

**Vedtekter for  
Lørenporten 1 Sameie**  
fastsatt i forbindelse med seksjonering  
endret av årsmøtet 14.4.21  
Endret på årsmøtet 7.5.2024

**§ 1**

**Eiendommen – formål**

Lørenporten 1 Sameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 124, bnr.270 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

**§ 2**

**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 286 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig"), 1 næringsseksjon parkering seksjon 287, 28 næringsseksjoner, seksjon 288-315 (boder), 8 næringsseksjoner (hageparseller), seksjon 316-323.

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. Næringsseksjon 287 har en teller i sameierbrøk på 159 (tilsvarende antall p-plasser), næringsseksjon 288-315 har teller i sameierbrøk lik 1. Næringsseksjon 316-323 har teller i sameierbrøk lik 2.

**§ 3**

**Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Næringsseksjon 288-315 (boder) og næringsseksjon 316-323 (hageparseller) kan kun selges eller leies ut til andre seksjonseiere i Sameiet Lørenporten 1

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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier. Øvre grense for kortidsutleie settes til 60 dager pr. år.

## **§ 4**

### **Rett til bruk**

#### **4.1 Seksjonen**

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

#### **4.2 Innvendig fellesareal**

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

#### **4.3 Avtale om strømkjøp og solcelleanlegg på tak**

Det tas forbehold om at Utbygger på vegne av sameiet kan inngå avtale med Otovo AS («Selskapet») eller andre om levering av ferdigprodusert elektrisitet levert fra Otovo AS. Elektrisiteten produseres av Solcelleanlegg montert på sameiets tak, samt koble dette til sameiets strømnnett. Sameiet plikter å stille areal til rådighet for Selskapets solcelleanlegg med tilhørende installasjonsmateriell, ledninger og annet materiell som benyttes i leveringen av solenergi. Areal skal disponeres vederlagsfritt av Selskapet.

Sameiet forplikter seg til å kjøpe strømmen som produseres i dette anlegget til de betingelser som er angitt i Strømkjøpsavtale. Avtaleperiode er 25 år og sameiet kan ikke si opp avtalen i avtaleperioden. Nærmere beskrivelse av leveringsforpliktelser, priser, drifts- og vedlikeholdsansvar, reklamasjon og oppsigelse mv. følger av Strømkjøpsavtale og standardvilkår til denne, som er lagt ved som Vedlegg 2 til sameiets vedtekter.

## **§ 5**

### **Ordensregler**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **§ 6**

### **Bygningsmessige arbeider**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, oppsetting av leegger, platting etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, 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.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§ 7 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tapp vann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag, jfr § 22.

Næringsseksjoner 288-315 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres årlig. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader til næringsseksjon 288-323.

Næringsseksjon 316-323 (hageparseller) skal betale kr 100 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres årlig. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader til næringsseksjon 316-323.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **§ 9 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

## **§ 10**

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen. Seksjonseieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

## **§ 11**

### **Erstatningsansvar**

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## § 12

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 9.

## § 13

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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 årsmøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

## § 14

### **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.

Tidspunkt for årsmøtet

(3) 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.

(4) 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.

Innkalling til årsmøte

(5) 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.

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

(7) 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.

(8) 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).

Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

Hvem kan delta i årsmøtet

(12) 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.

(13) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon 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.

(14) 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.

Møteledelse og protokoll

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

(16) 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.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(17) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Næringseksjonene har ikke stemmerett.

(18) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

## **§ 15**

### **Avstemming flertallskrav**

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) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(3) 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, besluttet 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.

(4) 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) 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.

## **§ 16 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **§ 17 Forretningsfører**

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

## **§ 18 Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

## **§ 19 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## **§ 20 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

## **§21 Dekning av andre direkte kostnader**

Seksjonseier skal dekke utgifter sameiet har til utrykning fra Securitas ved ikke avstilte falske forvarsler til brannalarm fra egen seksjon eller fra egne beboere.

Seksjonseier skal dekke utgifter sameiet har til søppelhåndtering forårsaket av egne beboere

## **§ 22 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 287 – parkering.**

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 287, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 287 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 287 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Lørenporten 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 287 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 287 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Lørenporten 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Lørenporten 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 287 (garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer), skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 287 betale like utgiftsbidrag iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Lørenporten 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 81 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Sameiet Lørenporten 1's regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag.

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 plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Bestemmelse om bytterett til HC-plass kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

Utbygger av prosjekt Sameiet Lørenporten 1 eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

## **§ 23**

### **Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Utbyggingsprosjektet "Lørenporten" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 440oliger med 1 eller flere næringsseksjoner. Lørenporten tinn 1 er planlagt utbygd med 148 boliger, 1 eller flere næringsseksjoner og med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig ASA/ Selvaag Bolig Lørenporten AS, evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å lå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Det vil bli opprettet driftsforening eller utomhussameie for å ivareta ivaretagelse av eierskap og/eller rettigheter til felles infrastruktur, felles uteoppholdsarealer og felles adkomstarealer innfor utbyggingsområdet. Det vil kunne bli tinglyst erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

Inntil utbyggingsprosjektet "Lørenporten" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Lørenporten.

ooOoo

**VEDTEKTER**  
*for*  
**Lørenporten Garasjesameie**  
**fastsatt på årsmøte 4.04.2022**  
**Gnr. 124, bnr. 270, snr. 287, i Oslo kommune**

**§ 1 Navn**

Sameiets navn er Lørenporten Garasjesameie.

**§ 2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr.124, bnr. 270, snr. 287, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Lørenporten 1 Sameie.

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

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger; 1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 159 til sammen 159/159.

**3 Formål**

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 287, 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 parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

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

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

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, være aktpågivende og varsom, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Det er kun tillatt å parkere en bil pr. parkeringsplass.

Motorsykel/moped må ikke parkeres slik ved egen parkeringsplass at den er til hinder for andre parkeringsplasser. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerking.

Det er 7 oppmerkede MC/moped plasser ved inngangen til 63A og ved midtsøylen ved garasjedekkjøringen. Disse brukes etter egne regler satt av styret. Se Vibbo for informasjon.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 15.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Lørenporten 1 Sameie evt. fra styret i Lørenporten Garasjesameie, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, 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 seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Lørenporten 1 Sameie evt. fra styret i Lørenporten Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Lørenporten 1 Sameies vedtekter eller husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

### **§ 5 Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Lørenporten" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 287 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Lørenporten 1 Sameie, styret i Lørenporten Garasjesameiet 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. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

### **§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

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 forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører, eller til seksjonseiere i Lørenporten 2 Sameie.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Lørenporten 1 Sameie evt. styret i Lørenporten Garasjesameie når som helst senere kreve at andelseiers vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

### **§ 7 Utleie av garasje plass**

Garasjeplasser kan kun leies ut til seksjonseiere, beboere eller leietagere i Lørenporten 1 Sameie eller Lørenporten 2 Sameie.

### **§ 8 Åpning av garasjeport**

En eier av garasjeandel har rett til å registrere inntil 4 personer for åpning av garasjeport med mobil. Bytte av mobilnummer kan skje ved salg og ellers normalt en gang i halvåret.

Det kan maksimalt registreres 2 biler pr. garasjeandel for åpning av garasjeport med skiltgjenkjenning. Bytte av registrert skilt kan skje ved salg og ellers normalt en gang i halvåret.

### **§ 9 Hensetting av gjenstander og søppel**

Det er ikke anledning til å oppbevare gjenstander av noe slag, inkludert søppel på parkeringsplassene eller i garasjen.

### **§ 10 Ordinært 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.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

- a) Styrets årsberetning
- b) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) Valg av styre

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

### **§ 11 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

### **§ 12 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.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 17.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

### **§ 13 Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret i Lørenporten 1 Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjonen), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

#### **§ 15 Ordensregler**

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

#### **§ 16 Vedlikehold**

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

#### **§ 17 Felleskostnader og regnskap**

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e) renhold av fellesarealer
- f) kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g) Garasjeport
- h) GSM-key el. tilsvarende
- i) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j) Oppmerking av p-plasser
- k) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. punktene over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Lørenporten 1 Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 158 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 158.

Lørenporten Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsføring dersom dette ikke ivaretas av Lørenporten 1 Sameie. Se også vedtektene for Lørenporten 1 Sameie.

#### **§ 18 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

#### **§ 19 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.

#### **§ 20 Forsikring**

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

#### **§ 21 Sameieloven**

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

ooOoo

## **Fra Lørenporten 1 Sameies vedtekter**

### **§ 21 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 287 – parkering.**

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr. 287, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr. 287 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr. 287 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Lørenporten 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 287 (parkering), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr. 287 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Lørenporten 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Lørenporten 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 287 (garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer), skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 287 betale like utgiftsbidrag iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Lørenporten 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr. 81 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Sameiet Lørenporten 1s regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag.

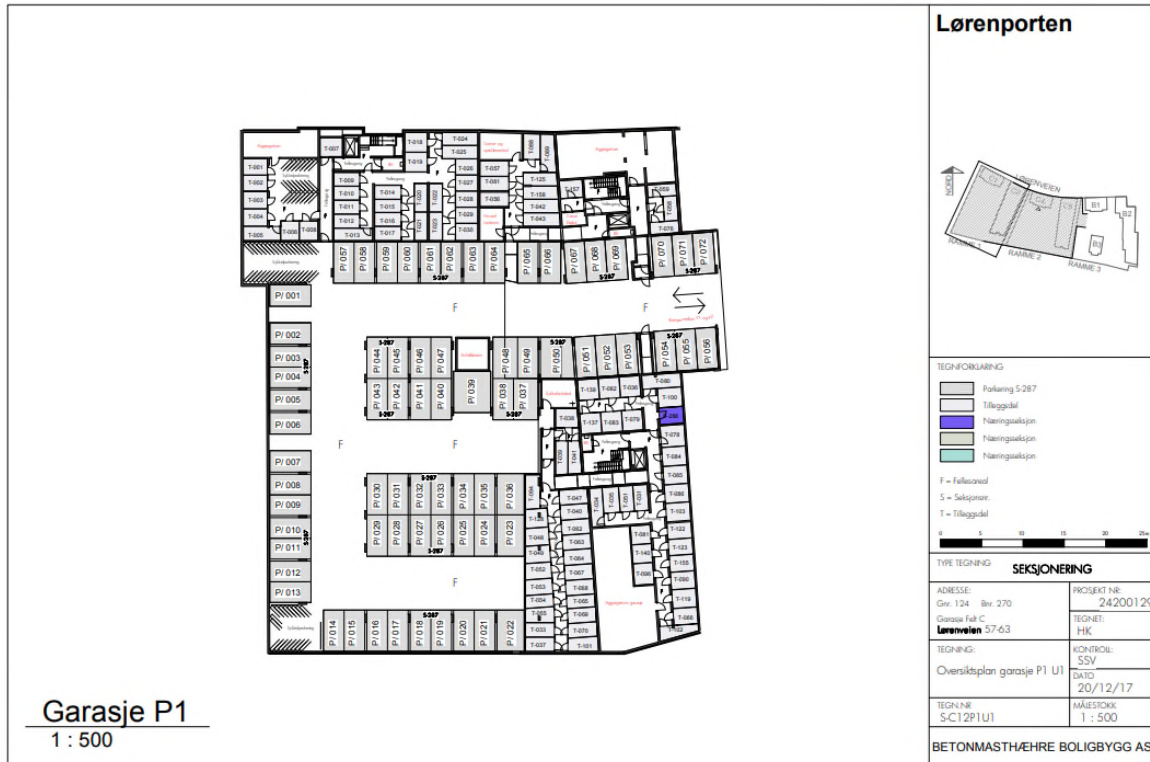
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bestemmelse om bytterett til HC-plass kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol. Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

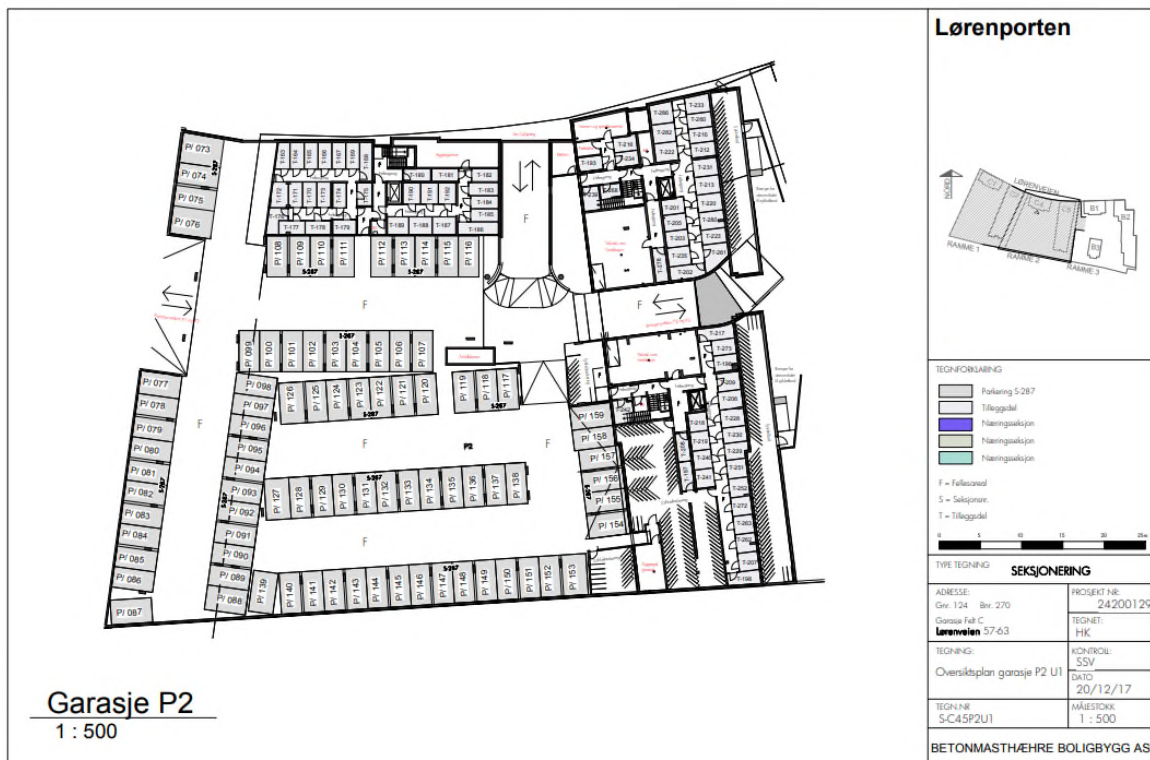
Utbygger av prosjekt Sameiet Lørenporten 1 eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

# Vedlegg 1

P1 tilsvarer byggetrinn 1 (BT1) og P2 tilsvarer byggetrinn 2 (BT2)



Vedlegg 8 av 51



Vedlegg 10 av 51