

VEDTEKTER
FOR
PILESTREDET PARK ØKODRIFT SAMEIE

Vedtatt 03.04.2003
Endret 30.05.2007, 14.05.2009, 19.05.2015, 18.05.2016 og 18.05.2017
Vedlegg til vedtektene endret 03.05.2010
Vedlegg til vedtektene endret 10.05.2011
Vedlegg til vedtektene endret 21.05.2012

Følgende sameievedtekter skal gjelde mellom grunneierne i Pilestredet Park (PP) som omfatter området avgrenset av Nordahl Brunsgate, Langesgate, Frimansgate, Ullevålsveien, Stensberggaten, Holbergsgate og Pilestredet. Grunneierne er forpliktet til å delta i forvaltning og drift av sameie- eiendommen. Forpliktelsen er tinglyst på den enkelte grunneiendom.

1. Navn og forretningssted

Sameiets navn skal være Pilestredet Park Økodrift sameie og forretningskontor skal være i Oslo.

2. Sameieeiendommen (fellesarealet)

Sameieeiendommen omfatter alle arealer innen Pilestredet Park som i reguleringsplanen (se vedlagte kart) ikke bærer betegnelsene A1, A2, B, C, D, E, F1, F2, F3, G2, H, I, J, K og L.

Dette omfatter:

- Friområde park Felt G1 og M, ca. 6.300 M²
- Off.trafikkarealer, gangveier, plasser: ca. 16.600 m²
- Underjordisk felles kulvert, dvs kulvert utenfor veggliv ca. 1 500 m².
- Verneverdig mur mot Nordahl Brunsgate og Pilestredet.

Statsbygg skal sørge for at arealene gis eget gnr/bnr. Den enkelte sameiers andel - eierandel - skal fremgå av tinglyst hjemmelserklæring.

Selv om de underjordiske kulvertene eller murene ikke matrikuleres særskilt, skal de likevel inngå i sameieeiendommen og inngå i felles drift.

3. Sameiets deltakere

Hjemmelshavere til sameieeiendommen er eierne av eiendommer i Pilestredet Park (sameierne), med unntak av eiendommer som bare inneholder garasjeanlegg eller fradelte utomhusområder.

Inntil delingsforretningene er gjennomført og det er opprettet egne gnr/bnr på eiendommene betegnes sameierne med benevnelsen felt. Sameierne er feltene:
A1, A2, B1-B6, C1-C2, D, E, F1, F2, F3, G2, H, I, J, K og L.

Eierskapet til sameieeiendommen følger gnr/bnr og er uavhengig av organisasjonsform for den enkelte sameiers eiendom.

4. Formål

Sameiets formål skal være å drive og forvalte sameieeiendommen til deltakernes beste. Man skal samtidig legge til rette for, og stimulere til byøkologisk adferd blant beboerne i Pilestredet Park.

Visjonen er at Pilestredet Park Økodrift Sameie (PPØ) fremstår som en foregangsorganisasjon i å drifte et bo-, undervisnings- og næringsområde etter byøkologiske målsettinger.

5. Eierforhold

Sameieeiendommen eies av sameierne som et tingsrettslig sameie etter lov om sameie av 18.6.1965. Eierbrøk er basert på regulert brutto arealutnyttelse slik den er fastsatt i reguleringsplan for området s 3619, stadfestet 19.11.1997. Se vedlegg 1.

6. Forvaltning/drift

Forvaltning og drift av fellesområdene skal være kostnadseffektiv og rasjonell, og med vekt på følgende hensyn:

- Økologisk skjøtsel av grøntareal og andre friarealer.
- Miljø- og ressurs hensyn ved drift, vedlikehold og fornyelse av bygninger, installasjoner og anlegg.
- Begrensning av biltrafikk i området, og gode forhold for fotgjengere og syklistene.
- Miljøvennlig avfallshåndtering.
- Trygghet og sikkerhet for beboere og brukere i området

PPØ skal videre delta i gjennomføringen av følgende oppgaver:

- Informasjon og veiledning overfor beboere og brukere om miljøvennlig drift og praksis, i samarbeid med øvrige forvaltningsansvarlige i området.
- Utarbeiding av miljørapporter og miljøregnskap, på grunnlag av data som leveres av grunneiere og brukere i området.

Det skal utarbeides en driftsinstruks som konkretiserer disse punktene.

PPØ kan også bistå ved driften av øvrige eiendommer i området, etter avtale med den enkelte eier, og innenfor sameiets faglige kompetanseområde.

7. Bruk av sameiendommen

Den enkelte sameier har rett til å nytte sameieeiendommen til det den er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av sameieeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for øvrige brukere av sameieeiendommen.

Hunder skal til enhver tid holdes i bånd og må ikke slippes løs på sameieeiendommen. Den som lufte hund på sameieeiendommen, skal straks fjerne ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen. Dyr/hunder må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

8. Kostnadsfordeling / Inntektsfordeling

A. Hovedregel

Kostnadene ved driften av sameiet skal fordeles mellom sameierne etter en vektet eierbrøk. Eierbrøken vektes etter de ulike bruksformål i eiendommene.

Det er fastsatt følgende vektall for de forskjellige bruksformålene:

- Boliger - vektall 1.
- Kontor/næring - vektall 2
- Undervisning - vektall 4
- Forretning/restaurant - vektall 10

For ubebygde tomt eller bygninger som midlertidig ikke benyttes etter forutsatt formål skal arealbrøken vektall være 1.

B. Unntak

B. Følgende kostnadselementer skal fordeles etter arealbrøken uten vekting:

- Driften av fortau mot offentlig gate utenfor sameieeiendommen.
- Vedlikehold og drift av verneverdig mur mot Nordahl Bruns gate og Pilestredet
- Vedlikehold og drift av underjordisk kulvert

C. Generelle bestemmelser

Styret fastsetter et akontobeløp som forfaller den første i hvert kvartal, til dekning av felleskostnader. Årsavregning foretas etter at årsregnskapet er fastsatt i årsmøtet. Eventuelt overskudd overføres til neste års drift.

I vedlegg 1 fremkommer den fordelingen av kostnader som er beregnet for vektete og ikke-vektete arealer i sameiernes eiendommer.

Hvis det viser seg at utnyttelsen og bruken av arealene avviker fra det som er forutsatt i reguleringsplanen, og som er lagt til grunn for beregningen i vedlegg 1, skal fordelingen endres i samsvar med faktisk utnyttelse og bruk.

Ny fordeling fastsettes i sameiermøte med vanlig flertall. De fastsatte vektall kan ikke endres uten tilslutning fra de berørte.

Årets resultat og egenkapital fordeles etter eierskap/-brøk.

9. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal bestå av 6 styremedlemmer fordelt på følgende måte:

- 2 representanter for grunneiere av areal regulert til offentlige formål
- 1 representant for grunneiere av areal regulert til næringsvirksomhet / forretning.
- 3 representanter for grunneiere av areal regulert til bolig.

Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Maks 2 styrerepresentanter kan velges fra samme sameie.

Det skal i tillegg velges minst 3 varamedlemmer, ett for boligrepresentantene, ett for næringsrepresentanten og ett for representantene for det offentlige. Disse velges også for 2 år av gangen.

Styrets leder velges av styret. Styreledervervet bør gå på rundgang mellom de ulike sameierne. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Ved avstemning i styremøtet har hvert medlem én stemme. Ved stemmelikhet avgjør styreleders stemme.

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Sameiermøtet

Ordinært sameiermøte avholdes innen utgangen av mai måned.

Styret innkaller til sameiermøte. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skal skje skriftlig, med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Med innkallingen til sameiermøtet sendes styrets årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles av sameiermøtet.

Saker som sameierne ønsker behandlet i sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret innen en fastsatt frist.

Sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskapet
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styremedlemmer og revisor
5. Valg av styremedlemmer / varamedlemmer
6. Innkomne saker
7. Valg av valgkomité på minst 3 medlemmer

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel som angitt ovenfor. Ekstraordinært sameiermøte skal også avholdes når sameiere som minst representerer 10 % av eierinteressene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11. Stemmereglene for sameiermøter

Hver sameier kan delta med to representanter i sameiermøter. Sameierne avgir stemme i henhold til vektet kostnadsbrøk.

Alle beslutninger på sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte treffes med alminnelig flertall med mindre noe annet er bestemt i disse vedtektene eller i lov.

Sameiermøtet kan vedta endringer i vedtektene. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Det er ikke anledning til å gjennomføre vedtektsendringer som i urimelig grad tilsidesetter mindretallets interesser.

Vedtak om salg, bortfeste eller pantsettelse av deler av fellesarealene krever enstemmighet blant alle sameierne. Dette gjelder likevel ikke hvis overdragelsen skjer til Oslo kommune. En slik avgjørelse kan treffes med alminnelig flertall.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være datert og undertegnet. Møteleder og ett styremedlem godkjenner i fellesskap fullmakter.

Eier av seksjon eller borettsandel har anledning til å møte på sameiermøtet uten ordinær talerett.

12. Meldeplikt

Sameiets styre skal ha melding om alle overdragelser som medfører endring av sameier. Tilsvarende gjelder endring av en sameiers kontaktperson, adresse eller annen kontaklinformasjon.

13. Daglig drift

Styret skal sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

14. Regnskap og revisjon

Det skal føres regnskap for sameiet i samsvar med gjeldende regnskapslovgivning. Årsregnskap skal fremlegges for sameierne innen utgangen av februar hvert år. Sameiet skal ha revisor som velges ved vanlig flertallsvalg på sameiermøtet.

15. Oppløsning

Vedtak om oppløsning av sameiet ved overgang til annen eierform, overdragelse av eiendommen eller lignende, krever tilslutning fra alle sameierne. Det gjelder et unntak for overføring til Oslo kommune, se pkt 10 ovenfor.

16. Tvister

Eventuelle tvister mellom sameierne om forhold som utspringer av sameieforholdet skal løses ved de ordinære domstoler med Oslo tingrett som verneeting.

Vedlegg

1. Eierbrøker, kostnadsfordeling, stemmegivning, oppdatert etter vedtak på sameiermøtet 18.05.2017

Eierbrøker, kostnadsfordeling, stemmegivning

| Sameier | "Opprinnelig prosjektnavn" | Adresse i PP | Felt/ Bygg | Eierbrøk (areal) | Vektet kostnadsbrøk | Stemmer i sameiermøtet |
|---------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------|------------------|---------------------|------------------------|
| Pilestredet Park 21 Oslo | Gamle Adm. | Pilestredet Park 21 | A1 | 3 980 | 3 980 | 3 980 |
| Sameiet Parkhuset | Gjenbrukshuset | Pilestredet Park 20 | A2 | 4 625 | 4 740 | 4 740 |
| Medisinen Brl | Medisinen | Pilestredet Park 24 | B1 | 2 190 | 2 190 | 2 190 |
| Bakkehaven Boligsameie | Bakkehaven | Pilestredet Park 23 | B2 | 2 190 | 2 190 | 2 190 |
| Velhaven Boligsameie | Velhaven | Pilestredet Park 22 | B3 | 2 190 | 2 190 | 2 190 |
| Hospitalhaven Boligsameie | Hospitalhaven | Pilestredet Park 25 | B4 | 2 484 | 2 484 | 2 484 |
| Sentralparken Brl | Sentralparken | Pilestredet Park 26 | B5 | 2 562 | 2 562 | 2 562 |
| Pilehaven Boligsameie | Pilehaven | Pilestredet Park 27 | B6 | 3 195 | 3 195 | 3 195 |
| Parkstredet Bs | Parkstredet | Pilestredet Park 39 | C1 | 3 843 | 3 843 | 3 843 |
| 5629 Parkhaven Bs | Parkhaven | Pilestredet Park 38 | C2 | 4 633 | 4 633 | 4 633 |
| Statsbygg Øst | "Patologi" | Pilestredet Park 41,42,43 | D | 15 930 | 63 720 | 63 720 |
| Thonbygget Sameie | Thongård | Pilestredet Park 30,32,34,36 | E1 | 30 000 | 75 100 | 75 100 |
| Oslo Studentsamskipnaden | "SiO" | Pilestredet Park 45 | F1 | 3 929 | 3 929 | 3 929 |
| Utsyn Bs | "Stor Oslo Prosjekt" | Pilestredet Park 1,2,3,4,5 | F2 | 9 309 | 11 082 | 11 082 |
| Pilestredet AS | "Overlegeboligen" | Pilestredet Park 6 | F3 | 670 | 1 340 | 1 340 |
| Domus Medicus AS | Kvinneklinikken | Pilestredet Park 7 | G | 10 000 | 20 800 | 20 800 |
| Stensberggt SE | Stensberggt. 10-14 | Stensberggata 10,12,14 | H | 12 500 | 12 500 | 12 500 |
| Pilestredet Park 11 - 13 Sameie | ØNH og bakteriologisk | Pilestredet Park 11,12,13 | I | 11 219 | 21 270 | 21 270 |
| Studio Pilestredet 2 Brl | Studio pilestredet Brl | Pilestredet Park 15 | J-1 | 5 400 | 5 400 | 5 400 |
| Studio Pilestredet Sameie | Studio pilestredet SE | Pilestredet Park 14 | J-2 | 2 780 | 2 780 | 2 780 |
| Pileparken Boligsameie | "PPB" | Pilestredet Park 18,19 | K | 8 602 | 22 372 | 22 372 |
| Solhaven Boligsameie | Solhaven | Pilestredet Park 28 | L | 3 108 | 3 108 | 3 108 |
| | | | TOTAL: | 145 339 | 275 408 | 275 408 |