det vesentlige av parkeringsareal er imidlertid seksjonert som egne seksjoner, henholdsvis Parkeringsseksjon 1 og 2.

(4) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

### **1.3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger i hovedsak seksjonenes areal i kvm BRA. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på blant annet innbyrdes verdi med boligseksjonene.

### **1.4 Kameraovervåkning**

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges

## **2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE**

### **3.1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Disse reglene gjelder ikke areal underlagt eneretter til bruk, jf. punkt 3.2 nedenfor.

Nærmere avgrensning av hvilke tiltak som krever styrets/årsmøtets forhåndskjenning:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Eier av Næringsseksjonene har likevel rett til, uten at det er nødvendig med samtykke fra styret/sameiet, å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til disse næringsseksjonene. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Eier av Næringsseksjonene har også rett til å gjennomføre tiltak, herunder som gjør inngrep i fellesarealer, bruksendringer og nødvendige bygningsendringer i den forbindelse og andre søknadspålitte tiltak, som er nødvendig for en kommersiell og fornuftig utnyttelse av næringslokalene.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame og markedsføringsutstyr på fasade.

Godkjenning til tiltak under dette kulepunktet kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i dette punkt 3.1 (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Tiltak som skjer i strid med den til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonsnummer 48 skal ha rømningsvei over tilleggsdel (takterrasse) til seksjonsnummer 50. Seksjonsnummer 51 skal ha rømningsvei over tilleggsdel (takterrasse) til seksjonsnummer 53. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke oppheves uten at tilfredsstillende rømningsvei sikres på annen måte.

### **3.2 Enerett til bruk**

(1) I henhold til lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har de ulike enhetene i Sameiet vederlagsfri og evigvarende enerett til å benytte de delene av Sameiets fellesareal som er beskrevet under.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(2) Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer :

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp og korridorer fra første etasje og oppover, boligfasader, tak, samt heiser, tekniske rom og arealer, og anlegg som alene betjener Boligseksjonene.
- De rettigheter som Boligseksjonene har, tilfaller også Bodseksjonene i den utstrekning Bodseksjonene har behov for adkomst over areal nevnt over for å komme til og fra de respektive bodene. Bodseksjoner har imidlertid ikke noe vedlikeholds- eller kostnadsansvar utover areal i hver enkelt bodseksjon.

(3) Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer som knytter seg til Næringsseksjonenes:

- Inngangspartier, oppganger, fasader i tilknytning til Næringsseksjonene, vinduer, ytterdører, tekniske rom, uteareal direkte utenfor innganger til Næringsseksjonene og øvrige anlegg som alene betjener Næringsseksjonene.

(4) Boligseksjonene og Barnehageseksjonen har i fellesskap enerett til bruk av utomhusarealer som vist med lilla farge på utomhusplanen inntatt som vedlegg 1 ("**Utearealet**"). Barnehageseksjonen skal ha enerett til bruk av Utearealet innenfor barnehagens normale åpningstider, samt ved arrangementer (f.eks. dugnader, sommeravslutning mv.) i regi av barnehagen utenom ordinær åpningstid. Utover barnehagens åpningstider skal Boligseksjonene også ha rett til å bruke Utearealet. Barnehageseksjonen skal alene være ansvarlig for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av Utearealet, med påstående lekeapparater, boder, installasjoner mv. Barnehageseksjonen har bestemmelsesrett over Utearealet med hensyn til hvilke lekeapparater, installasjoner mv. som skal oppføres/installert, innenfor det som normalt kan forventes installert i en barnehage. Barnehageseksjonen skal sørge for alminnelig godt vedlikehold av Utearealet slik at dette holdes i generelt god stand, inkludert nødvendig utskifting av belegg, utstyr, installasjoner mv. i henhold til offentligrettslige krav.

(5) De respektive seksjonene som har eneretter til fellesareal i henhold til foregående har også alene det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret (herunder fullt kostnadsansvar) for areal underlagt eneretter som om dette var en del av seksjonen, jf. også punkt 5.1 nedenfor. Der flere seksjoner har eneretter til samme fellesareal, fordeles ansvaret det imellom i henhold til en brøk som skal fastsettes basert på innbyrdes sameiebrøk. Dette gjelder ikke for Utearealet, hvor Barnehageseksjonene alene har drifts- og vedlikeholdsansvaret selv om Boligseksjonene også har rettigheter til Utearealet.

### **3.3 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av Eiendommen.

## **4 SAMEIETS PARKERINGSPLASSER**

### **4.1 Organisering**

Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som egne næringsseksjoner (**Parkeringsseksjonene**).

### **4.2 Rettslig disposisjonsrett**

#### *4.2.1 Parkeringsseksjon 2 (Millskvartalet Garasjesameie)*

P-plasser som inngår i Parkeringsseksjon 2 er organisert i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne av p-plassene: Millskvartalet Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne.

Utbygger Sofienberggata 21-23 AS, org nr 915 833 942 vil eie og disponere over parkeringsplasser i Parkeringsseksjon 2 som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av Millskvartalet Garasjesameie sine vedtekter, se vedlegg 3.

#### 4.2.2 Parkeringsseksjon 1

Den eller de til enhver tid eier/eiere av Parkeringsseksjon 1 disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut hele eller deler av denne.

#### 4.3 Fysisk bruk av parkeringsarealer

Alle eiere i Parkeringsseksjonene må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Millskvartalet Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til Eiendommen.

All ferdsel på Eiendommen 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.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Millskvartalet Sameie.

#### 4.4 Drifts- og vedlikeholdsplikt

Parkeringsseksjonene er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av adkomstarealer, nedkjøringsrampe, kjørebane, garasjeport og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjelleren.

Parkeringsseksjonene skal selv og hver for seg besørge og bekoste drift, vedlikehold og administrasjon av de oppmerkede parkeringsarealene som inngår i de respektive seksjonene.

#### 4.5 Fordeling kostnader fellesfunksjoner i garasjekjeller

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av felles adkomst- og kjørebane i og til parkeringsarealer utenfor seksjonene fordeles mellom Parkeringsseksjonene med likt beløp per parkeringsplass.

Det samme gjelder øvrige felles drifts- og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snøsmelteanlegg i tilknytning garasjekjeller
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller
- drift og vedlikehold av garasjeport

#### 4.6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Eier av parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er mulig å etablere egen måler.

#### **4.7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden som disponerer parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2 nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen eier av parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2 å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers boligseksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom det er etablert et ladepunkt på en parkeringsplass som en person med nedsatt funksjonsevne krever byttet til seg, og det ikke er installert tilsvarende ladepunkt på den andre parkeringsplassen som vedkommende allerede disponerer, må vedkommende besørg og bekoste installering av tilsvarende ladepunkt på denne parkeringsplassen.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### **4.8 Drift, vedlikehold og administrasjon**

Styret i Millskvartalet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Parkeringsseksjon 2 og dets ansvar, med mindre Millskvartalet Garasjesameie velger sitt eget styre.

### **5 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR**

#### **5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal 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 og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) innside av gips på yttervegg og innervegg, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverket.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) 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.

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

(5) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal Sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene eller areal underlagt eneretter, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

### **6.1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke, jf. vedtektenes punkt 3.2, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Følgende kostnader skal fordeles likt mellom samtlige seksjoner, med unntak av Bodseksjonene:

- Forretningsførsel, revisjon, administrasjonskostnader og honorar til tillitsvalgte (styremedlemmer).

(3) Følgende kostnader skal fordeles i henhold til eierbrøken mellom samtlige seksjoner, med unntak av Bodseksjonene:

- Bygningsforsikring, generell skadedyrbekjempelse, adkomstareal og øvrig uteareal utover grønt utomhusareal på gateplan/gårdsplass, samt andre alle andre kostnader som faller inn under hovedregelen i punkt 6.1 (1).

(4) Parkeringsseksjonene skal kun dekke kostnader som vedrører garasjekjelleren slik dette er angitt i vedtektenes punkt 4.4 og 4.5, og Parkeringsseksjonene er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet.

(5) Bodseksjonene er fritatt for felleskostnader.

(6) Boligseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører i/til boligseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i "egne" fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg, bygningskonstruksjon og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takareal/takterrasse, grønt uteoppholdsareal (utover Utearealet) og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene, øvrige kostnader knyttet til arealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk. Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt per boligseksjon.

(7) Næringsseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av "egen fasade"

utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk, jf vedtektenes punkt 3.2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jf. punkt 5.1

(8) Barnehageseksjonen skal selv dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av "egen fasade" utskifting av vinduer og dører i/til Barnehageseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Barnehageseksjonen og øvrige kostnader hvor Barnehageseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jf. punkt 5.1. Barnehageseksjonen skal alene ha ansvar for kostnader til drift og vedlikehold av Utearealet vist i vedlegg 1.

(9) Kostnader ved Eiendommen som ikke lar seg henføre til eller bekostes direkte av noen av seksjonene, skal fordeles mellom samtlige seksjoner (unntatt Bodseksjonene) etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 6.1.

(12) Endring av bestemmelsene i dette punkt 6.1 krever enstemmighet.

## **6.2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

## **6.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)**

### **7.1 Mislighold**

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.

### **7.2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebtes at styret består av representanter fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8.2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8.3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8.4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8.5 Inhabilitet**

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

### **8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9 ÅRSMØTET**

### **9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9.2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9.3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2 (1).

### **9.4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9.5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **9.6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **9.7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme.

Boligseksjon 1 til 148 har til sammen 148 stemmer.

Næringsseksjon 149 har 6 stemmer.

Næringsseksjon 150 har 10 stemmer.

Næringsseksjon 151 har 2 stemmer.

Næringsseksjon 152 har 1 stemme.

Næringsseksjon 153 har 11 stemmer.

Næringsseksjon 154 har 2 stemmer.

Næringsseksjon 155 har 1 stemme.

Bodseksjonene 156 – 180 har ikke stemmerett og ingen stemmer.

Til sammen 181 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene. Næringsseksjon 155s stemmeantall er beregnet lavere basert på at denne kun består av parkeringsareal og at den i det vesentlige skal eies av boligseksjonseiere.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis de stemmer som er tildelt den respektive seksjon i henhold til det ovenstående.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) 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
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- (i) salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen
- (ii) oppløsning av sameiet
- (iii) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- (iv) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9.11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

- (i) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- (ii) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- (iii) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- (iv) 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.

## **10 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING**

### **10.1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10.2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10.3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 DIVERSE**

### **11.1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med:

- (i) *eierseksjon*: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i Eiendommen
- (ii) *bruksenhets*: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenhetsen må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer
- (iii) *bruksenhets hoveddel*: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang
- (iv) *bruksenhets tilleggsdel*: de delene av bruksenhetsen som ikke er hoveddel
- (v) *fellesareal*: de delene av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetsene
- (vi) *boligseksjon*: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig
- (vii) *næringsseksjon*: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- (viii) *sameiebrøk*: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet

- (ix) *seksjonering*: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her
- (x) *reseksjonering*: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
- (xi) *Sameiet (eierseksjonssameiet)*: fellesskapet av alle seksjonseierne

### **11.2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11.3 Varelevering til Næringsseksjonene**

Næringsseksjonene har særskilt og evigvarende rett til å benytte utendørs fellesareal (gårdsrommet) og for øvrig tilknyttet gateareal til bruk for varelevering til Næringsseksjonene. Denne vedtektsbestemmelsen kan kun oppheves eller endres med samtykke fra eierne av Næringsseksjonene og innebærer kun et ledd i Næringsseksjonenes ordinære bruk av det relevante fellesarealet. Næringsseksjonene skal således ikke belastes ytterligere felleskostnader e.l. som følge av bruk av fellesareal til varelevering.

### **11.4 Næringsseksjonenes fremføringsrettigheter**

Ved ferdigstillelse av det vesentlige av bygningsmassen i Sameiet er Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen kun ferdigstilt som råbygg og det vil derfor være særskilt behov for fremføring av diverse infrastruktur, rør og ledninger gjennom fellesareal, Parkeringsseksjonene og gjennom tilleggsdeler til boligseksjoner (bodareal) til henholdsvis Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen. De til enhver tid eiere av Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen har rett til å anlegge slik fremføring (vederlagsfritt) i fellesareal, i himling over parkeringsplasser og gjennom bodareal så fremt tiltakshaver dekker kostnadene ved arbeidene. Denne vedtektsbestemmelsen kan kun oppheves eller endres med samtykke fra eierne av Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen i fellesskap.

### **11.5 Sykkelparkering**

Sykkelparkeringsplasser på Eiendommen skal disponeres av alle seksjonene i henhold til eierbrøk (med unntak av Parkeringsseksjonene og Bodseksjonene). Barnehageseksjonen skal til enhver tid disponere 10 sykkeloppstillingsplasser på plan U1.

### **11.6 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11.7 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

### **11.8 Signaturrett**

Seksjonseierne og Sameiet forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

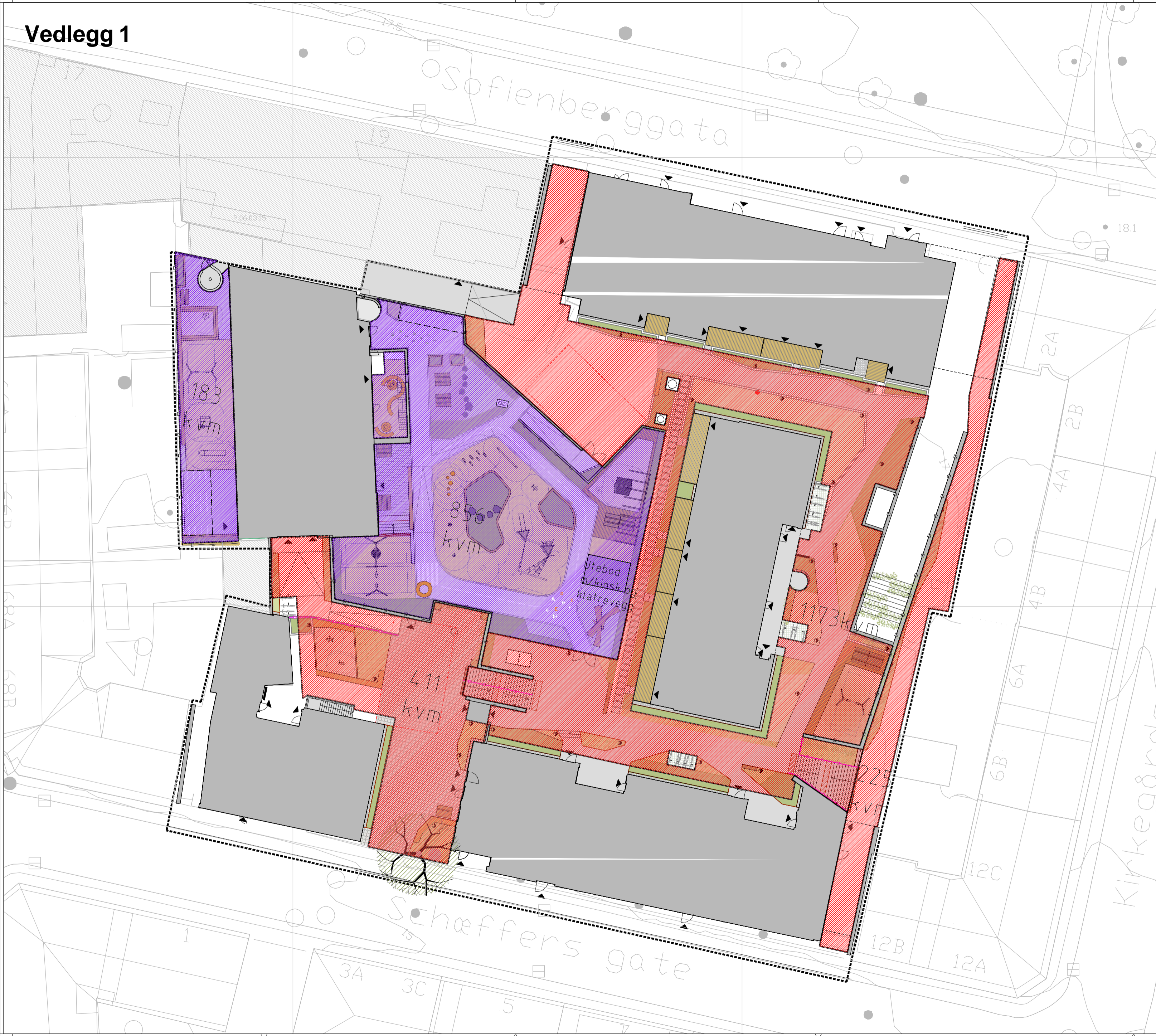
Styrets leder og et av styremedlemmene har således signaturrett i fellesskap.

## **11.9 Vedlegg**

Vedlegg 1: Situasjonsskart som viser Utearealet underlagt enerett for Boligseksjonene og Barnehageseksjonen

# Vedlegg 1

Sist logret: 01.09.2020 av ANR: Filbane: P:\2200 - 2249\2227 Sofienberggata 21-23\3\_tegning\1\_DAK\1\_AM Arbeidsmodell\Sofienberggata 19-23 MUA.dwg



## UTEOPPHOLDSAREAL:

**MUA BARNEHAGE**  
(INKL. UTEBOD,  
AREAL UNDER  
TAKOVERBYGG  
OG AREAL I LYSGRAV) 1040 M2

KRAV 1036 M2

**MUA BOLIG TERRENG U** 636 M2  
**MUA BOLIG TERRENG 1** 1173 M2

F	Oppdatert areal MUA på terreng og barnehage	01.09.2020	ANR	JCD	JCD
E	Oppdatert areal MUA på terreng og barnehage	27.11.2019	ANR	JCD	JCD
D	Oppdatert areal MUA på terreng og barnehage	23.08.2019	ANR	JCD	JCD
C	Justert areal MUA	11.01.2018	ANR	AS	AS
B	Justert areal MUA	19.12.2017	CID	JCD	AS
A	For rammesøknad	13.12.2017	AS	JCD	AS
rev.	revisjonen gjelder	caso	tegn	kontr	godkj

målestokk:  
1:200(A1)/ 1:400(A3)

Sofienberggata 21-23  
UTOMHUSPLAN med MUA-oversikt



koordinatsystem	høyderreferanse	arkiv	dato
UTM 32	NN2000	2227	08.09.2017

tegningsnr. | rev.  
L10 | F

# VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

## FOR

### ”Millskvartalet garasjesameie”

Gnr. 228, bnr. 382, snr 155, Oslo kommune

Revidert av vedtak i ekstraordinært årsmøte 10. desember 2021 (§15 – kameraovervåkning)

#### **§ 1 Navn**

Sameiets navn er Millskvartalet garasjesameie.

#### **§ 2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 228, bnr. 382, snr 155 i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser for boligseksjonene i ”Millskvartalet eierseksjonssameie» omtalt som «Parkeringsseksjon 2» i vedtektene til eierseksjonssameiet.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk som utgjør 1/67 for parkeringsplass for bil (66 stk.) og 1/134 for parkeringsplass for motorsykkel (2 stk.).

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

#### **§ 3 Formål**

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 155, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

#### **§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan 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.

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.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask,

verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 155 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Millskvartalet eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

## **§ 5**

### **Rettslige disposisjoner over sameieandel**

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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**

### **Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)**

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av parkeringsoversikten som føres av styret eller forretningsfører.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

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

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten.

## § 7

### Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

#### 7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan fritt selges eller overføres til andre.

#### 7.2 Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre.

#### 7.3 Strøm til lading av el-bil

Eiere av parkeringsplass som har kjøpt ladepunkt for lading av el-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Millskvartalet eierseksjonssameie.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av ladepunkt for lading av el-biler.

#### 7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

## § 8

### Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av 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 i Millskvartalet eierseksjonssameie eller sameiets styre innkaller skriftlig til sameiermøte 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 angitt i innkallingen.

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. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

## § 9

### Sameiermøtets vedtak

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

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.

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 § 14,
- 3) bytte av parkeringsplass, unntatt bytter som nevnt i § 6,
- 4) endring av denne bestemmelsen.

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 Millskvartalet eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 155 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Millskvartalet eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

## **§ 11**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

## **§ 12**

### **Ordensregler**

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## **§ 13**

### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **§ 14**

### **Felleskostnader og regnskap**

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- f) renhold av fellesarealer
- g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også pkt. 4 i vedtektene for "Millskvartalet eierseksjonssameie". "Millskvartalet eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 155) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 155).

Millskvartalet garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Millskvartalet eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## **§15**

### **Kameraovervåking**

- (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges

## **§ 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.

ooOoo