

# Vedtekter for BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE

## Organisasjonsnr. 919 305 835

Fastsatt i forbindelse med seksjonering.  
Endret på ekstraordinært årsmøte 29.11.2018.

### §1 Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn

- (1) Sameiets navn er Brødfabrikken Garasjesameie
- (2) Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.424 bnr. 7, i Oslo kommune heretter kalt garasjeeiendommen

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder (inkl. låsbar sykkel bod), frittstående stativer for sykkelparkering og tekniske rom (7 stk.).
- (2) Garasjeeiendommen er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av garasjeeiendommen, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet. Disse er omtalt som ideell andel.
- (3) Bodområdene under Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lille Brødfabrikk er fordelt mellom seksjonseiere og rettigheten til bruk av den enkelte bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av prosjektet.

#### 1-3 Sameierbrøk

- (1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:
  - 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende **13/ 2585** og til sammen **1274 /2585**
  - 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lille Brødfabrikk gnr. 124, bnr. 268, **187/2585**
  - 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269, **1124/2585****Til sammen 2585/2585**

### §2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Andel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 3.
- (2) Enhver rettslig disponering av en ideell andel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av en ideell andel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av en ideell andel med rett til parkeringsplass sammen med

eierseksjon i et av overliggende eierseksjonssameier som den ideelle andelen er knyttet til.

- (3) Andelseiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres ideelle andel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av en ideell andel med rett til parkeringsplass iht. § 3 pkt. 3-8 under.

### **§3 Ideell andel-eiers rett til å bruke p-plass og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

- (1) Garasjeeiendommen kan 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.
- (2) Den enkelte sameier har midlertidig enerett til bruk av enkelte deler av garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. 3-2, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasje anleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, iht. vedtatte ordensregler.
- (3) All ferdsel i garasjeeiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- (4) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeeiendommen, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene, se pkt.3-6. Det er heller ikke tillatt å drive med blant annet bilvask, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i garasjeeiendommen. For øvrig vises til vedtatte ordensregler.
- (5) Eier av p-plass skal vedlikehold sin tildelte plass slik at skader på tildelt p-plass, fellesarealene og andre p-plasser forebygges, og slik at de øvrige andel-eiere slipper ulemper.

#### **3-2 Midlertidig enerett til parkeringsplass**

- (1) En ideell andel, angitt i tinglyst skjøte, gir midlertidig enerett til en bestemt p-plass i sameiets eiendom.  
Det er kun tillatt å parkere én motorvogn per parkeringsplass, uavhengig av størrelsen på p-plassen.
- (2) Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/andelene.
- (3) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig.  
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 har en ideell andel til en parkeringsplass i sameiet.
- (4) Styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer

### **3-3 Kjøp og salg**

- (1) En ideell andel-eier i garasjeeiendommen kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i eierseksjonssameiene, ikke selges eller overføres til andre enn eiere i/av eierseksjonssameiene.

### **3-4 Fellesareal**

- (1) En ideell andel-eier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Bruken av fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) En ideell andel-eier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte.  
Dette gjelder blant annet tiltak som:  
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, skillevegger/gjerder, flislegging eller annet fast beleg, egen ladestasjon, stikkontakt og belysning.
- (4) Kostnader til de/remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøte avgjør om remontering tillates.

### **3-5 Ordensregler**

Sameiets styre har fastsatt ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

### **3-6 Utleie av p-plass**

- (1) Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre i og utenfor eierseksjonssameiene. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:
  - Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.
  - Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
  - Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig for å utlevere kontaktinformasjon og leiekontrakt fra leietaker/låntaker til Brødfabrikken Garasjesameie.
  - Ved utleie til andre utenfor eierseksjonssameiene, gis det kun tilgang til å registrere maksimum to stk. telefonnummer til bruk på GSM-key for garasjeporten per ideell andel.

### **3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn**

- (1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, jf. pkt. (2) og (3) under
- (2) Sameiet har videreført konsept for ladning av batteridrevne motorvogner utarbeidet av utbygger, samt at sameiet har fastsatt egne retningslinjer for montering av ladestasjoner for å få et fremtidsrettet-, driftssikkert- og helhetlig anlegg.
- (3) Sameiere som ønsker å få etablert ladestasjon på sin plass må søke styret om det. Styret har bestemt hvilken type ladestasjon og hvilken installatør som kan installere dette.  
Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk

### **3-8 Mislighold**

- (1) Dersom eier av ideell andel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, jf. §3, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 og § 39 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

### **§4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **4-1 Ideell andel-eier plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

- (1) Jf. (5) pkt. 3-1 og se for øvrig lov om eierseksjon §32
- (2) En ideell andel-eier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal vedkommende erstatte tap dette påfører andre eiere og sameiet iht. lov om eierseksjon §34

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Styret plikter å holde garasjeeiendommen forsvarlig ved like.  
Se lov om eierseksjon § 33 og §35
- (2) Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

### **§ 5 Felleskostnader**

#### **5-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.  
Dette gjelder utgifter til blant annet:
  - a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
  - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
  - c) strøm til lys/oppvarming i boder og tekniske rom
  - d) drift og vedlikehold mv av alle felles tekniske anlegg (fjernvarme, strøm, sprinkler og ventilasjon)
  - e) renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer
  - f) Vakhold
  - g) Kostnader og ansvar for innvendig drift og vedlikehold av bodområder
- (2) Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene skal kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering.  
Dette gjelder utgifter til blant annet:
  - a) Garasjeport
  - b) GSM-key el. tilsvarende for åpning av garasjeport

- c) Ladestasjoner, strøm og vedlikeholde av disse
- d) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- e) Oppmerking av p-plasser
- f) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Den enkelte sameier innbetaler forskuddsvis (to ganger i året) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

De enkelte eierseksjonssameiene innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

## **§ 6 Styret**

### **6-1 Styret**

- (1) 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.
- (2) Garasjeeiendommen skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet.
- (3) Styret skal bestå av minst en representant fra styret i Sameiet Brødfabrikken og bør bestå av en representant fra Sameiet Lille Brødfabrikk

### **6-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder eller nestleder til stede, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders dobbeltstemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører

### **6-3 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

- (1) Styret har rett til å representere andelseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder andelseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn.  
Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

### **6-4 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 7 Årsmøte**

Eierseksjonsloven Kapittel VI. Årsmøtet gjelder her.

### **7-1 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 sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **7-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) 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.

### **7-3 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) 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.
- (4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### **7-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
  - a) behandle styrets årsberetning
  - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - c) velge styremedlemmer.
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte jf eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **7-5 Hvem som kan delta på årsmøtet**

- (1) Alle ideell andel-eiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en ideell andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av p-plass 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.
- (3) En ideell andel-eier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ideell andel-eier 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.

#### **7-6 Ledelse av årsmøtet og protokoll**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være en ideell andel-eier
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én ideell andel-eier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseiere.

#### **7-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

- (1) I sameiermøtet har hver ideell andel-eier og andelseiere stemmer ift. sameierbrøken/andelsbrøken, og flertallet regnes etter avgitte stemmer.
- (2) For en ideell andel-eier med flere eiere kan det bare avgis en stemme ift. sameierbrøken/andelsbrøken.
- (3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven 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) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  - c) samtykke til at formålet for én eller flere p-plasser endres fra parkerings til annet formål eller omvendt
  - d) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
  - e) overføring av vedlikeholdsplikten, jf. §4, fra andelseiere til sameiet jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
  - f) endring av vedtekter

#### **7-9 Beslutninger som krever enighet fra alle andel/ ideell andel-eiere**

- (1) Alle andels og ideelle andelseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om blant annet:
  - a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne

#### **7-10 Beslutninger som krever enighet fra andel/ideell andel-eiere det gjelder**

- (1) Følgende beslutninger krever vanlig flertall fra de sameiere det gjelder:
  - a) at bestemte ideell andel-eiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
  - b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5
  - c) endring av § 2, § 3 og § 5 samt denne bestemmelse

#### **7-11 Inhabilitet**

- (2) 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 veit mot sameiets interesser
  - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående
- (3) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **§8 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **8-1 Forretningsfører**

- (1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

#### **8-2 Regnskap og revisjon**

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

#### **8-3 Forsikring**

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.
- (2) Eiendeler i bodene og løsøre inngår ikke i garasjeeiendommens forsikring. Innboforsikring er den enkelte andelseieren selv ansvarlig for å tegne.
- (3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge andel/ideell andel-eier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor dens ansvar iht. eierseksjonsloven § 34.

### **§ 9 Ansvar utad**

- (1) 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 andels-forholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.