

Utkast til vedtekter utarbeidet av M3 Boliger AS (Utbygger) i forbindelse med salg/seksjonering. Utkastet vil kunne være gjenstand for endringer før overtagelse, i forbindelse med endringer av seksjonering mv, og Utbygger tar forbehold om enhver endring.

Utkast 22.04.2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET SONDRVEGEN 16

Vedtatt i årsmøte den [●]
i medhold av
lov om eierseksjoner (lov 2017-06-16-65)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Sondrevegen 16 er et eierseksjonssameie som eier eiendommen gnr. 29 bnr. 238 i Oslo kommune.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

2.1. Bebyggelsen og tomten

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet består av 3 boligseksjoner, som hver utgjør 1/3 andel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Hver av seksjonene skal behandles som selvstendige og uavhengige bruksenheter så langt det er mulig innenfor rammen av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

2.2. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Hver av seksjonseierne har rett til, ved kartforretning, å omgjøre midlertidig vedtektsfestet eksklusiv bruksrett for egen seksjon, jf. pkt. 2.5 og vedlegg, til tilleggsareal for seksjonen. Kostnader forbundet med dette bekostes av seksjonseieren selv.

2.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom det er fastsatt husordensregler, plikter sameierne å følge disse.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal

brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.4. Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr så lenge husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.5. Midlertidig enerett til eksklusiv bruk av fellesarealer

For sameiet er det vedtatt midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene iht. vedlagte situasjonsplan, der det fremgår hvilke arealer som er disponert over til fordel for hvilke seksjoner. Varigheten av midlertidig enerett til bruk som følger av denne bestemmelsen er fastsatt til 30 år fra vedtektenes vedtakelse og kan ikke endres uten tilslutning fra de seksjonseiere som blir berørt ved endringer i perioden.

3. VEDLIKEHOLD

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Vedlikehold av uteareal underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett tas hånd om av den seksjon som disponerer arealet.

Inn- og utvendig vedlikehold av egen seksjon besørges av den enkelte seksjonseier. Omfanget av den enkelte seksjons vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet går så langt som det er tillatt etter eierseksjonsloven, herunder inkludert, men ikke begrenset til, utskifting av seksjonens dører og vinduer.

Seksjonseieren skal alene ha fullt vedlikeholdsansvar for hele boligseksjonens bygningsvolum, så som bygningskroppen med tak, vegger, grunnmur, bærende konstruksjoner, bjelkelag, dører, vinduer, rør og ledninger, i tillegg til det innvendige vedlikehold.

Seksjon 2 og 3 er sammen ansvarlig for vedlikehold av felles vegg mellom seksjonene.

4. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles mellom seksjonene iht. eierbrøken (1/3 på hver seksjon).

5. STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer slik at hver seksjon utpeker sin styrerepresentant. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. årsmøtet skal velge en styreleder blant styrets medlemmer.

6. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Så fremt ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner (lov 2017-06-16-65)

7. VEDLEGG

- Seksjoneringsbegjæring tinglyst [●]
- Situasjonsplan som viser de seksjonerte arealer med fellesarealer
- Situasjonsplan som viser areal med tidsbegrenset eksklusiv bruk for de ulike seksjonsnumrene