

VEDTEKTER FOR

VANNKUNSTEN SYD KJELLERSAMEIE

Org.nr 836275152

Gnr. 234, bnr. 153, Oslo kommune

1. NAVN

Sameiets navn er Vannkunsten Syd Kjellersameie (**Kjellersameiet**). Kjellersameiet skal være registrert i Foretaksregisteret.

2. HVA KJELLERSAMEIET OMFATTER

Kjellersameiet består av en egen anleggseiendom under bakkenivå, matrikulert med gnr. 234, bnr. 153 i Oslo kommune (**Anleggseiendommen**). Anleggseiendommen består av arealer for parkering, inkludert kjørearealer, sykkelparkering, tekniske rom, FBK-arealer, boder mv. for bebyggelsen på felt B6b i detaljreguleringsplan S-4826 for Bispevika Syd.

Bebyggelsen på felt B6b består, i tillegg til Anleggseiendommen, av kombinerte bolig- og næringsbygg beliggende på gnr. 234 bnr. 134, som er organisert som et eierseksjonssameie, Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd, org.nr. 936 228 453 (**Eierseksjonssameiet**).

Reguleringsområdet består for øvrig av felt B8a, gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 (**Clemenskvartalet**), felt B8b, gnr. 234 bnr. 60 (**Mariakvartalet**), og B9, gnr. 234 bnr. 119 (**Kongsbrygga**), og senere fradelte eiendommer fra disse, alle samlet omtalt som **Bispevika Syd**.

3. SAMEIERNE

Kjellersameiet har følgende sameiere (samlet kalt **Sameierne**):

- De til enhver tid enkelte seksjonseiere i Eierseksjonssameiet (**Seksjonseierne**)
- Vannkunsten Syd FBK AS, org.nr 999 215 823 (**Vannkunsten Syd FBK**) som eier av næringsseksjonene i Eierseksjonssameiet,
- Eiere av parkeringsplasser i Anleggseiendommen (**P-plasseierne**)

Sameierne eier en ideell andel av Anleggseiendommen, og er i henhold til disse vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter for deler av Anleggseiendommen.

4. SAMEIEBRØK

Sameierne eier en ideell andel av Anleggseiendommen i samsvar med nedenstående:

- Seksjonseierne: ideell andel tilsvarende $1352/2641 = 51,2\%$
- Vannkunsten Syd FBK: ideell andel tilsvarende $769/2641 = 29,1\%$
- P-plasseierne: (samlet) ideell andel tilsvarende $520/2641 = 19,7\%$

Eierskap til én parkeringsplass tilsvarer en ideell eierandel i Kjellersameiet stor $10/2641$.

Sameiebrøken er beregnet etter følgende prinsipper:

- Eierbrøken for den enkelte Sameier er beregnet basert på det relative forholdet mellom antall m2 BTA for de arealer som den enkelte Sameier er gitt en særlig bruksrett til i henhold til punkt 7 nedenfor, og slik det fremgår på tegninger inntatt som vedlegg 1 til vedtektene, og Anleggseiendommens totale areal i m2 BTA. Se også tabell som viser arealer og utregning av eierandeler inntatt som vedlegg 2.
- Hva gjelder parkeringsplassene, utgjør disse et samlet areal i Anleggseiendommen på ca. 841 m2 BTA. Fordelt på 52 parkeringsplasser innebærer dette en gjennomsnittlig størrelse på hver parkeringsplass på ca. 16,17 m2 BTA. For å sette en hensiktsmessig eierbrøk for Kjellersameiet, er det besluttet at én parkeringsplass gir 10 eierandeler, som dermed samlet representerer 841 m2 BTA i Kjellersameiet. Basert på dette representerer én parkeringsplass en eierbrøk i Kjellersameiet tilsvarende 10/2641.

En nærmere beskrivelse av beregningen for de ulike Sameierne følger nedenfor:

Eierseksjonssameiet:

- Eierseksjonssameiet disponerer arealer markert med blå farge i vedlegg 1, som utgjør ca. 2187 m2 BTA.

Dette gir en total eierbrøk for Seksjonseierne på 1352/2641.

Vannkunsten Syd FBK:

- Vannkunsten Syd FBK har eksklusiv bruksrett til arealer markert med lilla og grå farge i vedlegg 1, som utgjør ca. 1244 m2 BTA (arealet markert med grå farge er tinglyst til eksklusiv bruk for snr. 80)

Dette gir en total eierbrøk for Vannkunsten Syd FBK på 769/2641.

P-plasseierne:

- Anleggseiendommen inneholder 52 parkeringsplasser, og én parkeringsplass representerer en eierbrøk i Kjellersameiet tilsvarende 10/2641.

P-plasseiernes samlede eierbrøk utgjør dermed 520/2641.

5. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte Anleggseiendommen til det beste for Sameierne.

6. DISPOSISJONSRETT OVER KJELLERSAMEIETS EIENDOM

Den enkelte Sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Anleggseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. punkt 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte Anleggseiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameierne plikter å sørge for at bruken av Anleggseiendommen er innenfor rammen av den til enhver tid tillatte bruken av Anleggseiendommen i henhold til offentligrettslige tillatelser.

Kjørebane i Kjellersameiet kan benyttes av samtlige Sameiere.

Kjellersameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. punkt 5, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter.

Bruken av Anleggseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. All ferdsel i Anleggseiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

7. SÆRLIGE DISPOSISJONSRETTIGHETER FOR SAMEIERNE

7.1 Sameiernes eksklusive bruksretter i Anleggseiendommen

Enkelte Sameiere har enerett til bruk av nærmere bestemte deler av Anleggseiendommen, slik det fremgår av tegning inntatt som vedlegg 1 til disse vedtektene, og som nærmere beskrevet i dette punkt 7.

Det kan ikke fattes vedtak i Kjellersameiet som berører enerettene, uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. De særlige disposisjonsrettighetene er som følger:

- Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av arealet markert med grønn farge på vedlegg 1, som består av boder og sykkelparkering for beboerne i Eierseksjonssameiet, samt tekniske rom som betjener boligseksjonene.
- Arealet markert med blå farge på vedlegg 1 består av kjørevei, korridorer og tekniske rom som skal benyttes i fellesskap av Seksjonseierne, Vannkunsten Syd FBK og delvis P-plasseiere (gjelder kjørebane).
- Vannkunsten Syd FBK skal, som eier av næringsseksjonene, ha eksklusiv rett til bruk av arealet merket med lilla og grå farge på vedlegg 1. Arealet med grå farge benyttes eksklusivt av snr. 80 alene. Areal med lilla farge består av utleieareal, sykkelparkering, garderobe og tekniske rom som bare betjener næringsseksjonene.

Tinglyste rettigheter i favør av Sameierne og øvrige rettighetshavere fremkommer av vedlegg 3. Det vil kunne bli nødvendig å tinglyse rettigheter og plikter i Anleggseiendommen i favør av andre eiendommer og rettighetshavere i området i anledning utbygging av øvrige reguleringsfelter i Bispevika Syd. Herunder kan det bli aktuelt å tinglyse rett til å trekke tekniske føringer gjennom Anleggseiendommen for andre eiendommer. Kjellersameiet er forpliktet til å medvirke til slik tinglysing av slike rettigheter på forespørsel fra utbygger.

8. DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS

8.1 Fordeling av plasser og realkobling

En sameieandel med rett til én eller flere parkeringsplass(er) i Anleggseiendommen, gir eksklusiv rett til én eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er). Av tegningene inntatt som vedlegg 1 følger en angivelse av parkeringsplassene. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene.

Parkeringsplassene er avsatt for boligeiere i Bispevika Syd. Eierskap til de enkelte parkeringsplassene fordrer eierskap til en eller flere boligseksjoner i Bispevika Syd. P-plasseiernes eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte P-plasseiers boligseksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling).

Dersom en P-plasseier overdrar sin eierseksjon uten samtidig å overdra sin(e) andel(er) i Anleggseiendommen, kan Kjellersameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Anleggseiendommen selges. Dersom styret, etter en P-plasseiers manglende gjennomføring av salg, kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, kan styret selge andelen til vedkommende. Kjellersameiet kan alternativt kjøpe andelen selv.

8.2 HC-plasser

I Anleggseiendommen er det opprettet 3 plasser for personer med nedsatt funksjonsevne (**HC-plasser**), som angitt i vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for P-plasseiere som har dokumentert behov for en slik plass. Det tilligger styret i Kjellersameiet å påse at det til enhver tid er 3 HC-plasser i Anleggseiendommen, og at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Retten til HC-plass varer så lenge dokumentert funksjonsnedsettelse foreligger. Ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass kan styret beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom P-plasseiere, dersom annen P-plasseier etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin boligseksjon. Ved et bytte som nevnt står styret fritt mht. hvilke(n) parkeringsplass vedkommende P-plasseier tildeles som ny fast parkeringsplass blant parkeringsplassene i Anleggseiendommen.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte P-plasseier disponerer.

8.3 Mislighold

Dersom en P-plasseier vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (dvs. av den ideelle andel i Anleggseiendommen med bruksrett til aktuell(e) parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

9. RETTSLIGE DISPOSISJONER

9.1 Overordnet

Sameierne kan pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Seksjonseierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine respektive sameieandeler sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene, og den enkelte seksjonseier kan derfor kun avhende sin del sammen med sin seksjon i Eierseksjonssameiet.

Ethvert salg av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Kjellersameiets forretningsfører med opplysning om ny eier.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. punkt 8.3 over.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Kjellersameiet iht. sameielovens punkt 14 og 15.

9.2 Særlig om parkeringsplasser

Eierandel i Anleggseiendommen og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. P-plasseiere plikter å påse at enhver overdragelse av sameieandel med rett til parkeringsplass er i samsvar med reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan S-4826 for Bispevika Syd. Styret kan nekte overdragelse i strid med reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan S-4826 for Bispevika Syd.

P-plasseiernes ideelle andel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon/eiendom innenfor bebyggelsen i Bispevika Syd, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. punkt 7.2. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. P-plasseierne kan imidlertid fritt leie ut sin(e) parkeringsplass(er).

10. HEFTELSER I- OG RETTIGHETER FOR ANLEGGSEIENDOMMEN

10.1 Adkomst

Eierseksjonssameiet og Anleggseiendommen skal ha gjensidig atkomstrett over hverandres eiendommer for tilkomst til egne eiendommer

10.2 Gang- og kjøreadkomst over gnr. 234 bnr. 152

Anleggseiendommen er gitt rett til gang- og kjøreadkomst over kjellereiendommen til Clemenskvartalet (gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune), jf. vedlegg 4. Rettigheten er tinglyst på gnr. 234 bnr. 152. Det er inngått særskilt avtale mellom rettighetshaverne til kjøreadkomsten og kjellersameiet på Clemenskvartalet (gnr. 234 bnr. 152), om plikt til å dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader til nedkjøringsrampen, porter og kjøresone, fastsatt av styret i kjellereiendommen i gnr. 234 bnr. 152 hvert år. Avtalen kan tinglyses, og Sameierne plikter å yte nødvendig medvirkning til slik tinglysing. Avtalen er inntatt disse vedtektene som vedlegg 5.

10.3 Føringsveier og tekniske anlegg

Eierseksjonssameiet og øvrige sameier i reguleringsområdet Bispevika Syd har rett til å legge tekniske anlegg og føringer gjennom Anleggseiendommen, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledningene mv. Tilsvarende skal Anleggseiendommen ha rett til å legge tekniske anlegg og føringer gjennom Eierseksjonssameiets eiendom samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledningene mv.

Oslo kommune v/ Bymiljøetaten (**BYM**) har rett til å koble til og ha liggende føringer for kaldt vann ut til bryggeanlegg tilknyttet havnepromenaden. Ledningene skal driftes av BYM, og BYM har rett til nødvendig adkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Ovennevnte rettigheter og heftelser kan sikres gjennom tinglyste erklæringer på Eierseksjonssameiet og i Anleggseiendommen. Sameierne plikter å medvirke til slik tinglysing.

10.4 Overliggende offentlige områder

Det er inngått en avtale mellom utbygger på vegne av Kjellersameiet og Oslo kommune v/Bymiljøetaten eller EBY, som regulerer ansvarsforholdet mellom partene som følge av at Anleggseiendommen er delvis beliggende under offentlig torg- og havnepromenade som skal overtas og eies av Oslo kommune. Avtalen vil bl.a. regulere ansvaret eier av Anleggseiendommen har for setningsskader og andre skader på overliggende arealer som

skyldes Anleggseiendommen. Kjellersameiet er pliktig til å medvirke til inngåelse og tinglysing av slik avtale. Avtalen er inntatt som vedlegg 6.

10.5 Rett til å ha liggende tilkoblingspunkt til sauna

I forbindelse med oppføringen av Eierseksjonssameiet og havnepromenaden mot Bispevika, blir det bl.a. etablert et bryggeanlegg med sauna eller annen innretning av tilsvarende art. Saunaen/innretningen skal eies og driftes av snr. 80 i Eierseksjonssameiet, og vil ha koblingspunkter for vann, strøm mv. som går via Anleggseiendommen. Snr. 80 gis evigvarende rett til å ha slike tilkoblingspunkter liggende. Snr. 80 skal dekke alle kostnader forbundet med vann- og strømforbruk knyttet til saunaen/ innretningen, og skal også dekke alle kostnader forbundet med vedlikehold og utskiftning av koblingspunktene.

11. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Kjellersameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver Sameier har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. 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 med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styre
- Valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

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

12. 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. punkt 11.

13. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken blant avgitte stemmer. Hver sameier har stemmerett etter sameierbrøken.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Kjellersameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes 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,
- samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder. Dette omfatter ikke avtale om forretningsførsel som allerede eksisterer på tidspunktet for fastsettelse av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- endringer i vedtektene eller andre beslutninger som innebærer at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av Anleggseiendommen ved like,
- innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 19,
- endring av denne bestemmelse.

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

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

14. STYRET

Kjellersameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav styret skal bestå av minst én representant for Eierseksjonssameiet og én representant fra Vannkunsten Syd FKB.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Anleggseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Kjellersameiets anleggsgrender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal engasjere forretningsfører.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret engasjere andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

15. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE KJELLERSAMEIET

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap Kjellersameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Kjellersameiet på samme måte som styret.

16. ORDENSREGLER

Kjellersameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Kjellersameiets eiendom innenfor rammen av Kjellersameiets formål.

Når skader på Kjellersameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt sameier, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/ portåpnere o.l. til garasjeanlegget bortkommer har Kjellersameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/ omkodning av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/ portåpner o.l. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

Alle relevante Sameiere og brukere er pliktig til å gjennomføre opplæring i bruk av det automatiske parkeringsanlegget.

17. VEDLIKEHOLD

Kjellersameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Kjellersameiet og ikke den enkelte sameier. Alle bygningsmessige konstruksjoner er undergitt Kjellersameiets felles ansvar. Det presiseres at drifts- og vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, kjøreveier, kjøreport mv.

Ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres eksklusivt iht. punkt 7, tilligger likevel de respektive bruksrettshaverne.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Anleggseiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning. Vedlikeholdsprogrammet skal hensynta Kjellersameiets plikter etter ansvarsavtalen inntatt som vedlegg 5. Det skal etter styrebeslutning kunne avsettes midler til drift og vedlikehold i et vedlikeholdsfond, som kreves inn gjennom felleskostnadene.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Anleggseiendommen.

18. FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved Anleggseiendommens drift og vedlikehold som ikke særskilt knytter seg til særlige rettigheter i Kjellersameiet som angitt i punkt 7.

Kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel skal fordeles mellom Sameierne etter sameierbrøken i punkt 4. Dette gjelder blant annet følgende:

- Eiendomsforsikring, jf. punkt 21,
- Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Anleggseiendommen (herunder kjørebaner), jf. punkt 18,
- Drift, vedlikehold, serviceavtaler, porter, sprinkleranlegg,
- Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer,
- Eventuelt snøsmelteanlegg,
- Eiendomsskatt
- Kostnader iht. avtale om dekning av en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader, jf. punkt 6 (4).

Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser skal fordeles på P-plasseierne med lik andel per plass som fastsettes årlig av Kjellersameiets styre. Dette gjelder blant annet følgende:

- Drift, rengjøring og vedlikehold av parkeringsplasser
- Oppmerking av parkeringsplasser

Kostnader knyttet til strømforbruk for ladepunkter skal dekkes av den respektive P-plasseier etter måler.

Kostnader som i all hovedsak gjelder arealer som disponeres eksklusivt iht. punkt 7, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av funksjonen.

19. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Den enkelte sameier har på forespørsel rett til innsyn i grunnlaget for felleskostnadene og fordelingen av disse.

20. ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

21. FORSIKRING

Anleggseiendommen skal, alene eller i koordinasjon med Eierseksjonssameiet, til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

22. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP

Kjellersameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

23. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING AV FELLESAREALER

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av Kjellersameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal, i den utstrekning gjeldende regler krever dette, melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

24. OVERGANGSBESTEMMELSER

24.1 Eierandeler og sameiere

Anleggseiendommen og overliggende bebyggelse er ikke ferdig organisert eller utbygget per stiftelsestidspunktet. Sameieandelene og tilliggende bruksrettigheter kan derfor endre seg som bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av Kjellersameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre.

På tidspunkt for etablering av Kjellersameiet, vil ikke alle andelene være tilordnet og overdratt de endelige sameierne, jf. punkt 3 og 4.

Vannkunsten Syd FBK AS/ Vannkunsten Syd Bolig AS råder som hhv. hjemmelshaver og eier, over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt de endelige sameierne iht. punkt 3 og 4.

Eierseksjonssameiet skal registreres som sameier med organisasjonsnummer, men er ikke ferdig registrert i Foretaksregisteret på tidspunkt for etablering av Kjellersameiet. Seksjonseierne andeler vil derfor midlertidig registreres på gnr. 234 bnr. 134 snr. 1-95. Når Eierseksjonssameiet registreres med organisasjonsnummer, kan sameieandelen tilhørende Eierseksjonssameiet overføres til det registrerte organisasjonsnummeret dersom kartverkets praksis tillater dette uten at det utløser dokumentavgift eller andre kostnadmessige konsekvenser.

24.2 Allokering av parkeringsplasser

I forbindelse med ferdigstillelse av overliggende bebyggelse og korresponderende førstegangs overdragelse av parkeringsplasser kan det bli behov for å endre plassering/fordeling av parkeringsplasser. Inntil samtlige parkeringsplasser er fordelt ved overlevering, har styret i Kjellersameiet rett til å omfordele parkeringsplasser og berørt P-plasser plikter i tilfellet å bytte parkeringsplass til ny anvist plass.

24.3 Mindre bygningsmessig tilpasning

Utbygger vil i løpet av Q4 2025 besørge og bekoste mindre bygningsmessige tilpasninger i Anleggseiendommen slik at adkomst til teknisk rom som betjener boligseksjonene ikke foregår via lokaler som disponeres eksklusivt av snr. 80. Kjellersameiet plikter å yte nødvendig medvirkning til nevnte endringsarbeid.

24.4 Bruk av Anleggseiendommen i anleggsperioden

I en midlertidig periode i forbindelse med ferdigstillelse av bebyggelsen på Eierseksjonssameiet og Anleggseiendommen, har utbyggerselskapene Vannkunsten Syd FBK AS og Vannkunsten Syd Bolig AS, eller selskap/leietakere utpekt av disse, rett til bruk av Anleggseiendommen for adkomst, arbeider, lagring mv. I forbindelse med utbygging av naboeiendommene Mariakvartalet og Kongsbrygga, har de respektive utbyggerselskapene rett til bruk av Anleggseiendommen til nødvendig adkomst og ferdsel under byggeperioden. Utbyggerselskapene skal påse at bruken i minst mulig grad er til hinder for bruken av Anleggseiendommen og har ansvar for eventuelle skader påført Anleggseiendommen.

24.5 Endring og sletting av punkt 24

Dette punkt 24 kan ikke endres uten samtykke fra Vannkunsten Syd Bolig AS/ Vannkunsten Syd FBK AS, og utgår fra vedtektene ved notifikasjon fra Vannkunsten Syd Bolig AS/ Vannkunsten Syd FBK AS.

25. SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning disse vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedtektene har følgende vedlegg:

- Vedlegg 1: tegning som viser bruksrett til arealer i Kjellersameiet
- Vedlegg 2: arealer og utregning av eierandeler
- Vedlegg 3: tinglyst rettighetserklæring
- Vedlegg 4: erklæring tinglyst på 234/152
- Vedlegg 5: avtale om kostnadsfordeling for kjøreadkomst
- Vedlegg 6: ansvarsavtale inngått med Oslo kommune