
Vedtekter for Wessel Parkeringssameie

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 24. juni 2008
og sist endret på sameiermøte den 11. desember 2018

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Wessel Parkeringssameie.

2. Sameiets formål

Wessel Parkeringssameie er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegg (inklusive port og nedkjørsel) og boder i eiendom med gårdsnummer 508 og bruksnummer 17 i Oslo kommune. Eiendommen kalles heretter **parkeringsanlegg**.

3. Organisering, eierandeler og ansvarsform

Parkeringsanlegget er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene i henhold til Lov om sameige av 18.06.1965 med senere endringer i den utstrekning ikke annet er nedfelt i herværende vedtekter. Som eiere regnes de tinglyste hjemmelshaverne av parkeringsanlegget.

Parkeringssameiet består av 48 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Eier av andel kalles heretter **sameier**. Styret plikter å føre en liste over sameierne og de tildelte parkeringsplassene og å sjekke hvorvidt den enkelte sameier også er rettmessig eier av seksjon i Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57) eller seksjon eller andel av seksjon i Wessel Studio (gårdsnummer 208 og bruksnummer 811).

Sameier svarer for forpliktelser i parkeringsanlegget i forhold til sin andel.

4. Andeler og bruksrett

Til den enkelte andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til nærmere bestemt parkeringsplass i samsvar med den til enhver tid gjeldende andelslisten.

5. Utøvelse av bruksrett til parkeringsanlegget

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Fellesarealer i parkeringsanlegget kan kun benyttes som atkomst til parkeringsplassen eller til formål som styret har godkjent.

Bruken av parkeringsplassen skal ikke på urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. En større bil må ikke parkeres slik at den hindrer av- og påstigning gjennom sidedører på biler parkert på tilstøtende parkingsplasser. All ferdsel i parkeringsanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser eller på annen måte oppta plass utenfor de oppmerkede skillelinjene. Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin parkeringsplass.

Beboerne i Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57) har rett til å benytte parkeringsanlegget til atkomst til boder og til parkering av sykler på avsatte sykkelplasser.

Styret kan fastsette regler for bruk av parkeringsanlegget. Sameierne plikter å overholde disse reglene.

6. Vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av parkeringsanlegget. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall,

oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å holde parkeringsplassene og parkeringsanleggets fellesarealer forsvarlig ved like. Videre er det styrets ansvar at parkeringsanlegget til enhver tid er i ordentlig og ryddig stand.

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

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

7. Rettslig råderett

Den enkelte sameier kan kun overdra sin andel med tilknyttet bruksrett til parkeringsplass internt i eget gårds- og bruksnummer eller leie ut parkeringsplassen. Overdragelse av andeler med tilknyttet parkeringsplass eller utleie av parkeringsplass skal meddeles styret med minst 14 dagers varsel før overdragelse/utleie gjennomføres.

Det er offentlige krav til 44 parkeringsplasser i parkeringsanlegget. Disse kravene er tinglyst, jamfør vedlegg, og knytter den rettslige råderetten over parkeringsplasser til eiendommene Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57, 23 parkeringsplasser) og Wessel Studio (gårdsnummer 208 og bruksnummer 811, 21 parkeringsplasser). Den enkelte sameier står likevel fri til å leie ut sin parkeringsplass til så vel interne som eksterne. For 4 av plassene i parkeringssameiet er det tinglyst en privat erklæring, jf. vedlegg.

Sameiets styre har til enhver tid ansvaret for at tinglyste krav blir etterlevd.

Ved overdragelse skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av parkeringsanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den gamle sameier for den tidligere sameiers forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Sameiet kan avkreve nye eiere et eierskiftegebyr som fastsettes av styret.

8. Felleskostnader

Det skal årlig utarbeides budsjett for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget. Felleskostnadene skal fordeles likt mellom sameierne. Sameiet skal viderefakturere Sameiet Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57) kostnader som relaterer seg til fellesareal som boder og sykkelplasser mv.

Den enkelte sameier skal årlig betale et beløp fastsatt av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak. Ved behov kan styret i tillegg avkreve sameierne ekstraordinære likviditetstilskudd.

Ved overdragelser gjør selger og kjøper opp innbyrdes for forhåndsbetalte felleskostnader.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter mv. er vesentlig mislighold fra sameierens side.

9. Mislighold

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) andel(er) med tilknyttet bruksrett til parkeringsplass, jamfør punkt 7 om rettslig råderett. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen(e) kreves solgt gjennom

namsmyndighetene etter regler om tvangssalg så langt disse passer. Tvangsfullbyrdelseslovens §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende.

10. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er et sameiermøte, hvor alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan representeres av en fullmektig. Sameiets styre kaller sameierne inn til sameiermøte. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for sameierne i innkallingen, som skal mottas minst 8 dager før møtet.

Saker som skal behandles på sameiermøtet må bekjentgjøres for sameierne senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på sameiermøtet må være sendt sameiestyret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres ved oppslag eller lignende for sameierne i sameiet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.

Sameiermøtet velger møteleder. Det velges en referent samt en person til å undertegne protokollen. Leder for sameiets styre leder sameiermøtet frem til valg av møteleder er gjennomført. Protokoll fra sameiermøtet skal gjøres tilgjengelig for sameierne i etterkant av møtet.

Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de stemmeberettigede som møter på sameiermøtet hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

Sameiermøtet behandler:

1. Konstituering
2. Andre saker nevnt i innkallingen
3. Valg av tre styremedlemmer

Sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, når forretningsfører krever det eller når minst 10 % av stemmene i sameiet krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.

11. Sameiermøtets kompetanse

Det kan avgis én stemme for hver av sameiets 48 andeler. Ved stemmelikhet skal saken avgjøres ved loddtrekning. Alle beslutninger i sameiermøtet fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmer med unntak av hva som måtte følge nedenfor.

Det kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte i sameiermøte for vedtak om:

1. Ombygging eller andre endringer av eiendommen som etter forholdene går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Rettslige disposisjoner over eiendommen som går utover vanlig forvaltning
3. Endring av sameiets vedtekter

Vedtak om salg av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere som berøres av vedtaket.

12. Styre

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil medlemmene trekker seg eller inntil neste sameiermøte. Sameiermøtet kan gjenvelge styremedlemmer.

Hvis et styremedlem trekker seg, kan det resterende styret kunngjøre for sameierne at det trenger et nytt styremedlem. Sameiere som ønsker å tre inn i styret, må melde tilbake sin interesse innen en frist fastsatt av det resterende styret. Hvis det ved utgangen av fristen kun finnes én kandidat pr. ledige verv som styremedlem, kan styret supplere seg selv. I motsatt fall må styret kalle inn til et sameiermøte.

Styret velger innbyrdes en leder som funksjonerer til lederen trekker seg eller nytt styre velges. Styret må kalle inn til et sameiermøte hvis ingen leder blir valgt.

Styrets medlemmer skal være sameiere eller prokurister for sameiere som ikke er fysiske personer. Hvis nødvendig for å sette sammen et styre bestående av to medlemmer og én styreleder, kan sameiermøtet engasjere eksterne til å bekle rollene som styremedlem og/eller styreleder.

Styrelederen sørger for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre møtereferat som skal godkjennes av tilstedeværende styremedlemmer i etterkant.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger i styret kan fattes med vanlig flertall. Når stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender. Styret er kompetent til å fatte alle beslutninger vedrørende sameiets daglige drift.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel og innrapportering av all relevant informasjon til myndighetene. Styret skal godkjenne årsregnskap med tilhørende årsberetning og gjøre dette tilgjengelig for sameierne.

Styret har ikke rett til å pantsette sameiets eiendom.

Styreleder alene eller to av styrets medlemmer forplikter sameiet og tegner dets navn utad. Denne myndigheten kan delegeres til forretningsfører i saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold.

Styrets medlemmer (herunder styreleder) godtgjøres med et honorar på kr 1000,- hver pr. kalenderår hvis vervene bekles av sameiere eller prokurister for sameiere som ikke er fysiske personer. Utbetaling skal skje i etterkant av det årlige tilsynsmøtet. Honoraret avkortes proporsjonalt hvis et medlem har kortere funksjonstid enn ett år. Hvis sameiermøtet engasjerer eksterne styremedlemmer eller styreledere, honoreres disse i henhold til avtale som sameiermøtet også må vedta.

13. Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører som velges av styret. Styret kan velge at en sameier skal være forretningsfører men forretningsfører kan ikke være medlem av styret.

Styret kan beslutte at forretningsfører skal benyttes som sekretariat for styret.

Styret vedtar en manual for forretningsfører som beskriver de administrative og operative oppgaver som forretningsførselen innbefatter. Innkreving og regnskapsførsel inngår blant disse oppgavene.

Forretningsfører plikter å dokumentere driften av sameiet på en måte som muliggjør tilsyn og enkel avhending av ansvar og oppgaver til framtidige styre og forretningsførere. Dokumentasjonen må arkiveres på en forsvarlig måte.

14. Tilsynsmøte

Innen rimelig tid etter at forretningsfører har avlevert årsregnskap med tilhørende årsberetning til styret, plikter forretningsfører å kalle inn styret til et årlig tilsynsmøte. Tilsynsmøtet skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. På tilsynsmøtet har styret stemmerett og forretningsfører talerett. Ved behov kan både styret og forretningsfører kalle inn til ekstraordinære tilsynsmøter for å sikre forsvarlig drift av sameiet. Styret og forretningsfører har plikt til å kreve at et sameiermøte skal avholdes hvis forsvarlig drift ikke oppnås etter tre tilsynsmøter innen ett kalenderår.

Tilsynsmøtet skal gjennomgå og godkjenne sameiets årsregnskap med tilhørende årsberetning og kontrollere utskrift fra sameiets driftskonto. Videre skal tilsynsmøtet fastsette forretningsførers

godtgjørelse og i etterkant påse at fakturering og utbetaling skjer i samsvar med hva som blir fastsatt. For øvrig skal tilsynsmøtet kontrollere at sameiet driftes forsvarlig og i henhold til sameiets vedtekter og manual for forretningsfører.

Det skal føres referat fra tilsynsmøtet og styret plikter å gjøre godkjent referat tilgjengelig for sameierne. Forretningsfører skal funksjonere som sekretariat for tilsynsmøtet med mindre styret bestemmer noe annet.

15. Revisor

Styret kan beslutte at sameiet skal ha revisor.

16. Tinglysing

Den enkelte sameier plikter å tinglyse sin andel av sameiet samt å orientere styret om overdragelser, jmfør punkt 7 om rettslig råderett. Ved overdragelse plikter ny eier å sende styret en kopi av tinglyst skjøte omgående etter at tinglysningen er foretatt.

17. Oppløsning

Den enkelte sameier kan ikke kreve oppløsning av sameiet.

Vedlegg:

1. tinglyst erklæring om bruk (Oslo kommune)
2. tinglyst erklæring om bruk (privat)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Organisasjonsnummer: 971 040 823

Saksnr.: 200601788

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 208/57, 811, 958 og 508/17

1. **ATKOMSTVEI:**
Gnr. 508 bnr. 17 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (4 meter bred) fra Bidenkaps gate over gnr. 208 bnr. 57 frem til parkeringsanlegget på gnr. 508 bnr. 17 som vist med rød farge på kart.
2. **FELLESAREAL – UTEOPPHOLDSAREAL:**
Gnr. 208 bnr. 958 skal være til felles bruk for gnr. 208 bnr. 57 og gnr. 208 bnr. 811.
3. **FELLESAREAL – PARKERINGSANLEGG:**
Gnr. 508 bnr. 17 skal være til felles bruk for gnr. 208 bnr. 57 og gnr. 208 bnr. 811.
4. **BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:**
Gnr. 208 bnr. 57 skal ha bruksrett til 23 parkeringsplasser på gnr. 508 bnr. 17.
Gnr. 208 bnr. 811 skal ha bruksrett til 21 parkeringsplasser på gnr. 508 bnr. 17.
5. **BODER:**
Gnr. 208 bnr. 57 skal ha bruksrett til bodene som ligger på gnr. 508 bnr. 17.
6. **REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:**
Gnr. 208 bnr. 57, gnr. 208 bnr. 811 og gnr. 508 bnr. 17 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.
7. **VANN- OG AVLØPSANLEGG:**
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 208 bnr. 57 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 508 bnr. 17 (grunneier) frem til hovedledninger i Bidenkaps gate.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
208	57, 811, 958
508	17

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 208/57, 811,
958 og 508/17:

0820 03.09.07 *Even Lønnheim* 988585106

Sted Dato Sirius Eiendom AS EVEN LØNNHEIM Org.nr.
Hjemmelshaver 9 siffer

1HT GENERALFULLMAKT. VERITATEM A/S
FRA SIRIUS EIENDOM AS



Innsender: Eiendomsbyggjør.

Erklæring

vedrørende gnr 508 bnr 17



Doknr: 4302 Tinglyst: 04.01.2008
STATENS KARTVERK

"Parkeringsplass 3,4,17 og 18 i henhold til plantegningene skal kunne omsettes fritt og uhindret av tinglyst erklæring av 16.oktober 2007 dagboknr 830 983 om bruksrett for g nr 208 b nr 57 og g nr 208 b nr 811."

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen:

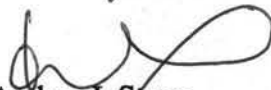
Gårdsnummer 508 Bruksnummer 17

Underskrifter

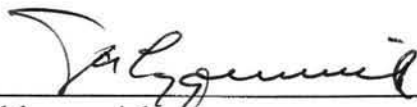
for eiendommen g nr 508 , b nr 17

TERRA
EIENDOMSMEGLING
Anders J. Strøm
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF
Frognerveien 9 C - 0257 Oslo
Tlf.: 24 11 13 00 - Fax: 24 11 13 13

Riktig kopi bekreftes
Oslo, 28/11-07


Anders J. Strøm
Statsaut. eiendomsmegler

Oslo 20/11-07



858 654 092

Sted dato

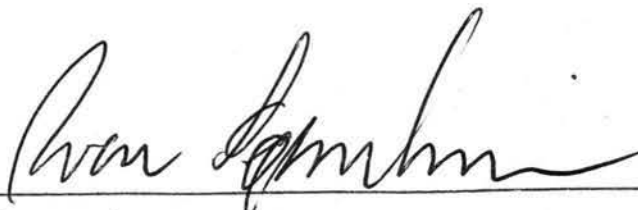
hjemmelshaver

org nr

TOR HILMAR EGGESVIK (styreleder)

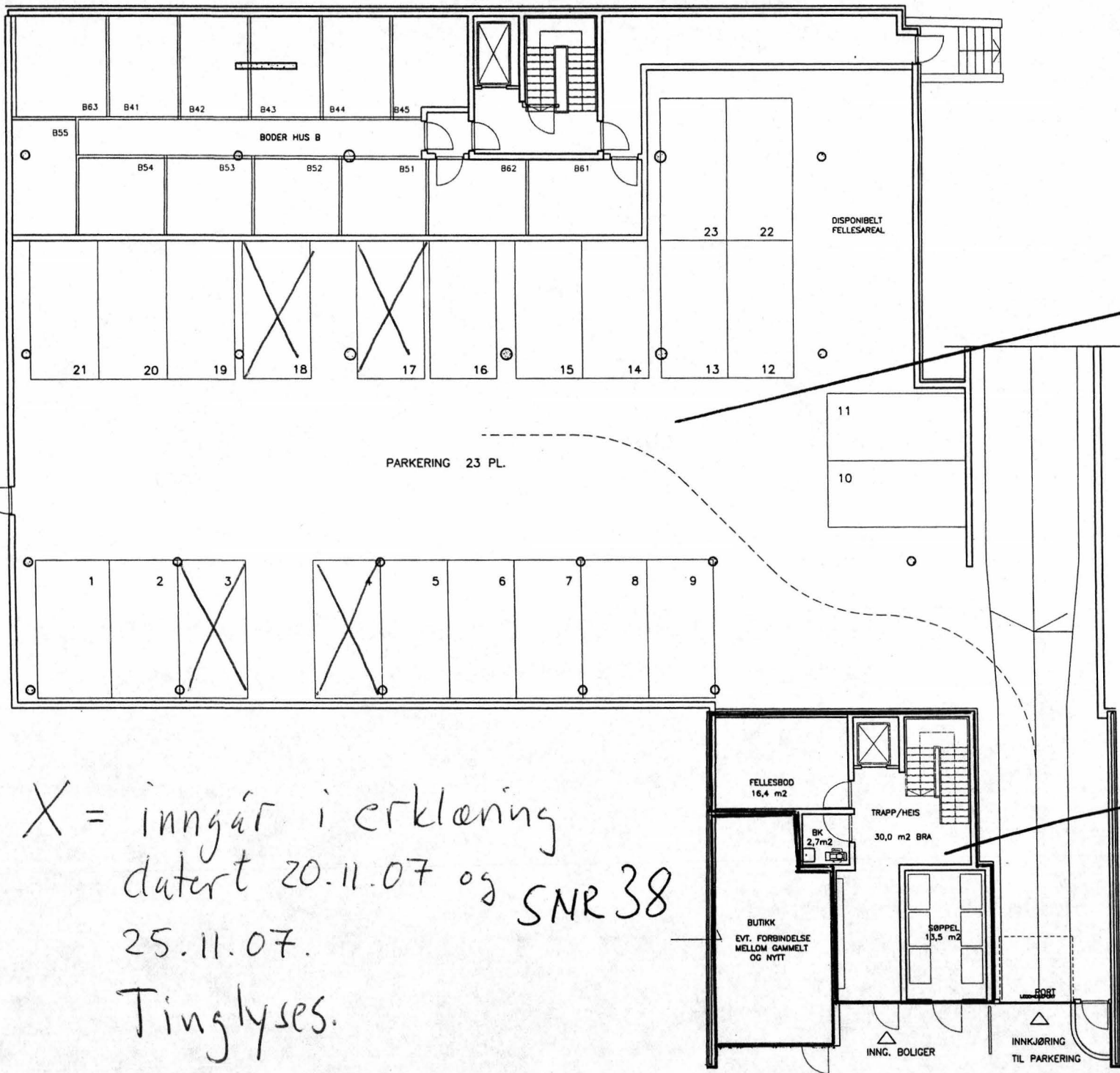
SIRIUS EIEIENDOM AS

Oslo 25/11-07



EVEN LØNNHEIM e.f.

Verdica 6 av 22 (nr. 1710)



eget volum
(g.w. / b.w.)
508/17



Rettt kopi bekreftes
LK

X = inngår i erklæring
datert 20.11.07 og SNR 38
25.11.07.
Tinglyses.

fellesareal

g.w. 208 G.w. 57
Bidenkapsgate 1B
1. etg. (AB)