

VEDTEKTER
for
Turbinveien 4B - 24 eierseksjonssameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 12. september 2009 nr. 93. Endret 10.04.2014 og 10.05.2021.

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr.236 bnr. 222 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 seksjoneringsbegjæring med situasjonsplan og plantegninger.

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

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 264 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, til sammen 266 seksjoner. Boligseksjonene er fordelt på bygningene A-F, jf situasjonsplan vedlagt seksjoneringsbegjæringen, **Vedlegg 1** til vedtektene.

Dreieskiva borettslag eier alle boligseksjonene i bygningene A-F til sammen 264 boligseksjoner med seksjonsnummer: 1-264. (Bygningene som i Vedlegg 1 er kalt D, E og F utgjør en sammenhengende bygning). Boligseksjonene blir representert av borettslagets styremedlemmer i sameiet.

Seksjon nr 266 utgjør et parkeringsanlegg med boder etc., på Plan U1 og U2. Plan U3 er nederste plan, og inneholder parkeringsplasser, boder etc. Ingen deler av Plan U3 inngår i seksjon nr 266.

Seksjon nr 265 inneholder butikklokaler på Plan U1 og U2.

På planet over U1 ligger Plan 1 som bl.a. inneholder Gårdsrommet som tilhører boligseksjonene, jf § 4.2. Øverste plan på bygningene D, E og F er Plan 9 som inneholder Takterrassen.

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens og tilleggdelenes BRA areal, eksklusive balkonger og tilleggsdeler utomhus.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 4 **Rett til bruk**

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier 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 sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For næringsseksjonene skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier 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. Gårdsrommet og Takterrassen disponeres kun av boligseksjonene, men likevel slik at næringsseksjonene kan benytte Gårdsrommet som rømningsvei, for å utføre vedlikeholdsarbeid eller i andre særlige tilfelle.

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

§ 5 **Ordensregler**

Sameiermøtet 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), endring av utvendige farger 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.

Sameierne kan på fasadene til sine egne seksjoner sette opp reklame eller markedsføringsutstyr, uten styrets godkjenning, dersom inngrepet har nødvendige offentlige tillatelser, og for øvrig ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 4.2.1 som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

§ 7 **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken 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 vedlikehold av membran som ligger mellom plan U1 i garasjeanlegget og Gårdsrommet/ Plan 1, er en felleskostnad som fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader forbundet med energi, fjernvarme, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

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

Sameiet skal søke å få tegnet bygningsforsikring med oppsplitting av kostnadene med å forsikre hhv bygningene som inneholder boliger, parkeringsanlegget og butikklokalene. Dersom kostnadene kan individualiseres på denne måten, skal sameierne fullt ut dekke kostnadene med å forsikre sine respektive deler av sameiets eiendom. Dersom slik oppsplitting ikke lar seg gjennomføre, fordeles kostnadene til forsikring etter sameiebrøk.

Kostnader knyttet til vedlikeholdsplikten som påhviler den enkelte sameier dekkes av den sameier som har vedlikeholdsplikten med mindre annet følger av disse vedtekter.

Kostnader som iht pkt. 8.5 er knyttet til boligseksjonenes felles vedlikeholdsplikt, fordeles på alle boligseksjonene etter en særskilt kostnadsbrøk, som for hver boligseksjon består av telleren i sameiebrøken, og der nevneren er lik summen av tellerne i sameiebrøken for alle boligseksjonene. Seksjon nr 1 skal iht denne kostnadsbrøken eksempelvis betale 79/18296 av disse kostnadene.

Kostnadene knyttet til vedlikehold av porten inn til garasjeanleggets Plan U2 skal fordeles med 2/3 på Parkeringsseksjonen (snr 266) og 1/3 på boligseksjonene (snr 1-264). Plikten til å utføre vedlikeholdet er i § 8.3 pålagt Parkeringsseksjonen, seksjon nr 266, som viderefakturerer 1/3 av kostnadene direkte til Dreieskiva og Støpejernet borettslag som til sammen eier alle boligseksjonene.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting samt utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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 sameieren.

8.1 Særlig ansvar for Dreieskiva Borettslags 264 boligseksjoner, jf § 2

Dreieskiva Borettslag har i tillegg til vedlikeholdsansvar for egne seksjoner også vedlikeholdsansvar for bygningene A-F i sin helhet, fra og med Plan 1 og opp til og med hhv Plan 8 i bygning D-F og Plan 7 i bygning A-C. Vedlikeholdsansvaret omfatter fellesarealer som korridorer, trappeløp, 5 heiser, bærende konstruksjoner, yttervegger inkl. balkonger, tak, etasjeskiller, ventilasjonsanlegg, røropplegg, vinduer og ytterdører.

Dreieskiva Borettslag har også ansvar for vedlikehold av ytterveggene/fasadene på Sameiets sydside ut mot Turbinveien, fra vestveggen tilhørende hus A og østover, med unntak for fasaden

til næringslokalet som ligger under Hus A. Det vises til tegningen "Fasader mot syd" av 05.03.13. Tegningen utgjør **Vedlegg 2** til vedtektene.

Dreieskiva borettslag skal vedlikeholde sine egne boder som ligger i parkeringsanlegget på Plan U1, U2 og U3 (dør, vegg, lås etc.).

8.3 Særlig ansvar for parkeringsseksjonen, seksjon nr 266

Seksjon nr 266 har ansvar for å vedlikeholde fellesarealene i etasjene U1 og U2, heis i tilknytning til rømningsvei fra Plan U2 til Plan U1, samt del av ytterveggene/fasaden mot vest inklusive porten inn til garasjeanleggets Plan U2. Det vises til tegningen Fasade mot øst og vest av 04.03.13. Tegningen utgjør **Vedlegg 3** til vedtektene. Seksjon nr 266 har også ansvar for å vedlikeholde en del av fasaden/ytterveggen mot nord slik det er avmerket på tegningen Fasade mot nord av 04.03.13. Tegningen utgjør **Vedlegg 4** til vedtektene.

Fellessarealer inne i lukkede rom som inneholder boder for boligseksjonene, inngår i boligseksjonenes vedlikeholdsplikt iht § 8.5.

8.4 Særlig ansvar for butikklokalet, seksjon nr 265

Seksjon nr 265 har ansvar for å vedlikeholde ytterveggen/fasaden på Sameiets sydside ut mot Turbinveien, fra vestveggen tilhørende Hus A og vestover, samt fasaden til næringslokalet som ligger under Hus A. Ansvar for fasadevedlikehold omfatter fasaden fra bakkenivå opp til og med beslaget, men omfatter verken rekkverket på Plan 1 eller trapp fra Turbinveien opp til Gårdsrommet. Det vises til tegningen "Fasader mot syd" av 05.03.13, jf **Vedlegg 2**.

Seksjon nr 265 har også ansvar for å vedlikeholde seksjonens yttervegg/fasade mot vest slik det er avmerket på tegningen Fasade mot øst og vest av 04.03.13, jf **Vedlegg 3**.

8.5 Særlig ansvar for boligseksjonene 1 til og med 264 (Dreieskiva borettslag)

Eierne av boligseksjonene har i fellesskap ansvar for vedlikehold av Gårdsrommet, for vedlikehold av Plan U3 inklusive porten og kjøreveien fra Plan U2 ned til Plan U3, og for Takterrassen inkl. toalettet. Vedlikeholdsansvaret for Gårdsrommet omfatter bl.a. gartnerarbeider, snøbrøyting, rekkverk, trapp inkl. vegg i trappeløpet fra Turbinveien opp til Gårdsrommet etc. For Plan U3 gjelder pkt. 8.1 og 8.2 for så vidt gjelder bodene.

Boligseksjonene vedlikeholder også fellesarealene på Plan U1 og U2 som er inne i de avlukkede rommene som inneholder boder for boligseksjonene.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Sameieren 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles i henhold til § 7.

§ 11

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

§ 12

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 13

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styret bør bestå av minst ett medlem utpekt av borettslaget og minst ett medlem utpekt av parkeringsseksjonen eller butikklokalet (snr 266 eller snr 265). Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet 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 sameiermøtet.

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

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

Næringsseksjonene (nr 2 og 3) har rett til å møte og uttale seg i styremøter hvor det behandles saker som omhandler dem.

§ 14

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angir de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten

kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §8.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller 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.

§ 16

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§17

Forsikring

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

§18

Mindretallsvern

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

§ 19

Endringer i vedtektene

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

§ 20

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 21

Kameraovervåking av fellesarealer

Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 22

Utomhuseiendommen, bruksrett og samarbeidsforum

Sameiet har i hht særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Sameiet vil som del av denne avtalen være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Sameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen. Styret utpeker den som skal representere Sameiet.

Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at Sameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal på Sameiets eiendom sett i forhold til det totale antall m2 bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles i sameiermøtet.

Dette punkt i vedtektene kan kun endres med samtykke fra Lodalen Utvikling AS, org.nr 995 325 055, eller den selskapet utpeker.

Vedlegg:

1. Situasjonsplan av 20.03.13
2. Tegningen *Fasader mot syd* av 05.03.13
3. Tegningen *Fasade øst og vest* av 04.03.13
4. Tegningen *Fasade mot vest* av 04.03.13