

# Sameiet Dokkbygningen

## VEDTEKTER

vedtatt i konstituerende sameiermøte 07.12.1989  
med senere endringer.

Senest revidert i årsmøte 24.04.2019 på bakgrunn av  
Ikrafttredelse av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (esl.)

### § 1

#### Navn

(1) Sameiets navn er **Sameiet Dokkbygningen**.

### § 2

#### Eiendommen

(1) Eiendommen gnr. 209, bnr. 449 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. Bygget består av 89 seksjoner hvorav 76 er boligseksjoner og 13 er næringsseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på seksjonenes innbyrdes verdier.

(2) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk (hoveddel eller tilleggsdel), er fellesarealer.

(3) Overdragelse eller bortleie av seksjoner eller bruksenheter skal meldes skriftlig til sameiestyret. Styret kan kreve innflyttingsgebyr ved eierskifte, og skifte av leietaker. Innflyttingsgebyret har som hensikt å dekke kostnader knyttet til den enkelte innflytting, så som bytte av postkasseskilt, navn på ringeklokke, og vedlikehold ved slitasje.

### § 3

#### Bruken av bruksenheter og fellesarealer

(1) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med de formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet er fastsatt til *bolig* eller *næring*. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(2) Det må ikke foretas noen form for inngrep i bygningskonstruksjonen, herunder fasader, delevegger o.l. uten styrets skriftlige godkjenning. Hvis et inngrep påvirker tekniske installasjoner som betjener flere sameier/eiendommer på Aker Brygge skal skriftlig godkjenning innhentes fra Bryggedrift. Med felles tekniske installasjoner menes for eksempel røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg og brannvarslingsanlegg. Bryggedrift skal konfereres hvis det er usikkert om et planlagt tiltak skal godkjennes av Bryggedrift eller ikke.

Uten styrets skriftlige godkjenning kan seksjonseier ikke foreta ombyggingarbeider som medfører pigging i betong som er til vesentlig belastning for øvrige seksjonseiere. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Det forutsettes at seksjonseier iverksetter nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder foretar behørig varslings.

(3) Arbeider som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven (pbl.) kan ikke igangsettes før kopi av igangsettingstillatelse fra kommunen er oversendt til styret i sameiet. Ved alle andre arbeider som forutsetter godkjenning fra styret må tiltakshaveren (seksjonseier/leietaker) avgi egenerklæring til styret om at arbeidene ikke er søknadspliktige etter pbl.

(4) Ved frakt av byggematerialer i personheiser kan styret pålegge seksjonseier å dekke kostnader til å utbedre eventuelle skader som oppstår, nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder kostnader til å utbedre skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.

(5) Ved opprettelsen av sameiet ble det bestemt at eierne av boligseksjonene skal ha enerett til bruk av nærmere angitte fellesarealer. Næringseierne ble gitt enerett til bruk av andre nærmere angitte fellesarealer. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettighetene. Bruksreglement for de nærmere angitte deler av fellesarealene fremgår av vedlegg 1. Om slike særrettigheter til deler av fellesarealene er det vedtatt et bruksreglement som vedlegges sameievedtektene og anses som en del av disse. Opphevelsen av eneretter til fellesareal som tilstås seksjonseiere i bruksreglementet forutsetter samtykke fra eieren(e) av seksjonen som innehar rettigheten.

I de tilfeller hvor det etableres felles bruk av areal i de enkelte bruksenheter til tekniske anlegg eller lignende, kan arealene, så lenge de tjener til felles bruk, anses som fellesarealer hva angår drifts- og vedlikeholdsutgifter som oppstår på arealene, jf § 5 (1).

(6) Alle seksjonseiere plikter å holde sin seksjon koblet til brannalarmanlegget for eiendommen.

(7) Alle seksjonseiere plikter å melde ifra til styret uten unødig opphold ved skader på eiers bruksenhet eller fellesarealer. Seksjonseier som unngår å melde ifra om en skade kan bli ansett som uaktsom.

(8) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta husordensregler.

## § 4

### Ansvar for fellesutgifter

(1) Internt i sameiet hefter den enkelte seksjonseier for fellesutgifter i henhold til fordelingen som følger av § 5 i vedtektene.

(2) Utad hefter den enkelte seksjonseier proratarisk (delt ansvar) for felles ansvar og forpliktelser etter sameiebrøken, jf. esl. § 30.

## § 5

### Fordeling av fellesutgifter

(1) Med fellesutgifter forstås alle utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (hoveddel eller tilleggsdel). Dessuten skal utgifter som knytter seg til areal i bruksenheter som tjener til felles bruk, jf § 3 (5) siste avsnitt, anses som fellesutgifter.

(2) Ved opprettelsen av sameiet ble det besluttet at en del av eiendommens kostnader skal fordeles forskjellig mellom seksjonene avhengig av hvilket bruksområde seksjonen tilhører. Denne ulikhet er basert på en vurdering av hvordan de forskjellige bruksområder påvirker eller forårsaker de enkelte utgiftselementer og i en viss utstrekning en forutsetning om de enkelte seksjonseieres interesse av å opprettholde standard og verdi innenfor de samme bruksområder. For andre utgiftselementers vedkommende skal kostnadene fordeles etter sameiebrøkene eller etter beregnet gulvareal. Bruksområder kan være boliger, butikker, serveringssteder og kontorer.

Dersom bruksområdet for en seksjon endres, skal styret ta opp spørsmålet om endring av fordelingen tilsvarende.

(3) Inntatt som vedlegg 2 (med underbilag) følger oversikt over prinsippene for fordeling av fellesutgiftene mellom seksjonene. Vedlegg 2 gjelder som en del av vedtektene. Endring av fordelingen på grunn av endring av bruksområder kan derfor bare skje etter reglene om vedtektsendringer.

(4) Endring av fordelingen gis virkning fra 1. januar påfølgende år og får ingen betydning for avregningen i forbindelse med årsoppgjøret.

(5) Dersom det kan fastslås at betingelsen for fordelingsendring har vært tilstede hele innværende år og melding om endringen har blitt mottatt av styret i tide til behandling i innværende års ordinære årsmøte, skal endringen bli tatt hensyn til ved avregningen i forbindelse med årsoppgjøret for samme året.

(6) Begjæring om endring av fordelingen på grunn av endring av bruksområde kan også fremsettes av sameierne etter bestemmelsene om ekstraordinært årsmøte.

(7) Eierne av boligseksjonene i Sameiet Fondbygningen (209/448), Sameiet Kaibygning I (209/444), Sameiet Kaibygning II (209/446) og Sameiet Dokkbygningen (209/449) eier snr. 58 (Fellesrommet) i Sameiet Fondbygningen sammen i et tingsrettslig sameie med 1/208-del på hver av boligene. Til eierretten er knyttet enerett til å bruke svømmeanlegget i 7. etasje i Fondbygningen og adkomstene til dette. Utgiftene ved renhold og vedlikehold av svømmeanlegget skal bæres av eierne av snr. 58. Om dekningen av disse utgiftene og de fellesutgiftene som faller på snr. 58 har de fire sameiene inngått avtale datert 7. desember 1989. Avtalen er inntatt som vedlegg 3 til vedtektene, men utgjør ikke en del av vedtektene som sådan.

## § 6

### Betaling av andel av fellesutgifter

(1) Sameiestyret har plikt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis akonto innkreving av forholdsmessige andeler av de beregnede fellesutgifter hos seksjonseierne. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetningene budsjetteres av styret og vedtas av årsmøtet i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet.

(2) I forbindelse med årsoppgjøret ved årets slutt skal faktiske kostnader, inklusiv eventuelt besluttet avsetning til fond, avregnes mot det akontobeløp som seksjonseieren har innbetalt. En seksjonseier som har betalt inn større beløp a konto enn hva faktiske kostnader tilsier, har krav på å få dekket det overskytende. Ved eierskifte i perioden vil utbetaling vil bli foretatt til den som er registrert som seksjonseier på utbetalingstidspunktet. Tilsvarende er en seksjonseier som har betalt inn lavere beløp a konto enn hva faktiske kostnader tilsier, forpliktet til å dekke det mellomværende. Ved eierskifte i perioden vil innbetaling bli krevd fra den som er registrert som seksjonseier på innkrevingstidspunktet.

## § 7

### Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, jf esl. § 33. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter esl. § 32, jf også § 8 nedenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter i tillegg felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) I de tilfeller hvor sameiet utfører nødvendige utskiftings- /vedlikeholdsarbeider som medfører inngrep i fellesarealer med særskilt bruksrettigheter (jf § 3 (5)) eller inngrep i tilleggsdel til bruksenheter som tidligere har vært fellesareal med særskilt bruksrett, har sameiet plikt til å tilbake stille disse arealene til opprinnelig standard (med de materialer og løsninger som benyttes på tidspunktet for tilbake stilling). Med opprinnelig standard menes det standardnivå arealene – med faste og varige installasjoner – hadde da bygningsmassen ble oppført i 1989. Den enkelte seksjonseier har ansvar og risiko for endringer, tiltak og installasjoner som de selv har anbrakt og gjennomført på arealene.

## § 8

### Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jf esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i § 8 (2) og (3), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter esl. § 32. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(8) Seksjonseierne har samme plikt til renhold og vedlikehold av tilleggsdeler, og fellesarealer de har enerett til som de har til renhold og vedlikehold av sine bruksenheter.

## § 9

### Sameiets panterett for seksjonseierens økonomiske forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning

besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## **§ 10**

### **Styret**

(1) Styret i sameiet skal bestå av fire medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret og bestemme om disse skal være personlige eller etter nummerrekkefølge. Styremedlem tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

(2) Dersom styret ikke vedtar annet skal styrets leder være sameiets representant i eksterne organer.

(3) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf esl. § 59.

## **§ 11**

### **Årsmøtet**

(1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

(2) Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

(4) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(5) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(6) Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(7) Årsmøtet skal kun behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest 7 dager før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. I tillegg skal disse dokumenter være tilgjengelige i årsmøtet.

(8) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum
- f) fastsetting av vedtekter og endring av disse, jf esl. § 27 annet ledd.

(9) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## § 12

### Inhabilitet i årsmøtet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

### § 13

#### Eierseksjonsloven - Tvister

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, som er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen i loven, til anvendelse i sameiet.

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de ordinære domstolene, med mindre partene blir enige om en voldgiftsordning.

### § 14

#### Rettigheter og forpliktelser utenfor sameiet

Som følge av det nære tilknytnings- og avhengighetsforhold som eiendommene på Aker Brygge har til hverandre, har sameiet inngått en overenskomst med eierne av andre eiendommer på Aker Brygge. Overenskomsten, som er kalt «overenskomst om symbiose», vedlegges sameievedtektene som vedlegg 4. Den inneholder bestemmelser om bl.a. adkomst til, bruk av og eiendomsrett til felles tekniske anlegg, ansvar for vedlikehold av tekniske anlegg og rom de befinner seg i og sameiernes forpliktelser til å bære en forholdsmessig del av omkostningene ved drift og vedlikehold av utearealene.

### § 15

#### Avslutningsbestemmelse

Alle eiere i sameiet vedtar reglene i vedtektene og husordensreglene slik disse til enhver tid lyder, samt vedtak som er truffet på årsmøter, som bindene for seg.

\* \* \*

#### Vedleggsliste:

Vedlegg 1:	Bruksreglement
Vedlegg 2:	Oversikt over prinsippene for fordeling av fellesutgiftene mellom seksjonene (med bilag)
Vedlegg 3:	Avtale om dekning av utgifter til svømmeanlegg av 7. desember 1989
Vedlegg 4:	Overenskomst om symbiose



## BRUKSREGLEMENT

for

### Sameiet Dokkbygningen

Nærværende bruksreglement er opprettet i forbindelse med oppdelingen av gnr. 209, bnr. 449 i Oslo i eierseksjoner og inneholder de forutsetninger som er lagt til grunn ved opprettelsen av eierseksjonssameiet, jf. sameievedtektenes § 3.

Bruksreglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer.

Bruksreglementet ble sist revidert i årsmøte 24.04.2019.

#### 1. Rettigheter for eierne av boligseksjoner

- 1.1 Boligseksjonseierne har enerett til å bruke de takterrasser og balkonger som tilligger deres bruksenheter. Terrassene og balkongene er inntegnet på de tinglyste plantegningene (men utenfor grensen til bruksenhetene).
- 1.2 Eierne av boligseksjonene i Dokkbygningen har enerett til å bruke felles takterrasse i 5. etasje i Dokkbygningen. Området er markert på plantegning som vedlegges nærværende bruksreglement (bilag 1).
- 1.3 Eierne av boligseksjonene i Fondbygningen, Kaibygning I, Kaibygning II og Dokkbygningen har enerett til å bruke svømmeanlegget i 7. etasje i Fondbygningen og felles takterrasser og adkomstarealer til disse (herunder trapper og heiser og bro i 7. etasje til Kaibygning I og bro mellom Dokkbygningen og Fondbygningen). Takterrassene, svømmeanlegget og adkomstarealene er inntegnet på plantegninger som vedlegges bruksreglementet (bilag 2).
- 1.4 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke inngangspartier i N1 og 1. etasje med tilliggende heiser og trapper som vist på vedlagte plantegning (bilag 3 og 4).
- 1.5 Eierne av boligseksjonene og eieren av snr. 67 har enerett til å bruke felles inngangsparti i 1. etasje som vist på vedlagte plantegning (bilag 5).
- 1.6 (i) Som en presisering av vedtektenes § 3 er eier av boligseksjon, uten styrets skriftlige forhåndsgodkjennelse, ikke berettiget til å dele en boligseksjon i to eller flere boenheter, eller på annen måte iverksette tiltak som endrer seksjonens karakter av bolig.  
(ii) Eier av boligseksjon kan ikke bedrive korttidsutleie av boligseksjon med mer enn totalt 60 døgn pr. kalenderår. Skulle eierseksjonsloven eller annen bestemmelse gi mulighet for å sette et lavere tak på antall slike utleiedøgn, skal slikt lavere tak komme til anvendelse. Alle leietagere av boligseksjon må skriftlig tiltre sameiets husordensregler, jf. også vedtektenes § 2 pkt. 3.

## 2. Rettigheter for eierne av næringsseksjoner

- 2.1 Eierne av snr. 71, 80, 81 og 89 har rett til som ledd i sin næringsvirksomhet å bruke de utearealer på bakkeplanet som ligger utenfor deres bruksenheter. Utearealene er vist med skravur på vedlagte plantegning (bilag 6).
- 2.2 Eierne av snr. 82, 83, 85, 87 og 88 har enerett til å bruke fellesareal på plan N1 avmerket på plantegning som vedlegges (bilag 7).
- 2.3 Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklameskilt for egen virksomhet på bygningens fasader utenfor egen bruksenhet. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for utøvelse av denne retten.

De skilt, emblemer, logoer o.l. som settes opp må være utformet under hensynstagen til bygningens arkitektur, den øvrige skilting på bygningen og omstendighetene forøvrig.

Alle skilt, emblemer, logoer o.l. som ønskes satt opp og plasseringen av disse må på forhånd godkjennes av sameiets styre. Godkjennelsen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom styret i et nærliggende sameie eller eieren av en nærliggende eiendom på Aker Brygge finner at et oppsatt skilt, emblem, logo e.l. er til sjenanse for eiere eller brukere av deres eiendom, kan det klage til styret i Bryggedrift AS, som eventuelt kan kreve skiltet, emblemet eller logoen fjernet, eller utformingen eller plasseringen endret.

En næringsdrivende eller et sameiestyre kan i tvilstilfelle forelegge planene om oppsetting av skilt, emblemer eller logoer for styret i Bryggedrift AS til bindende forhåndsuttalelse.

- 2.4 Eierne av næringsseksjoner har også rett til å sette opp skilt, emblemer, logoer o.l. for egen næringsvirksomhet på innvendige vegger og fasader utenfor sine bruksenheter. De skilt, emblemer, logoer e.l. som ønskes oppsatt skal på forhånd godkjennes av sameiestyret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## 3. Vederlag for enerett til bruk

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for rettigheter i henhold til dette bruksreglementet.

## 4. Vedlikehold og renhold

Seksjonseierne har samme plikt til renhold og vedlikehold av fellesarealer de har enerett til som de har til renhold og vedlikehold av sine egne bruksenheter, jf vedtektenes § 8.

## **5. Ansvar for at rettighetene respekteres**

Sameiestyret skal iverksette nødvendige tiltak for at rettighetene til bruk respekteres. Sameiet har intet økonomisk ansvar for at eneretten respekteres.

## **6. Overdragelse og bortleie (lån) av fellesarealer med enerett til bruk**

6.1 Eneretten til bruk av deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.

6.2 En seksjonseier kan for sin eiertid leie eller låne bort sin enerett til deler av fellesarealene, med unntak av eneretten til bruk av svømmeanlegget i Fondbygningen som ikke kan leies eller lånes ut uten at boligen som bruksretten tilligger leies eller lånes ut tilsvarende. Utleie eller utlån kan skje til andre sameiere eller utenforstående.

## **7. Rømningsveier over fellesarealer med enerett til bruk**

Seksjonseiere som alene eller sammen med andre har rett til å bruke deler av fellesarealer må sørge for at rømningsveier over disse arealene alltid holdes tilgjengelige med adkomstmulighet for tilstøtende bruksenheter og fellesarealer, herunder også rømningsveier over takterrasser.

\* \* \*