

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Gamle Drammensvei 46.

2. Sameiets gjenstand

2.1 *Eiendommen*

Sameiet består av eiendommen gnr. 14 bnr. 30 i Bærum kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 *Eierseksjoner og sameiebrøk*

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på følgende formel:

$10 + (\text{antall m}^2 \text{ BRA hoveddel})/10 + 3 \text{ per p-plass} + 0,5 \text{ pr bod}$. Reseksjonering som følge av eventuell benyttelse av utbyggingsrett etter punkt 15.1, 15.2 og 15.3 skal ikke medføre justering av sameiebrøk.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 *Fellesareal*

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal. Balkonger i 1. til og med 5. etasje er seksjonert som del av innenforliggende

seksjoners hoveddel. Vedrørende tak direkte beliggende over de 4 øverste boligseksjonene og tak over seksjon nr. 23 og 24 tilstøtende seksjon nr. 17, er dette på seksjoneringstidspunktet også fellesareal. Arealet kan senere bli reseksjonert til tilleggsdeler til de seksjoner som benytter seg av utbyggingsrett, jf. vedtektenes punkt 15.1.

Sameiets utomhusarealer er fellesareal, med unntak av anviste hager tilhørende enkelte boliger i 1. etasje, som utgjør tilleggsdeler til disse seksjonene. I tillegg er 3 stk parkeringsplasser seksjonert som tilleggsdel til seksjon nr. 33. Merk at nevnte hager utgjør en fremrykningsvei for brannvesen i tilfelle brann. Adkomst for brannvesen som anvist på tegning må opprettholdes med minimum 1 meters bredde. Sameiet plikter å sørge for fri adkomst hele året, og ved behov rydde adkomstvei for snø og andre gjenstander som kan hindre brannvesenets fremrykning.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom eierseksjonene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

2.4 Bil- og sykkelparkering

Hver boligseksjon har én bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. I tillegg har hver boligseksjon, med unntak av seksjon 1, 2, 5 og 18, evigvarende eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass innenfor sameiets fellesareal som er avsatt til parkering, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, 2. punktum. Seksjon 1, 2 og 5 har derimot sammen med næringsseksjonene 34 og 35 parkeringsplasser inne som tilleggsdel.

Seksjon 33 har tre p-plasser utendørs på torget som tilleggsdel til sin seksjon. Disse p-plassene benyttes som besøksplasser og blir avgiftsbelagt.

Noen parkeringsplasser er dimensjonerte og ment for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier, hustandsmedlem eller leietager har eller får et dokumentert behov for en slik parkeringsplass, kan vedkommende kreve at styret pålegger eier av seksjon(er) med slik parkeringsplass som ikke har behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 18. mars. 2016 nr. 264 om parkering for forflytningshemmede.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser og i egne sykkelrom, som er deler av sameiets fellesareal. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løstøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

Næringsseksjonene plikter å tilby boligseksjonseierne fortrinnsrett til leie av alle p-plasser som eies av næringsseksjonene i p-kjeller til markedsleie. P-plasser som likevel ikke leies ut til sameie eller boligseksjonseiere kan disponeres fritt av eier av næringsseksjonen.

2.5 Bruksrett torg

For gjeldende seksjoner 23, 24, 31 og 32 er det lik eksklusiv bruksrett til torg målt 3 meter ut fra fasadevegg for gjeldende seksjon.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen for kortere tid enn 3 mnd krever samtykke fra styret. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Nektelse av samtykke til hyppig korttidsutleie av boligseksjonene, herunder gjennom Airbnb eller tilsvarende leieformidlingstjenester, skal alltid anses som saklig. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Det presiseres at eierne av utendørs parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel også kan benytte disse til avgiftsbelagt parkering. Det samme gjelder for øvrige parkeringsplasser som ikke tilhører boligseksjonene som tilleggsdeler.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

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 karmen
- 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.

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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Inntil eventuell utbygging er igangsatt i henhold til punkt 15.1 skal utvendig tak driftes og vedlikeholdes som annet fellesareal i henhold til punkt 5.2. Etter at utbygging eventuelt er igangsatt i henhold til punkt 15.1, skal de deler av taket som blir liggende under reseksjonert tilleggsdel i forbindelse med utbyggingen, herunder membran, fortsatt være fellesareal og driftes og vedlikeholdes som fellesareal i henhold til punkt 5.2. Selve takterrassekonstruksjonen som reseksjoneres som tilleggsdel og blir liggende oppå taket, skal driftes og vedlikeholdes av den/de aktuelle seksjonseier(ne) som får tilleggsdelen tillagt sin seksjon.

Seksjonseiers erstatningsansvar overfor sameiet eller enkeltvis sameiere, dersom vedlikeholdsansvaret ikke overholdes og dette medfører skade hos andre, er regulert i eierseksjonsloven § 34.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter forrige punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne 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 bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Videre omfatter sameiets vedlikeholdsplikt også parkeringsplasser og kjøreareal i de to parkeringskjellerne uavhengig av hvordan parkeringsplassene er organisert, men likevel ikke p-plasser som er innbygget som en garasje/bod.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med ovennevnte, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiets erstatningsansvar overfor enkeltvise sameiere, dersom vedlikeholdsansvaret ikke overholdes og dette medfører skade hos disse, er regulert i eierseksjonsloven § 35.

5.3 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter årsmøte med alminnelig flertall:

- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være tillatt å sette opp parabolantennener eller lignende innretninger.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd).

Sameiet kan i alle tilfelle i medhold av denne eller øvrige bestemmelser ikke begrense de 4 øverste boligseksjonseierne, samt seksjon nr. 17, eventuelle utbygging i henhold til punkt 15.1 nedenfor. Sameiet kan heller ikke begrense andre seksjonseieres utbyggingsrett etter punkt 15.2 og 15.3 nedenfor.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Det presiseres at drift, vedlikehold og oppgradering av alle ventilasjonssystemer, til boligene, næringsseksjoner og boder/parkering i kjelleretasjer inngår i felleskostnadene og fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innenfor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal tilbakebetales. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre et vedtak krever kvalifisert flertall eller enstemmighet, se nærmere pkt. 9 nedenfor. Hver seksjons stemme vektes etter seksjonens sameiebrøk.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

9. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst $\frac{2}{3}$ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.1.

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

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Forrige avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12. Styre

Styret skal ha 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer som alle velges av årsmøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Sameiet anser det hensiktsmessig at minst ett styremedlem og ett varamedlem utpekes av næringsseksjonene.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for flere perioder.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfylder sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med OBOS. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

15. Utbygging

15.1 Særlig om mulig utbygging av tak

Eierne av de 4 øverste boligseksjonene, samt eier av seksjon nr. 17 med tilstøtende takareal over seksjon nr. 23 og 24, har hver for seg rett til å bygge takterrasse over leilighetene.

Sameiet og andre seksjonseiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbyggingen kan gjennomføres, herunder ved å gi tillatelse til nødvendig tilkomst, tillatelse til reseksjonering av angjeldende takterrassekonstruksjon som tilleggsdel, mv. De øvrige seksjonseiere er innforstått med at de verken hver for seg eller samlet kan nekte en slik utbygging. Den/de boligseksjonseier(e) som ønsker slik utbygging har selv risiko for at en utbygging lar seg gjennomføre i henhold til offentligrettslige regler og planer mv.

En eventuell utbygging skjer helt og holdent for disse boligseksjonseierens risiko og ansvar, og sameiet og øvrige seksjonseiere skal holdes skadesløs som følge av eventuelle skader forårsaket av utbyggingen. Nevnte boligseksjonseierne plikter å minimere ulempene for andre seksjonseiere i byggetiden.

Ved en eventuell utbygging har boligseksjonseier(ne) ikke adgang til å legge fliser på takterrassegulvet da dette vil kunne vanskeliggjøre tilgangen til takmembran ved behov. Takkonstruksjonen under den nye takterrassekonstruksjonen anses som fellesareal.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at eierne av de 4 øverste boligseksjonene, samt eier av seksjon nr. 17, samtykker.

15.2 Særlig om mulig innglassing og takoverbygg for balkonger

Eiere av seksjoner med balkong har hver for seg rett til å montere full innglassing av sin balkong, samt, for de balkonger som ikke har balkong rett over seg, bygge et takoverbygg for balkongen dersom offentlig regulering tillater dette.

Sameiet og andre seksjonseiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbyggingen kan gjennomføres, herunder ved å gi tillatelse til nødvendig tilkomst. De øvrige seksjonseiere er innforstått med at de verken hver for seg eller samlet kan nekte en slik utbygging. Den/de boligseksjonseier(e) som ønsker slik utbygging har selv risiko for at en utbygging lar seg gjennomføre i henhold til offentligrettslige regler og planer mv.

En eventuell utbygging skjer helt og holdent for disse boligseksjonseierne risiko og ansvar, og sameiet og øvrige seksjonseiere skal holdes skadesløs som følge av eventuelle skader forårsaket av utbyggingen. Nevnte boligseksjonseierne plikter å minimere ulempene for andre seksjonseiere i byggetiden.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at rettighetshaverne etter første avsnitt i dette punkt samtykker.

15.3 Rett til senere utvikling og reseksjonering av arealer

Eier av snr.23, 24, 31, 32, 33, 34 og 35 har rett til å ta i bruk seksjonen til andre formål i fremtiden samt reseksjonere og opprette nye seksjoner dersom offentlig regulering tillater dette, samt til å foreta nødvendige ombyggingsarbeider i så henseende herunder etablere balkonger, endre vindusstørrelser og annet. For seksjon 35 kan dette også innebære å etablere markterrasse inntil 3 meter ut fra fasadevegg langs seksjonens yttervegg. Punkt 15.1 annet og tredje avsnitt gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at eierne av snr. 23, 24, 31, 32, 33, 34 og 35 samtykker.

15.4 Plikt til å hensynta sameiet og øvrige seksjonseiere

Rettighetshaverne etter punkt 15.1, 15.2 og 15.3 plikter ved utøvelse av utbyggingsrettighetene å ta tilbørlig hensyn til at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 14 bnr. 30 i Bærum kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Bærum, 07.09.2020

Gamle Drammensvei 48 ANS

Vedlegg: Plan for fordeling av parkeringsplasser