

BRUKSREGLEMENT FOR LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE

Tingsrettslig realsameie

Gjeldende fra september 2016, endret på sameiermøtet 27.4.21 og sameiermøtet 13.5.2025.

1

Navn, beskrivelse og formål

Det tingsrettslige realsameiets navn er Løren Stasjon Parkeringssameie (heretter benevnt LSP) og har til formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for: anleggseiendommen, gnr. 124 bnr. 271 i Oslo kommune.

2

Organisering av det tingsrettslige realsameiet med tilhørende eierskap og råderett/plikter

Anleggseiendommen har 168 parkeringsplasser.

Eierskapet til én parkeringsplass, representerer en ideell 1/168 del. Hver sameier har hjemmel til en ideell andel av anleggseiendommen, tilsvarende sameierens tinglyste brøk i grunnboken hos Statens Kartverk (1/168), og har rett til bruk av sin tildelte plass iht. nærværende bruksreglement.

Hjemmel i ideelle parter er gjort ved realtilknytning, dvs. at de er tilknyttet de enkelte boligseksjoner i Løren Stasjon eierseksjonssameie og Ullagerveien 11 som tilbehør jfr. Avhendingslova § 3-4. Hjemmel til en ideell andel er ikke fritt omsettbart, andeler kan kun omsettes internt i eierseksjonssameiene.

Samtlige eiere (**heretter sameier**) har rett og plikt til å delta i det tingsrettslige realsameiet LSP iht. nærværende bruksreglement.

Anleggseiendommen med tilhørende fellesarealer kan bare nyttes av sameierne i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige brukere.

Årsmøtet godkjenner at ledig fellesareal i garasjen kan benyttes til å lage MC-plasser som leies ut av parkeringssameiet. Plassene eies av parkeringssameiet og parkeringssameiet får inntektene for utleie.

3

Fordeling av plasser og ladepunkter for elbil

Hver parkeringsplass i LSP representerer en ideell eierandel. Ved første gangs overtakelse av parkeringsplass anvises en plass iht. vedlagte skisse med numerisk oversikt over plassene. Som eier har man kun krav på én plass, ikke én bestemt plass. Det må vises fleksibilitet ved bruk, da forhold som behov for HC-plass, ladepunkt for elbil o.l. kan gjøre det nødvendig å rokkere på plassene. Den tildelte plassen benyttes således inntil styret, jfr. Pkt. 7 varsler om annet.

Eiere av p-plass med ladepunkt for elbil plikter å rette seg etter pålegg gitt av myndighetene, herunder brannvesenet. Dersom pålegg medfører økonomiske konsekvenser, plikter de berørte eierne å dekke dette.

For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og Løren Stasjon Parkeringssameie som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting mm. av ladepunktet. Seksjonseier med rett til bruk av p-plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ ny bruker inngår tilsvarende avtale med parkeringssameiet.

4

Felleskostnader, økonomi og regnskapsførsel

Felleskostnader er alle kostnader ved drift og vedlikehold av LSP. De samlede felleskostnader skal fordeles med **lik del** på hver sameier (parkeringsplass).

Regnskapet for LSP føres som en egen avdeling inn under regnskapsførselen til Løren Stasjon Eierseksjonssameie (heretter benevnt LSE). LSE opptrer følgelig som forretningsfører for LSP.

Styret i LSE skal påse at alle felleskostnader i LSP blir dekket etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret i LSE fastsetter likeledes størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier i LSP skal betale forskuddsvis. Innbetalinger til LSP avregnes ikke, evt. positivt/negativt resultat føres mot LSPs egenkapital. Ved underskudd justeres påfølgende års å konto for å dekke opp. Evt. oppspart egenkapital kan benyttes til vedlikehold eller dekke et underskudd.

Den enkelte sameier er personlig ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av sameierens bruk eller virksomhet på eiendommene enten dette er iverksatt / initiert av ham selv eller gjester eller andre han lar slippe inn i sameiearealene.

5

Innvendig vedlikehold - «Parkerings»

Vedlikehold av anleggseiendommen påhviler fullt ut eierne av LSP med lik del på hver sameier. Det innvendige vedlikehold budsjetteres årlig under avdeling «Parkerings» i LSE sitt budsjett og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetaling jfr. Pkt. 4.

6

Registrering av nye sameiere/leietakere i «Parkerings»

Erverver av ideell andel i anleggseiendommen som ønsker å leie ut sin p-plass, skal først tilby denne til dem som bor i sameiene Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11). Dersom ingen i sameiene ønsker å leie, kan p-plassen leies ut til personer som ikke bor i sameiene. Disse leietakerne må godkjennes av styret for å få adkomstrett til garasjeanlegget. Sameier har ansvar for at leietaker utenom sameiene ikke har nøkkel til annet enn garasjeporten.

Sameier skal melde kjøp/salg av p-plasser og alle utleieforhold til styret og forretningsfører for registrering. Ved salg av ideell andel i LSP (overføring av realtilknytning til annen seksjon i de overliggende eierseksjonssameiene) tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

7

Styret

Det tingsrettslige realsameiet skal ikke ha eget styre. Styret i LSE fungerer også overordnet som styre for LSP. Det ligger til styret i LSE sin fullmakt å delegere oppgaver og/eller utpeke arbeidsgruppe(r) som kan arbeide for saker av særskilt interesse kun for LSP. Arbeidsgruppen rapporterer og innstiller til styret i LSE.

8

Styrets kompetanse

Styret i LSE skal sørge for vedlikehold og drift av anleggseiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, bruksreglement og flertallsvedtak. Styret har herunder i samsvar med Lov om sameige av 1965 kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller bruksreglementet er lagt til andre organer.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret det tingsrettslige realsameiet og forplikter det ved sin underskrift.

9

Sameiermøtet, avstemming og fullmakt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret innkaller til sameiermøte i LSP når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne i LSP (17/168 deler) krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

LSP sitt regnskap behandles som del av LSE sitt regnskap, under det ordinære årsmøtet til LSE. I det ordinære årsmøtet til LSE har deltakere i LSP rett til å møte og uttale seg under behandling av saker som berører LSP. Dette gjelder både saker av økonomisk karakter, herunder behandling av årsregnskapet, samt andre saker som omhandler LSP.

For saker som kun omhandler LSP avgir sameierne stemme med én stemme pr. p-plass (1/168 pr plass).

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

For fastsettelse og endringer av bruksreglementet kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene blant eierne i LSP. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av anleggseiendommen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
- b) salg, kjøp, eller bortleie av areal.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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. I saker som direkte berører Ullagerveien 11 kreves samtykke fra eier/styret.

10

Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende bruksregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel iht. sameigelovens § 13 om utløyning av misbruker.

11

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12

Særskilte rettigheter for overliggende eiendommer

Seksjonseiere i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (gnr. 124 / bnr. 151) og eiere i Ullagerveien 11 (gnr. 124 / bnr. 272) har rett til adkomst over anleggseiendommen for tilkomst til boder og tekniske rom tilhørende eierseksjonssameiene. Bodene og de tekniske rommene ligger på eierseksjonssameienes egen eiendom, men har kun tilkomst via nærværende anleggseiendom. Retten til adkomst gjelder for alt servicepersonell, vaktmester, boligseksjonseiere i det enkelte sameiet, samt andre som de respektive styrene har gitt adgangst rett til. Adkomstretten er ikke begrenset hverken til visse tider av døgnet eller til utførelse av visse oppgaver. Adkomstretten kan tinglyses på anleggseiendommen. Denne bestemmelse i bruksreglementet kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaverne.

13

Forholdet til lov om sameige

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder lov om sameige av 1965.