

VEDTEKTER

for

NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Nyegaardskvartalet Eierseksjonsameie, heretter kalt «**sameiet**».

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 250 boligseksjoner (heretter også kalt «**bolig**») og 6 næringsseksjoner (heretter også kalt «**næring**»), herunder en underjordisk garasjekjeller hvor [106] parkeringsplasser er seksjonert som en næringsseksjon (heretter også kalt «**parkeringsseksjonen**»), i eiendommen gnr. 77 bnr. 119 i Oslo kommune.

Sameiet vil bestå av tre hus:

- Hus 1; 6 næringsseksjoner (herunder Parkeringsseksjonen) og 188 boligseksjoner
- Hus 2; 47 boligseksjoner
- Hus 3; 15 boligseksjoner

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en bruksenhet i sameiet, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet, uttrykt i bruksenhetens areal beregnet i m² BRA. I sameiebrøken inngår verken tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger eller parkeringsplasser.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger inngår i bruksenheten. Inndelingen av hoveddeler og tilleggsdeler, samt arealbrøken størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, som er vedlagt vedtektene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og tilleggsarealer på ubebygget grunn) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er innretninger og installasjoner som tjener sameiernes fellesbehov.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområdene, eiendeler mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av boligseksjonene og næringsseksjonene.

§ 4 Rettslig rådighet over egen seksjon

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte og utleie av en eller flere seksjoner skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Etter opprettelsen av sameiet, dvs. etter at seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan den rettslige rådighetene ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

For boligseksjoner har en sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en sameier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet 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. Årsregnskap med revisors beretning
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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. § 5.

§ 7 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonene nr. [...] har [...] stemmer, nr. [...] har [...] stemmer og nr. [...] har [...] stemmer, totalt [...] stemmer og boligseksjonene har totalt 250 stemmer, til sammen xxx stemmer. Garasjeseksjonen/e har ikke stemmerett.

Kun boligseksjonene har stemmerett i anliggender som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonene. Dog gjelder dette ikke i felles anliggender.

Med mindre annet følger av vedtekten eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken 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) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av bruksenheter,
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12, annet ledd, annet punktum,
- h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder;

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like,
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådighetene over seksjonen,
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 10,
- d) Endring av § 9.4 om rett til eksklusiv bruk av fellesarealer.

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

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

§ 8 Styret

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og 2 eller 4 styremedlemmer, med varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Minst ett av styremedlemmene bør velges fra eier(e) av næringsseksjonene.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av sameiermøtet som foretar valget.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret kan ansette, si opp og avsette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfylder sin forpliktelser eller organisere forvaltningen på annen måte uten at styrets ansvar endres.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og etter styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren eller andre funksjonærer representere sameierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøte som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal signeres av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1 Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/-rom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/-rom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2 Fasader og balkonger

Sameiets styre bestemmer i hvilken grad det skal tillates å montere/sette opp utelamper på balkonger, markiser, utvendige persiener, parabolantenner og lignende på boligseksjonenes fasader, herunder på/ boligseksjonenes balkonger.

Sameiets styre bestemmer videre fargen som kan benyttes på balkongens vegger og tak, samt at balkonger skal brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

Eier(e) av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten den skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i næringslokalene, skal eventuell ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende (nærings)seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere eller benytte fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

9.3 Ordensregler

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten, herunder de til enhver tid gjelde åpningstidsbestemmelser.

Sameiermøte kan fastsette ordensregler innenfor rammen av disse vedtekter og eierseksjonsloven.

9.4 Eksklusiv bruk av fellesareal

Nedenfor er det fastsatt at noen deler av fellesarealene kun skal benyttes av nærmere angitte seksjonseiere. Eneretten for bruken av fellesarealene gjelder uavhengig av om arealet er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, og da med hjemmel i esl. § 19, femte ledd. Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjonseier(e), jf. § 10 nedenfor.

9.4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendige fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene, 2 gjesteleiligheter og fellesrom i hus 1, samt ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader og vinduer) som tilhører boligseksjonene.

9.4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene skal ha enerett til bruk av ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger inkl. vinduer.

Næringsseksjonene [...] og [...] skal ha eksklusiv bruksrett til toalett/garderobe i kjelleretasje. De aktuelle arealene er vist på tegning inntatt som vedlegg 1.

9.5 Generelle bestemmelser vedrørende parkeringsseksjonen

For parkeringsseksjonen (snr. [...]), Nyegaardskvartalet Garasjesameie, gjelder egne vedtekter/avtale mellom de ideelle eiere i denne.

Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonen, med mindre Nyegaardskvartalet Garasjesameie velger sitt eget styre. P-plassene kan kun eies av sameier(e) i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie.

Noen av p-plassene i parkeringsseksjonen er tilpasset bevegelseshemmede (handikaplasser). Sameiere, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for handikaplass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Sameiere som har en handikaplass og som ikke har behov for slik handikaplass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en sameier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for handikaplass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner handikapplassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet/selger sin p-plass.

§ 10 Felleskostnader

10.1 Generelt

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift knyttet til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, men mindre annet følger av vedtektene eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 9.4, 9.4.1 og 9.4.2, skal fordeles på den/de seksjonseier(e) som har bruksretten, jf. §§ 10.2 og 10.3

Kostnader forbundet med balkonger (som utelukkende er tilknyttet boligseksjonene), samt dører inn til boligseksjonene, dekkes av og fordeles mellom boligseksjonene, jf. § 10.2.

Kostnader forbundet med dører inn til næringsseksjonene dekkes av og fordeles mellom næringsseksjonene (gjelder ikke parkeringsseksjonen, som er unntatt), jf. § 10.3.

Kostnader forbundet med parkering (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og teknisk anlegg tilknyttet parkeringsarealet) skal fordeles likt pr. parkeringsplass uavhengig av om parkeringsplassen utgjør en andel av parkeringsseksjonen eller er en tilleggsdel.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd skal fordeles likt pr. tilknyttet seksjon.

10.2 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 9.4.1, samt kostnader som skal fordeles mellom boligseksjonene, jf. § 10.1, fjerde avsnitt, dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

10.3 Kostnader som fordeles på næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen)

Kostnader til vedlikehold som næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 9.4.2, samt kostnader som skal fordeles mellom næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen), jf. § 10.1, femte avsnitt, dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der næringsseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av næringsseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

10.4 Særskilt fordeling av kostnader for parkeringsseksjonen

Parkeringsseksjonen skal ikke belastes andre felleskostnader enn det som fremkommer av § 10.1, sjette avsnitt.

§ 11 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen (seksjonert som tilleggsdel eller fellesareal med eksklusiv bruksrett) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks(er).

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtektene ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av sameiet, og kostnadene fordeles mellom sameierne slik det fremgår av § 10. Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjoner, ytter-/innerkledning, rekkverk, etc. Den enkelte seksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må for egen regning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann-/avfallsrenner etc. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjoner som følge av seksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar, må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc., kan bare skje etter samtykke fra sameiet og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styre og godkjennes av sameiet før byggemelding kan innsendes.

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelle overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å kontobeløp for neste periode.

Unnlattelse av å betal fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra den aktuelle sameiers side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14 Ombygging, utbygging og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk. Dette gjelder også retten til reseksjonering.

§ 15 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikring for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte sameier.

§ 16 Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri for sine forpliktelser ved å betale en forholdsmessig andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 Gjesteleiligheter og fellesrom

To gjesteleiligheter og fellesrom (alt i Hus 1) er seksjonert som fellesareal, men boligseksjonene har eksklusiv rett til bruk, jf. § 9.4.1.

Dersom Nyegaardskvartalet deles opp i flere eierseksjonssameier vil gjesteleilighetene og fellesrom søkes seksjonert som tre næringsseksjoner. Gjesteleilighetene og fellesrommet vil da eies av alle boligseksjonene, med ideelle eierandeler. Det tas forbehold om kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen. Alternativt vil eierskapet og bruksrettighetene sikres på annen tilfredsstillende måte. Gjesteleilighetene og fellesrommet ligger dermed i et tingsrettslig sameie (heretter kalt: **Sameie II**). Det gjelder følgende særlige vedtektsbestemmelser for sameie II:

- a) Årsmøte for Sameie II avholdes og innkalles samtidig med sameiermøtet for Sameiet. Ved avgjørelser som gjelder gjesteleilighetene og fellesrommet har kun boligseksjonene stemmerett (en stemme hver),
- b) Sameiets styre utgjør også styre for Sameie II,
- c) Felleskostnader for gjesteleilighetene og fellesrommet fordeles kun på boligseksjonene, med forholdsmessig beløp på hver boligseksjon. Fordelingsbrøken fastsettes på tilsvarende måte som punkt 10.2 ovenfor.
- d) Vedtektene for Sameie II utfylles av lov om sameige av 18.06.1965.

Dersom gjesteleilighetene og fellesrommet ikke blir seksjonert, skal gjesteleilighetene og fellesrommet disponeres eksklusivt av boligseksjonene i samsvar med forutsetningene, og slik at bestemmelsen i foranstående pkt. c) angående felleskostnader fortsatt skal gjelde, jf. også punkt 10.2.

§ 21 Utbygging av Nyegaardskvartalet – medvirkningsplikt

Inntil Nyegaardskvartalet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sin planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Utbygger har rett til å avgjøre om eventuelle ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres. Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har utbygger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

§ 22 Eierseksjonsloven

Før øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.
