VEDTEKTER
for
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

Org. Nr. 986 960 066
Revidert på ordinært årsmøte 6. mai 2008

§ 1 Navn og Formål

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, heretter kalt **DLG- sameiet**.

Eierseksjonssameiene benevnt Lilleborg A3, A4, A5, A6, A7, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3 ..... Cn og eiere av næringseiendommene benevnt Lilleborg A1 og A2, heretter kalt sameierne, eier i fellesskap Felleseiendommen og Garasjeeiendommen definert i § 2 i tingsrettslig sameie.
Med seksjonseiere menes hjemmelshavere til seksjoner i et av eierseksjonssameiene.

Med næringseiere menes hjemmelshavere til næringseiendommene.

Vedtektene regulerer sameiernes rettigheter og plikter.

Formålet **med DLG- sameiet** er å forvalte Felleseiendommen og Garasjeeiendommen på området Lilleborg til beste for sameierne.

§ 2 Hva DLG- sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

Felleseindommen **består av** utearealet med gnr. 224 bnr.341 og veiparsell med gnr 222 bnr 113 (del av Ivan Bjørndals gate fra Sandakerveien frem til bro over Akerselva), i Oslo kommune. Arealet ligger rundt og mellom eierseksjonssameiene og næringseiendommene på A-, B- og C-feltet på området Lilleborg, se kart inntatt som vedlegg 1.

2.2 Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen består av gnr 524 bnr 1 i Oslo kommune og er fellesgarasjeanlegg under B-feltet på området Lilleborg, se kart inntatt som vedlegg 2.

Garasjeeiendommen består av 447 parkeringsplasser (hvorav 22 er felles gjesteplasser) og 234 boder med tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeoppganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

2.3 Sameierne

Følgende eierseksjonssameier er sameiere:

Eierseksjonssameie	Type	Sameieandel	Merknad
A3 gnr 224 bnr 384 Ivan Bjørndals gate 11 -17	Boligsameie	37/425	
A4 gnr 224 bnr x Ivan Bjørndals gate 7 -9	Avklares senere (mulig barnehage)	2/425	
A5, A6, A7 Ivan Bjørndals gate 19 – 23	Bolig- /næringssameie	Tildeles senere	Egne gnr/bnr blir tildelt senere
B1 gnr 224 bnr 377 Ivan Bjørndals gate 22-26+34	Bolig- /næringssameie	57/425	
B2 gnr 224 bnr 378 Ivan Bjørndals gate	Bolig- /næringssameie	33/425	

18-20+32			
B3 gnr 224 bnr 379 Ivan Bjørndals gate 14-16+30	Bolig- /næringssameie	33/425	
B4 gnr 224 bnr 380 Ivan Bjørndals gate 10-12+28	Bolig- /næringssameie	31/425	
B5 gnr 224 bnr 381 Ivan Bjørndals gate 2 - 4	Boligsameie	52/425	
B6 gnr 224 bnr 382 Ivan Bjørndals gate 6 - 8	Boligsameie	32/425	
Cl, C2, C4 osv	Boligsameie /næring**ssameie**	Tildeles senere	Egne gnr/bnr blir tildelt senere

Andelene som tildeles senere, utgjør til sammen 142/425.

Følgende næringseiendommer er sameiere:

Eiendom	**Type**	**Sameieandel**	**Merknad**
A1 gnr 224, bnr 385 Ivan Bjørndals gate 27	Næringseiendom	1/425	
A2 gnr 224 bnr x Ivan Bjørndals gate 25	Næringseiendom	4/425	Eget gnr/bnr blir tildelt senere
C3 gnr 224, bnr 387	Næringseiendom	1/425	Eget gnr/bnr blir tildelt senere

§ 3 Fysisk bruk av felleseiendommen

Felleseiendommen består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv .

Felleseiendommen kan benyttes av **seksjons**- og næringseierne som uteplass og rekreasjonsområde. Ingen av sameierne har rett til å begrense de andre sameiernes bruk av de deler av felleseiendommen som ligger rundt deres eiendom eller andre steder. Unntaket er tinglyste rettigheter til utearealer for næringseierne og næringsseksjonene, jf vedlegg3 samt øvrige tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder rett til anlegg og vedlikehold av ledninger, rett for naboeiendom Sandakerveien 52 til adkomst, varslingsplikt til SFT ved graving.

Sameiermøte kan vedta ordensregler for bruk av felleseiendommen, herunder sanksjoner ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene for kjøretøy og sykler. Vedtaket treffes med vanlig flertall.

§ 4 Fysisk bruk av garasjeeiendommen

425 **parkerings**plasser er tildelt seksjons og næringseiere med eksklusiv bruksrett. **Bodene er tildelt seksjonseierne**. Fordelingen av boder og parkeringsplasser mellom sameierne fremgår av vedlegg 4. **Endring av denne fordelingen må behandles på ordinært sameiermøte og krever totredjedels flertall i tillegg til samtykke fra berørte sameiere. Fordelingen av tildelte parkeringsplasser og boder internt hos sameier**, avgjøres av sameier. Dog **kan DLG- styret**, uten behandling i sameiermøtet, pålegge en **sameier/seksjonseier/næringseier å bytte tildelt plass som er tilpasset funksjonshemmede, dersom en annen seksjons- eller næringseier på grunn av funksjonshemming vurderes å ha større behov for plassen. Frivillig bytting av parkeringsplasser og boder tildelt seksjons- og næringseiere kan gjennomføres uten behandling i sameiermøtet. Begge parter skal skriftlig samtykke i dette, og melding gis til sameiernes styrer og styret i DLG- sameiet.**

Trappeoppganger (inkl. heiser og bodarealer i oppgangen) kan kun benyttes av de seksjonseiere som har eierseksjoner som den aktuelle trappeoppgang fører opp til. Dog kan seksjonseiere som er tildelt **bod eller parkeringsplass** i en annen oppgang, også benytte den oppgang hvor boden **eller parkeringsplassen** ligger.

Det kan ikke henges opp skap, hyller el.l. på **parkeringsplass** uten **DLG- styrets samtykke.**

Seksjons- og næringseiere må benytte tildelt parkeringsplass. Gjesteplassene er forbeholdt gjester.

Sykler parkeres på tildelt parkeringsplass eller på oppmerkede felt for sykler.

Sameiermøte kan vedta ordensregler for bruk av garasjeeiendommen, herunder sanksjoner ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene av kjøretøy og sykler. Vedtaket treffes med vanlig flertall.

§ 5 Rettslig rådighet

Sameier kan **ikke** selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Seksjons- og næringseiere **kan likevel** leie ut tildelt parkeringsplass, men kun til øvrige seksjons og næringseiere eller deres leietagere. **Melding om utleie gis til sameiers styre og styret i DLG-sameiet.**

Sameier har ikke rett til å kreve DLG- sameiet oppløst.

§ 6 Styret

DLG- sameiets styre består av 5-11 medlemmer som velges på sameiermøtet blant styremedlemmene i eierseksjonssameiene og representanter for næringseierne. Dersom det ikke er mulig å finne 5 kandidater blant disse, kan også andre velges. **En sameier** kan ikke ha mer enn en representant i styret. Minst ett styremedlem skal representere en av **næringseierne**, med mindre ingen kandidater for disse stiller til valg. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Styrelederen velges separat **av sameiermøte**. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Sameiermøte kan i tillegg velge personlige varamedlemmer for styremedlemmene.

Styret holder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene. **Protokollen** signeres av tilstedeværende styremedlemmer.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter **sameierne** i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret**. 3 av styrets medlemmer underskriver dokumentene i felleskap.**

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for **at** forvaltningen av **DLG-sameiets** anliggender **er** i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. **Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn**

halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i DLG- sameiet utøves av sameiermøtet. Alle **bolig og næringsseksjonseiere** samt to representanter for hver næringseier har rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor **i DLG- sameiet** rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagrett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år **innen utgangen av mai måned**. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen bør utløpe i februar. Dersom det kommer inn saker av ekstraordinær karakter, herunder saker omhandlet i § 11, 2. - 4. ledd, eller styret selv ønsker slike saker behandlet, skal styret innen 2 uker etter fristens utløp varsle sameierne om dette, slik at saken(e) også kan behandles **av de respektive sameiernes sameie**.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle

1) styrets årsberetning
2) styrets regnskap
3) valg av styre og revisor
4) revisors og evt. styrets godtgjørelse
5) budsjett for kommende år
6) årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 2 eller flere av **sameierne** fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. 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 § 8.

Saker av ekstraordinær karakter, herunder omhandlet i § 11, 2. – 4. ledd bør normalt behandles på ordinært sameiermøte, jf. § 9. Dersom slike saker likevel skal behandles på ekstraordinært sameiermøte, skal innkalling skje med minst 14 dagers varsel.

§ 11 Sameiemøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver sameier har en stemme. Navn på stemmeberettiget for den enkelte sameier må forelegges styret senest ved sameiermøtets åpning. Medlemmer i **DLG- sameiets** styre kan ikke være stemmeberettiget representant for en sameier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at bestemte sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 13.
c) endring av disse vedtekters § 6, 4. punktum.

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

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

Det legges til grunn **at de stemmeberettigde for eierseksjonene**, har forelagt ekstraordinære saker, herunder saker omhandlet i denne paragrafs 2. - 4. ledd, for eget sameie og stemmer i samsvar med de vedtak som sameiet har fattet.

§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å holde eiendommen forsvarlig ved like. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

Drift og vedlikehold av trappeoppganger inkl. heis og boder i trappeoppgangene, ivaretas av det eierseksjonssameie som den aktuelle trappeoppgang leder opp til.

For de deler av felleseiendommen som en seksjonseier, næringseier eller andre har eksklusiv bruksrett til, skal drift og vedlikehold forestås av rettighetshaveren.

§ 13 Fordeling av kostnader

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av trappeoppgangene inkl. heis og boder i trappeoppgangene bæres av det eierseksjonssameie som den enkelte oppgang leder opp til. Dessuten skal kostnadene til drift og vedlikehold av bodområdet nordøst for nedkjøringsrampe K2 bæres av Sameiet Lilleborg B1, som disponerer disse bodene. Kostnader som knytter seg til de deler av felleseiendommen som seksjons eller næringseier eller andre har eksklusiv bruksrett til, dekkes av rettighetshaveren.

Øvrige kostnader skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk.
Som felleskostnad anses bl.a.:

a) forsikring
b) kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

Det legges dog til grunn at næringseiendommene/næringsseksjonene har en forholdsmessig høyere bruk av felleseiendommen. På denne bakgrunn skal utgifter som utelukkende knytter seg til felleseiendommen fordeles slik at eiere av næringseiendommer og næringsseksjoner betaler en tredobbelt andel. For næringseierne betyr dette en tredobling i forhold til eierbrøk. For eierne av næringsseksjoner betyr dette at deres eierseksjonssameie først blir belastet med en andel som hensyntar at næringsseksjonen skal ha en tredobbelt andel i forhold til antall seksjoner i eierseksjonssameiet. Dernest er det forutsatt at denne merbelastningen i sin helhet bæres av næringsseksjonen internt i eierseksjonssameiet. (Eksempelvis betyr dette at Sameiet Lilleborg Bl først får en forhøyet andel av utgiftene som utelukkende gjelder Felleseiendommen. Sameiet B1 har 57 seksjoner, hvorav en næringsseksjon. Ved fordeling av disse utgiftene blir således Sameiet B 1

belastet 59/425. Merutgiftene utover 57/425 er det forutsatt at næringsseksjonen skal dekke internt i Sameiet B1.)

§ 14 Betaling av felleskostnader
Innkreving av felleskostnadene skjer overfor hver sameier.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiet Det Lille Grønnes forpliktelser. Hver sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av **DLG- styret** slik at det samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

§ 15 Ansvar utad
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte sameier solidarisk utad. Innad i **DLG-sameiet**, i regressomgangen, hefter hver enkelt sameier i forhold til sin sameieandel, pro-rata ansvar.

§ 16 Forsikring
Felles- og garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

§ 17 Overgangsregler frem til samtlige sameier er ferdigstilt
De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler NCC Bolig AS frem til det enkelte eierseksjonssameie har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. For næringseiendommene gjelder dette frem til eiendommene er overtatt. Videre er NCC Bolig AS etter dette tidspunkt å anse som seksjonseier/næringseier på linje med øvrige eiere for usolgte enheter. Hver enkelt seksjonseier/næringseier overtar retten til bruk av garasjeeiendommen og felleseiendommen samtidig med overtagelsen av sin eierseksjon/næringseiendom. Fellesutgifter som NCC Bolig AS har forskuttert frem til garasjeeiendommen og felleseiendommen er overskjøtet fra dem, skal Sameierne refundere.

NCC Bolig AS kan uten hinder av § 5 leie ut ledige parkeringsplasser frem til siste næringseiendom/seksjonssameie på Lilleborg er overlevert. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i **DLG- sameiet**. Styret kan kun motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knytte til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget for øvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt (eksempelvis ved at leietagere ikke er hindret tilgang til øvrig del av garasjeanlegget eller oppgangene). Styret kan også trekke en tidligere gitt tillatelse tilbake på samme vilkår.

Ved opprettelsen av **DLG- sameiet** er endelig utforming av feltene A4, A5, A6 og A7 samt hele C--feltet (= - C3) uviss. På denne bakgrunn er disse arealene fradelt og inngår ikke i Felleseiendommen. Når disse feltene er ferdigstilt skal de ubebygde delene av arealet enkeltvis eller samlet sammenføyes med Felleseiendommen og bli en del av denne. Samlet sameieandel for disse feltene skal være 142/425. Andelen fordeles på de enkelte næringseiendommer/ eierseksjonssameier av NCC Bolig AS. Disse næringseiendommer/eierseksjonssameier blir sameiere i **DLG- sameiet** på linje med øvrige sameiere fra det øyeblikk de får sin andel overskjøtet fra NCC Bolig AS. NCC Bolig AS har sameieandelen på 142/425 i **DLG- sameiet** frem til dette tidspunkt.

De øvrige sameiere er forpliktet til å medvirke til sammenføyning mv. i samsvar med ovenstående.

Vedlegg 4 skal, uten hinder av § 4, endres slik at de plasser NCC Bolig AS disponerer, blir tildelt seksjonseiere i A4, A5-, A6-, A7- og C-feltet.

Dersom NCC Bolig AS overlater den videre gjennomføring av Lilleborg-prosjektet til andre, trer vedkommende inn i NCC Bolig AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

NCC Bolig AS har rett til, på en hensynsfull måte, å benytte Ivan Bjørndals gate i forbindelse med den videre utbygging av Lilleborg. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er NCC Bolig AS ansvarlig for å utbedre fortløpende.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra NCC Bolig AS.
Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt NCC Bolig AS ikke lenger er sameier.
09.05.06