



Sameiermøte i Wessel Parkeringssameie

Tid:	Tirsdag 2020 -09-01 kl. 18:00
Sted:	Telefon- eller videokonferanse (se detaljer under)
Innkalling sendes til:	Samtlige sameiere per i dag
Innkalling sendes fra:	Styret i sameiet
Dato for utstedelse av innkalling:	2020-08-24

Avvikende møteform

På grunn av den pågående smittesituasjonen, avholdes møtet:

- som en videokonferanse med mulighet for innringning via telefon
- med ønske fra styret om at fullmakter sendes inn på forhånd
- med votering etter navneopprop fra deltakerliste
- med opptak for korrekt protokollering i etterkant
- med etterfølgende protokoll som signeres digitalt

Ved signering av godkjent protokoll, slettes opptaket av møtet.

Videokonferanse med mulighet for å ringe inn per telefon

Møtet blir avholdt ved bruk av videokonferanseverktøyet Zoom (se <https://zoom.us/>) og styret har avtalt at forretningsfører fasiliterer bruken av dette verktøyet. Hver møtedeltaker velger selv om man vil dele videobilde av seg selv med øvrige deltakere. Videre gir verktøyet mulighet for deltakerne selv å styre «mute» og «unmute» for å holde bakgrunnsstøyen på et akseptabelt nivå.

Lenke for å delta på møtet:

<https://uio.zoom.us/j/63022782288?pwd=TC9GbXFocWhqNDBOdWwxVVBtT0VRQT09>

Går man ikke inn via lenken ovenfor, er møtedetaljene som følger:

Meeting ID: 630 2278 2288
Password: 010920

For dokumentasjon om hvordan Zoom brukes, se:

<https://www.uio.no/english/services/it/phone-chat-videoconf/zoom/>



For innringning per telefon, bruk følgende detaljer fra Norge:

Telefonnummer: +47 23 96 05 88
Meeting ID: 630 2278 2288 (avslutt med #)
Participant ID: Ingen (avslutt med #)
Password: 010920 (avslutt med #)

For alternative telefonnummer fra andre land enn Norge, se:

<https://uio.zoom.us/j/ceozYcS5Rp>

Anbefaling om forhåndsstemming- eller registrering av fullmakter

Av hensyn til den avvikende møteformen samt at det vil legges frem forslag om endringer i vedtekter, oppfordres sameierne til å sende inn eventuelle forhåndsstemmer til sakene i denne innkallingen eller fullmakter for forhåndsregistrering ved hjelp av fullmaktsskjema innen 2020-08-31 klokken 18:00 til styret@wesselparkering.no

Følgende skjema kan benyttes hvis ønskelig, men er ikke et krav:

<https://fullmakt.wesselparkering.no/>

Signatur er ikke påkrevd hvis avsender av epost er blant fullmaktsgiverne angitt i skjemaet.

Fullmakter kan også avgis muntlig ved starten av møtet og ettersendes skriftlig.



Agenda

Sak 1

Konstituering

1.1

Valg av møteleder

Forslag til vedtak: _____

1.2

Valg av referent:

Forslag til vedtak: _____

1.3

Valg av sameier til å underskrive protokollen

Møteleder fremmer forslag til vedtak på møtet.

1.4

Opplysning om antall stemmeberettigede

Antall andeler representert i møte:

Antall andeler representert ved fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede andeler:

1.5

Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak:

Innkallingen godkjennes med de vilkår som den avvikende møteformen innebærer.

1.6

Godkjenning av sakliste

Forslag til vedtak:

Sakslisten godkjennes



Sak 2 – Kort orientering om sameiets drift siden forrige sameiermøte

- Driften av sameiet siden forrige sameiermøte i april har fortsatt blitt utført gjennom eksisterende forretningsførselsavtale med Mitt Eget AS ved Rune Toalango Johannesen.
- Ettersom nåværende styringsmodell ikke gir styret tilgang til sameiets e-post- og dokumentarkiv er det krevende å drive tilsyn uten å påføre sameiet ekstra kostnader.
- Forretningsfører har blitt bedt om å redegjøre raskt for drift siden sist sameiermøte. Styret ble informert om at dette ville påført sameiet omtrent 2 timer (~kr 2 400,-) i ekstra kostnader for tilleggstjenester, og styret har derfor vurdert at dette ikke var nødvendig i denne omgang.
- Styret har i perioden tegnet ny forsikring for sameiet som inkluderer rettshjelp og styreansvar. Den tidligere løsningen hvor vi var del av Wessel Atrium sin polise, hadde kun dekning for styreansvar for ett av de to styrene. Dette er nå ryddet opp i.
- Ettersom forretningsfører sa opp avtalen forrige sameiermøte, har styret engasjert ny forretningsfører. Mitt Eget AS er forpliktet gjennom sin avtale til å levere forretningsførsel ut året, men styret har vedtatt i samråd med Mitt Eget AS at sameiet fra 1. oktober går over til ny forretningsfører. Dette skyldes delvis at det er et krevende samarbeidsklima mellom styret og forretningsfører, men også et ønske fra forretningsfører sin side å avslutte avtalen så raskt som mulig.
- Styret har utpekt Solibo AS som ny forretningsfører, og har gitt sameiet et tilbud på årlig forretningsførsel til kr 38 000,-.
- Styret innhentet tilbud på forretningsførsel fra totalt 4 ulike tilbydere. Den neste billigste etter Solibo, ga et tilbud på kr 49 900,- per år, mens den dyreste ga et tilbud på kr 70 000,- per år.
- Inkludert i Solibo sitt tilbud får sameiet opp en ny nettportal (se mer på www.lettstyrt.no), hvor det i fremtiden vil bli svært enkelt for styret å kommunisere internt, med sameiere via e-post og SMS, lage oppslag, samt legge ut informasjon. Denne portalen ville kostet sameiet kr 9 500,- i året, dersom ikke Solibo også ville vært forretningsfører, men blir nå 'gratis'.
- Solibo er nylig også valgt som forretningsfører i Wessel Atrium, og vi har forhandlet ned etableringskostnadene med 50% som følge av dette. I tillegg har Solibo nå erfaring med å ta over driftsmodellen til sameiet Wessel Atrium, som i det store og hele har vært identisk med Wessel Parkeringssameie sitt, som hjelper styret med en god overgang.
- Som følge av den nye avtalen med Solibo vil styret også si opp sin lisens til Fiken (regnskapsprogram) og Atella (regnskapsfører), ettersom Solibo vil bli vår autoriserte regnskapsfører.

Postadresse:

Wessel Parkeringssameie
Bidenkaps gate 1
0165 Oslo

Organisasjonsnummer:

Foretaksregisteret
NO 992 858 990

Internett:

www.wesselparkering.no
info@wesselparkering.no

Side:

4/9



- Styret estimerer at årlig besparelse som følge av ny forretningsfører vil beløpe seg til over 30 000,- per år. Men noen oppgaver som dekkes av dagens forretningsførselsavtale vil være en del av avtalen med Solibo. Disse oppgavene er i hovedsak listet opp under, og vil tilfalle styret.
 - o Håndtering av leietakere som leier parkeringsplass av sameiet
 - o Årlig avregning av energikostnader til infrastruktur for el-bil
 - o Legge til rette for vask av garasjelegget to ganger årlig
 - o Forvalte sameiets videoovervåkingssystem
 - o Inn og ut-programmering av nye og tapte nøkler
- Styret vil fremover, når det får bedre oversikt over oppgavene som blir flyttet over fra forretningsfører til styret, evaluere hvorvidt det er hensiktsmessig å engasjere et eksternt styremedlem til å håndtere disse oppgavene. Solibo tilbyr profesjonelle styremedlemmer til en kostnad på kr 400,- per time eks. arbeidsgiveravgift.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet tar dette til etterretning.

Sak 3 - Endring av vedtekter ifm skifte av forretningsfører (se Vedlegg 1)

I anledning skifte av forretningsførsel vil det være behov for å gjøre justeringer av sameiets vedtekter. I dagens forretningsførselsavtale med Mitt Eget AS er utførelsen av samtlige oppgaver lagt under styrets ansvar, men delegert til forretningsfører. Ettersom sameiets drift nå vil overføres delvis til Solibo og delvis til styret, er det nødvendig å endre vedtektene tilbake til hva sameiet hadde i forkant av at den «forenklede styringsmodellen» ble innført i 2016. Vennligst se vedlagte forslag til endringer av sameiets vedtekter. I hovedsak er det endringer som beskrevet under som er endringene:

- o Gjeninnføring av et årlig sameiermøte som kontrollorgan av styrets arbeid, inkludert godkjenning av årsregnskap og godtgjørelse til styret.
- o Fjerne det årlige tilsynsmøtet med forretningsfører ettersom dette vil erstattes av det årlige sameiermøtet.
- o Fjerne vedtektsfestet styrehonorar på kr 1 000,- per år ettersom styret vil få fler oppgaver, større arbeidsbelastning, og at dette fremover vil fastsettes av det årlige sameiermøtet.
- o Endre ordlyden slik at sameiet står fritt til å engasjere eksterne styremedlemmer i fremtiden dersom dette blir aktuelt.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar de forelagte vedtektsendringer.

Postadresse:

Wessel Parkeringssameie
Bidenkaps gate 1
0165 Oslo

Organisasjonsnummer:

Foretaksregisteret
NO 992 858 990

Internett:

www.wesselparkering.no
info@wesselparkering.no

Side:

5/9



Sak 4 - Utredning av muligheter for 3-fas lading og forslag til vedtak om nytt fellesanlegg i kjeller

Styret viser til sameiermøtet den 23. april 2020, der følgende vedtak ble fattet:
Sameiermøtet ber styret fremme forslag til sameiermøtet innen 1.9. som viser hvordan det kan legges til rette for 3-Fas lader for alle sameiere. Forslaget må vise alle økonomiske konsekvenser for alle sameierne, både de som allerede har installert og de som ikke har installert slik lader. Krav om endring av allerede foretatte installasjoner utsettes til etter 1.9.

Styret ved Marius Knudssøn gjennomførte i samråd med elektriker og forretningsfører Rune Toalango Johannesen den 11. august en befaring av den elektriske infrastrukturen som relaterer seg til lading av el-bil. Det ble konstatert under befaring at anlegget i dagens garasjeanlegg driftes forskjellig i sameiets første etasje (primært Wessel Studio) og kjelleretasje (primært Wessel Atrium), og dette må derfor sees på hver for seg.

Under følger en redegjørelse av nødvendige tiltak og tilhørende kostnader, for at sameiet kan tilby samtlige sameiere maksimal effekt gjennom enten 1 eller 3-faser, til lading av el-bil. Ettersom det finnes en mengde ulike el-biler, med ulike valg av ladeteknologi og batteristørrelse, er hvert behov individuelt. Uansett er det ingen tvil om at lading kommer til å kreve stadig mer av infrastruktur i fremtiden, og at sameiets nåværende infrastruktur kun gir sameiere i første etasje god mulighet for lading. Som det fremgår nedenfor er det fra et overordnet perspektiv relativt beskjedne investeringer som kreves for at sameiet vil kunne tilby samtlige sameiere den beste og mest moderne lademuligheten tilpasset hver enkelt sameier og dens valg av bil.

Første etasje (primært parkeringsplasser tilhørende Wessel Studio).

I garasjens første etasje er det fra tidligere etablert et fellesanlegg i 2018 for lading av el-bil. Dette fellesanlegget er forsynt med strøm fra Wessel Studio, og er tilrettelagt for 3-fas, med 400v spenning og 4x63 Amper tilgjengelig (44.1kw). Kostnaden for dette fellesanlegget var i sin tid kr 41 900,-, og vil over tid bli nedbetalt ved at eiere av nye ladestasjoner som monteres betaler en tilkoblingsavgift (for tiden satt til kr 5 600,-) til sameiet. Ingen ytterligere investeringer/tiltak er nødvendig for å benytte 3-fas lading på dette anlegget.

Kjeller etasje (primært Wessel Atrium samt noen få eksterne).

I sameiets kjelleretasje er dagens el-bil anlegg driftet og installert fra hver enkelt brukers eget leilighetsanlegg, som også medfører at alle installasjoner er 230v med 1-fas. Samtlige enheter i kjelleretasjen har en hovedsikring for

Postadresse:

Wessel Parkeringssameie
Bidenkaps gate 1
0165 Oslo

Organisasjonsnummer:

Foretaksregisteret
NO 992 858 990

Internett:

www.wesselparkering.no
info@wesselparkering.no

Side:

6/9



sin egen leilighet sitt anlegg på 2x40 Ampere, som er forankoblet sikringssskap inn i den respektive leilighet med måler plassert i skapet i kjeller.

Ladestasjoner installert i kjelleretasjen henter derfor i dag strøm direkte fra sameier sin egen leilighet og dens tilgjengelige kapasitet. Dette betyr at dersom man har satt opp el-bil lader (vanligvis mellom 16-32 Ampere), vil man miste tilsvarende effekt tilgjengelig i leiligheten under lading. Hver leilighet har 9.2kw tilgjengelig effekt (230v * 40 Ampere), som medfører at man kan trekke svært begrenset effekt til el-bil lading ut samtidig som man har tilstrekkelig effekt igjen til alle hvitevarer og husholdningsapparater. I praksis er dagens løsning det samme som å trekke en skjøteledning fra leiligheten sin ned til bilen i garasjen. Med stadig utvikling av batteristørrelser vil dette i fremtiden føre til at det vil ta mange dager å lade opp sin el-bil i garasjen.

For at beboere i Wessel Atrium også skal benytte seg av 3-fas lading har man to alternativer:

Alternativ 1) Den minst hensiktsmessige løsningen innebærer at hver enkelt sameier legger til rette for egen 3-fas lading ved å ordne dette til sin egen leilighet. Dette krever at den enkelte sameier først søker om en økning og tilhørende endring av sin hovedsikring. Dersom dette godkjennes må det skiftes ut måleranlegg (det offentlige), samt bygge om sitt eget sikringssskap i leilighet samt nye sikringer i hovedskapet i kjeller. Det må også trekkes ny kabling til leiligheten, og i verste fall må kabelstigen til leiligheten utvides, dersom den er for trang til å romme 3-fas ledninger. Dette er en svært kostbar affære (estimert i verste fall å medføre kostnader i området kr 30 000-40 000,- per leilighet/sameier. Det er heller ingen leiligheter som har et reelt behov for et 400v 3-fas anlegg, slik at dette vil være en meningsløst kostbar affære for å oppnå 3-fas lading til sin bil.

Alternativ 2) Den mest hensiktsmessige løsningen vil være å skille ut et fellesanlegg, slik som det er gjort i første etasje (Wessel Studio). Dette vil kreve en melding og søknad til lokal forsyningsleverandør, men det er antatt av elektriker at man uten problemer vil få godkjenning til å etablere et fellesanlegg på 4x80 Ampere, som vil gi 56kw effekt tilgjengelig for ladeanlegg i kjeller. Styret har blitt forespeilet en budsjettpris for dette anlegget på kr 25 000,- eks MVA. I tillegg vil det påløpe offentlige avgifter, som er vanskelige å estimere før man leverer inn en søknad, men antas å være begrenset.

Om man investerer i et slikt fellesanlegg i kjeller, kan sameiere i teorien (avhengig av bilmodell) fritt hente ut opp til 22kw i ladeeffekt, som tilsvarer en ladehastighet på ~6 ganger hastigheten av å lade med dagens løsning.

Postadresse:

Wessel Parkeringssameie
Bidenkaps gate 1
0165 Oslo

Organisasjonsnummer:

Foretaksregisteret
NO 992 858 990

Internett:

www.wesselparkering.no
info@wesselparkering.no

Side:

7/9



Det er anslått at det vil påløpe rundt kr 4 000,- eks. MVA per eksisterende ladestasjon i kjeller for omlegging av ladekurs, etablering i skap, demontering av eksisterende anlegg. Det er for tiden 4 ladestasjoner etablert i kjeller, som må kobles over til et slikt nytt fellesanlegget. I første etasje dekket sameiet denne kostnaden for Aga Bober sin omkobling da man gjorde liknende investering i første etasje. Det er derfor opp til sameiermøtet å vurdere om det samme gjøres i kjeller. Det er grunn til å anta at man får langt lavere kostnad når man kobler om 4 enheter til nytt fellesanlegg i samme bestilling, istedenfor at hver sameier står for dette på egenhånd. Dersom man venter med å etablere et fellesanlegg i kjeller er risikoen for at flere sameiere har etablert ladestasjon i mellomtiden høy, med dertil økte kostnader omkoblingskostnader i fremtiden.

Styret mener at finansiering av denne investeringen bør gjøres på samme måte som det er gjort i sameiets første etasje. Dette innebærer at sameiet legger ut for investeringen, som tilbakebetales av brukerne ved at hver enkelt sameier i fremtiden betaler en tilkoblingsavgift når ladestasjon monteres. Sameiet står dermed for likviditeten men får dette tilbakebetalt over tid, med en moderat forrentning. Dersom sameiermøtet vil investere i denne infrastrukturen til kjelleretasjen, vil styret vurdere de likviditetsmessige konsekvensene i forkant av den årlige faktureringen av felleskostnader.

Fra et overordnet økonomisk perspektiv vil de totale kostnadene ved et slikt fellesanlegg forsvare seg så lenge minst en av sameierne i kjelleretasjen ønsker å benytte seg av 3-fas lademulighet i fremtiden, og dermed unngår å legge opp til dette i leiligheten sin. Det vil også gjøre det enkelt for eksterne sameiere å oppnå god og moderne lading av el-bil. Med tanke på utviklingen i el-bil teknologi og fremtidige batteristørrelser, anser styret at det er fornuftig å etablere et slikt anlegg så raskt som mulig, for å unngå at potensielt et større antall sameiere må kobles om i fremtiden.

Styret fremmer to alternative forslag til vedtak til sameiermøtet.

- 1) Sameiet vedtar å etablere et fellesanlegg for el-bil lading i kjelleretasje, slik at det kan tilby alle sameiere best lademulighet tilpasset hver enkelt sameier sin bil. Dette vil finansieres av fremtidige tilkoblingsavgifter, etter samme modell som i første etasje, men legges ut for i mellomtiden av sameiet. Sameiet bekoster tilkoblingsavgift samt omkobling av eksisterende ladestasjoner i kjelleren (totalt 4 stk).
- 2) Sameiet vedtar å etablere et fellesanlegg for el-bil lading i kjelleretasje, slik at det kan tilby alle sameiere best lademulighet tilpasset hver enkelt sameier sin bil. Dette vil finansieres av fremtidige tilkoblingsavgifter, etter samme modell som i første etasje, men legges ut for i mellomtiden av sameiet. Sameiet bekoster ___% av tilkoblingsavgift samt ___% av omkoblingskostnad for eksisterende ladestasjoner i kjelleren (totalt 4 stk).

Postadresse:

Wessel Parkeringssameie
Bidenkaps gate 1
0165 Oslo

Organisasjonsnummer:

Foretaksregisteret
NO 992 858 990

Internett:

www.wesselparkering.no
info@wesselparkering.no

Side:

8/9



3) Alternativt forslag fremmet og diskutert under sameiermøtet.

Sak 5 - Forslag om gjeninnføring av årlige generalforsamlinger

OBS: Ettersom styret opplever at denne saken blir løst i Sak 3, har vi vært i dialog med Rune og oversendt informasjon om vedtektsendringene i sak 3 over, samt de nye vedtektene som legges frem. Rune hadde ingen innvendinger eller kommentarer til disse, men ønsker likevel å ha med denne saken med som formulert under:

Forslagsstiller: Rune Toalango Johannesen

Dato: 2020-08-19

Bakgrunn: Alminnelige prinsipper for god eierstyring tilsier et behov for kontroll av utøvende arbeid i administrasjonen av felles eiendom. Siden 2017 har sameiet hatt en forenklet styringsform som innebærer at styret har opptrådt som eiernes kontrollorgan for forretningsfører, som har utført alle oppgaver knyttet til operativ og administrativ drift av sameiet. Et betydelig omfang av forretningsførers oppgaver og ansvar vil bli tilbakeført til styret ved opphør av gjeldende forretningsføreravtale 2020-10-01. Dette medfører at den årlige generalforsamlingen bør gjeninnføres som kontrollorgan for styrets arbeid.

Forslag:

Innen utøvende oppgaver overføres fra forretningsfører til styret, ber sameiermøtet styret om å foreslå en endring av gjeldende vedtekter som gjeninnfører årlige sameiermøter.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Forslag til nye vedtekter, med endringer markert

Vedtekter for Wessel Parkeringssameie

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 24. juni 2008
og sist endret på sameiermøte den 11. desember 2018

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Wessel Parkeringssameie.

2. Sameiets formål

Wessel Parkeringssameie er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegg (inklusive port og nedkjørsel) og boder i eiendom med gårdsnummer 508 og bruksnummer 17 i Oslo kommune. Eiendommen kalles heretter **parkeringsanlegg**.

3. Organisering, eierandeler og ansvarsform

Parkeringsanlegget er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene i henhold til Lov om sameige av 18.06.1965 med senere endringer i den utstrekning ikke annet er nedfelt i herværende vedtekter. Som eiere regnes de tinglyste hjemmelshaverne av parkeringsanlegget.

Parkeringssameiet består av 48 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Eier av andel kalles heretter **sameier**. Styret plikter å føre en liste over sameierne og de tildelte parkeringsplassene og å sjekke hvorvidt den enkelte sameier også er rettmessig eier av seksjon i Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57) eller seksjon eller andel av seksjon i Wessel Studio (gårdsnummer 208 og bruksnummer 811).

Sameier svarer for forpliktelser i parkeringsanlegget i forhold til sin andel.

4. Andeler og bruksrett

Til den enkelte andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til nærmere bestemt parkeringsplass i samsvar med den til enhver tid gjeldende andelslisten.

5. Utøvelse av bruksrett til parkeringsanlegget

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Fellesarealer i parkeringsanlegget kan kun benyttes som atkomst til parkeringsplassen eller til formål som styret har godkjent.

Bruken av parkeringsplassen skal ikke på urimelig eller unødige måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. En større bil må ikke parkeres slik at den hindrer av- og påstigning gjennom sidedører på biler parkert på tilstøtende parkingsplasser. All ferdsel i parkeringsanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser eller på annen måte oppta plass utenfor de oppmerkede skillelinjene. Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin parkeringsplass.

Beboerne i Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57) har rett til å benytte parkeringsanlegget til atkomst til boder og til parkering av sykler på avsatte sykkelplasser.

Styret kan fastsette regler for bruk av parkeringsanlegget. Sameierne plikter å overholde disse reglene.

6. Vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av parkeringsanlegget. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall,

oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å holde parkeringsplassene og parkeringsanleggets fellesarealer forsvarlig ved like. Videre er det styrets ansvar at parkeringsanlegget til enhver tid er i ordentlig og ryddig stand.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

7. Rettslig råderett

Den enkelte sameier kan kun overdra sin andel med tilknyttet bruksrett til parkeringsplass internt i eget gårds- og bruksnummer eller leie ut parkeringsplassen. Overdragelse av andeler med tilknyttet parkeringsplass eller utleie av parkeringsplass skal meddeles styret med minst 14 dagers varsel før overdragelse/utleie gjennomføres.

Det er offentlige krav til 44 parkeringsplasser i parkeringsanlegget. Disse kravene er tinglyst, jamfør vedlegg, og knytter den rettslige råderetten over parkeringsplasser til eiendommene Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57, 23 parkeringsplasser) og Wessel Studio (gårdsnummer 208 og bruksnummer 811, 21 parkeringsplasser). Den enkelte sameier står likevel fri til å leie ut sin parkeringsplass til så vel interne som eksterne. For 4 av plassene i parkeringssameiet er det tinglyst en privat erklæring, jf. vedlegg.

Sameiets styre har til enhver tid ansvaret for at tinglyste krav blir etterlevd.

Ved overdragelse skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av parkeringsanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier sammen med den gamle sameier for den tidligere sameiers forpliktelser inntil disse er gjort opp.

Sameiet kan avkreve nye eiere et eierskiftegebyr som fastsettes av styret.

8. Felleskostnader

Det skal årlig utarbeides budsjett for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget. Felleskostnadene skal fordeles likt mellom sameierne. Sameiet skal viderefakturere Sameiet Wessel Atrium (gårdsnummer 208 og bruksnummer 57) kostnader som relaterer seg til fellesareal som boder og sykkelplasser mv.

Den enkelte sameier skal årlig betale et beløp fastsatt av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak. Ved behov kan styret i tillegg avkreve sameierne ekstraordinære likviditetstilskudd.

Ved overdragelser gjør selger og kjøper opp innbyrdes for forhåndsbetalte felleskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter mv. er vesentlig mislighold fra sameierens side.

9. Mislighold

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) andel(er) med tilknyttet bruksrett til parkeringsplass, jamfør punkt 7 om rettslig råderett. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen(e) kreves solgt gjennom

namsmyndighetene etter regler om tvangssalg så langt disse passer. Tvangsfullbyrdslovens §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende.

10. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er et sameiermøte, hvor alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan representeres av en fullmektig. Sameiets styre kaller sameierne inn til sameiermøte. Ordinært sameiermøte avholdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for sameierne i innkallingen, som skal mottas minst 8 dager før møtet.

Formatted: Not Highlight

Saker som skal behandles på sameiermøtet må bekjentgjøres for sameierne senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på sameiermøtet må være sendt sameiestyret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres ved oppslag eller lignende for sameierne i sameiet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.

Sameiermøtet velger møteleder. Det velges en referent samt en person til å undertegne protokollen. Leder for sameiets styre leder sameiermøtet frem til valg av møteleder er gjennomført. Protokoll fra sameiermøtet skal gjøres tilgjengelig for sameierne i etterkant av møtet.

Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de stemmeberettigede som møter på sameiermøtet hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

Sameiermøtet behandler:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Budsjett – til orientering
- 1-5. Fastssettelse av godtgjørelse til styret
- 2-6. Andre saker nevnt i innkallingen
- 3-7. Valg av tre styremedlemmer

Ekstraordinært Sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, når forretningsfører krever det eller når minst 10 % av stemmene i sameiet krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.

11. Sameiermøtets kompetanse

Det kan avgis én stemme for hver av sameiets 48 andeler. Ved stemmelikhet skal saken avgjøres ved loddtrekning. Alle beslutninger i sameiermøtet fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmer med unntak av hva som måtte følge nedenfor.

Det kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte i sameiermøte for vedtak om:

1. Ombygging eller andre endringer av eiendommen som etter forholdene går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Rettslige disposisjoner over eiendommen som går utover vanlig forvaltning
3. Endring av sameiets vedtekter

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

12. Styre

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer som velges av sameiermøtet. og tjenestegjør inntil medlemmene trekker seg eller inntil neste sameiermøte Styrets medlemmer tjenestegjør i en periode på to år, dersom ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Sameiermøtet kan gjenvelge styremedlemmer.

Hvis et styremedlem trekker seg, kan det resterende styret kunngjøre for sameierne at det trenger et nytt styremedlem. Sameiere som ønsker å tre inn i styret, må melde tilbake sin interesse innen en frist fastsatt av det resterende styret. Hvis det ved utgangen av fristen kun finnes én kandidat pr. ledige verv som styremedlem, kan styret supplere seg selv. I motsatt fall må styret kalle inn til et sameiermøte.

Styret velger innbyrdes en leder som funksjonerer til lederen trekker seg eller nytt styre velges. Styret må kalle inn til et sameiermøte hvis ingen leder blir valgt.

Styrets medlemmer skal være sameiere eller prokurister for sameiere som ikke er fysiske personer. Hvis ~~nødvendig for å sette sammen et styre bestående av to medlemmer og én styreleder~~ sameiermøtet ~~ønsker~~, kan ~~sameiermøtet det fritt~~ engasjere eksterne til å bekle rollene som styremedlem og/eller styreleder. ~~Hvis sameiermøtet engasjerer eksterne styremedlemmer eller styreledere, honoreres disse i henhold til avtale som sameiermøtet også må vedta.~~

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Styrelederen sørger for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre møtereferat som skal godkjennes av tilstedeværende styremedlemmer i etterkant.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger i styret kan fattes med vanlig flertall. Når stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender. Styret er kompetent til å fatte alle beslutninger vedrørende sameiets daglige drift.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel og innrapportering av all relevant informasjon til myndighetene. Styret skal godkjenne årsregnskap med tilhørende årsberetning og gjøre dette tilgjengelig for sameierne.

Styret har ikke rett til å pantsette sameiets eiendom.

Styreleder alene eller to av styrets medlemmer forplikter sameiet og tegner dets navn utad. Denne myndigheten kan delegeres til forretningsfører i saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold.

~~Styrets medlemmer (herunder styreleder) godtgjøres med et honorar på kr 1000, – hver pr. kalenderår hvis vervene bekles av sameiere eller prokurister for sameiere som ikke er fysiske personer. Utbetaling skal skje i etterkant av det årlige tilsynsmøtet. Honoraret avkortes proporsjonalt hvis et medlem har kortere funksjonstid enn ett år. Hvis sameiermøtet engasjerer eksterne styremedlemmer eller styreledere, honoreres disse i henhold til avtale som sameiermøtet også må vedta.~~

13. Forretningsfører

Sameiet skal ha en ekstern forretningsfører som velges av styret. ~~Styret kan velge at en sameier skal være forretningsfører men forretningsfører kan ikke være medlem av styret.~~

Styret kan beslutte at forretningsfører skal benyttes som sekretariat for styret.

Styret vedtar en manual for forretningsfører som beskriver de administrative og operative oppgaver som forretningsførselen innbefatter. Innkreving og regnskapsførsel inngår blant disse oppgavene.

Forretningsfører plikter å dokumentere driften av sameiet på en måte som muliggjør tilsyn og enkel avhending av ansvar og oppgaver til framtidige styre og forretningsførere. Dokumentasjonen må arkiveres på en forsvarlig måte.

14. Tilsynsmøte

Innen rimelig tid etter at forretningsfører har avlevert årsregnskap med tilhørende årsberetning til styret, plikter forretningsfører å kalle inn styret til et årlig tilsynsmøte. Tilsynsmøtet skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. På tilsynsmøtet har styret stemmerett og forretningsfører talerett. Ved behov kan både styret og forretningsfører kalle inn til ekstraordinære tilsynsmøter for å sikre forsvarlig drift av sameiet. Styret og forretningsfører har plikt til å kreve at et sameiermøte skal avholdes hvis forsvarlig drift ikke oppnås etter tre tilsynsmøter innen ett kalenderår.

Tilsynsmøtet skal gjennomgå og godkjenne sameiets årsregnskap med tilhørende årsberetning og kontrollere utskrift fra sameiets driftskonto. Videre skal tilsynsmøtet fastsette forretningsførers godtgjørelse og i etterkant påse at fakturering og utbetaling skjer i samsvar med hva som blir fastsatt. For øvrig skal tilsynsmøtet kontrollere at sameiet driftes forsvarlig og i henhold til sameiets vedtekter og manual for forretningsfører.

Det skal føres referat fra tilsynsmøtet og styret plikter å gjøre godkjent referat tilgjengelig for sameierne. Forretningsfører skal funksjonere som sekretariat for tilsynsmøtet med mindre styret bestemmer noe annet.

145. Revisor

Styret kan beslutte at sameiet skal ha revisor.

156. Tinglysing

Den enkelte sameier plikter å tinglyse sin andel av sameiet samt å orientere styret om overdragelser, jamfør punkt 7 om rettslig råderett. Ved overdragelse plikter ny eier å sende styret en kopi av tinglyst skjøte omgående etter at tinglysningen er foretatt.

167. Oppløsning

Den enkelte sameier kan ikke kreve oppløsning av sameiet.

Vedlegg:

1. tinglyst erklæring om bruk (Oslo kommune)
2. tinglyst erklæring om bruk (privat)