VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Abildsøveien 39 A-D

§ 1

Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er ”Sameiet Abildsøveien 39 A-D” (heretter kalt ”sameiet”).

Sameiet består av seksjonsnr. 1 - 4 av gnr. 160, bnr. 258 i Oslo kommune med påstående bygninger og installasjoner.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av eiendommen med bebyggelse.

- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.

- ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

§2

Årsmøtet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste myndighet. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Hver seksjon har én stemme. Alle seksjonssameiere har møterett i årsmøtet og sameiets møter.

§3

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter – sameiermøtets kompetanse.

Ordinært sameiermøte(årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiermøter avholdes ved behov.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med en fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre

det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 14 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 1 uke før møtet. Styret skal deretter sende ut oppdatert dagsorden så raskt som mulig.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to av tre sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med et varsel på minst 3 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

- budsjett og regnskap

- valg av styre og styrets leder

- andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av valgt møteleder, som må være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og tilstedeværende sameiere.

Beslutninger treffes ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemme 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må ansees som vesentlig.

g) fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere. 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 seksjonseiernes 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.
e) Endring av farger på boligene.
f) Farger på screens, markiser, solskjerming.

§ 4

Ledelsesspørsmål

Det står sameierne fritt å velge styre bestående av 4 medlemmer, inkl. styrets leder. Da sameiet består av 4 medlemmer kan sameiets forpliktelser etter lov om eierseksjoner utøves av det valgte styre. I denne forbindelse bestemmes at styret skal stå for forvaltning av fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet, herunder treffes beslutninger som ikke i lov eller vedtekter er overlatt andre organer.

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av tomten må styret opptre i fellesskap med felles underskrift.

§ 5

Disposisjons- og råderett

Dersom en sameier leier ut eller selger sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker/kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og andre bestemmelser.

Sameierne plikter å følge vedtekter, sameiets øvrige bestemmelser eller styrets bestemmelser. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholder sameiet gjennom legalpanterett tilsvarende 1 x folketrygdens grunnbeløp i hver seksjon.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier proratarisk ansvarlig. Sameiets kreditorer må først gjøre gjeldende sine krav mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiet fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

Den enkelte sameier har vedtektsfestet disposisjons- og råderett over angitt tomteareal samt biloppstillingsplasser på terreng i henhold til utomhusplanen datert 10.09.26 som anses som en del av vedtektene.

§ 6

Fellesareal

Deler av eiendommen som er definert som «fellesareal» i vedlegg til vedtektene, jf § 5, 5. ledd, er sameiets fellesareal.

Bygningskroppen til boligene utvendig, herunder utvendig tak, regnes ikke som fellesareal. Alle kostnader knyttet til vedlikehold, forsikring mv av boligen skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

Alle sameiere plikter å delta på dugnader som, med to ukers varsel, bestemmes av styret.

Alle sameiere plikter å delta i snømåking av fellesareal.

Fellesarealer kan ikke brukes som oppbevaringsplass uten samtykke fra styret.

§ 7

Bruk av eiendommen, vedlikehold og orden

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å utnytte 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 seksjon må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Tilsvarende må bruken av fellesarealer ikke skje på slik måte at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er forutsatt.

Sameiermøtet kan, under hensyntagen av ovenstående, med alminnelig flertall fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal brukes og husordensregler.

Alle arbeider og forandringer som den enkelte sameier utfører i sin seksjon må utføres lovlig.

Felles ledningsnett utenfor den enkelte seksjon er et ansvar for sameiet i fellesskap, såfremt ikke eventuelle skader skyldes uaktsomhet fra den enkelte sameier.

Fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§ 8

Felleutgifter/sameiernes plikter

Sameierne har plikt til å være med å dekke fellesutgifter som er relevante for dem.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og sin bygningsmasse.

Fellesutgiftene fastsettes av sameierne i fellesskap. Fordelingen på sameierne følger seksjoneringsbegjæringens sameierbrøk – med 1/4 på hver seksjon.

Som fellesutgifter betraktes bl.a. offentlige avgifter knyttet til eiendommen, avfall, vedlikehold og utbedring av fellesarealer. Dersom annet viser seg å være relevant, kan dette tas opp av styret.

§ 9

Erklæring om adkomst

Den enkelte sameier er pliktig til å avgi erklæring om rett til å legge, ha liggende og senere ha adkomst til for nødvendige reparasjoner, vann- og kloakkledning, elektriske ledninger, telekabler og felles kabelanlegg som vedrører medlemmer av sameiet.

§10

Parkering

Det er iht. rammetillatelsen er parkeringsplassene til de nye boligene integrert i boligenes 1. etasje. Det er godkjent to biloppstillingsplasser på terreng disse tilhører det eksisterende huset, rettigheten er vedtektsfestet og er tegnet inn i utomhusplanen for sameiet, datert 10.09.2026 som er en del av disse vedtektene. Det er ikke mulig til å parkere utenfor tilhørende garasje/front av hus for seksjon 2 og 3 da det skal være mulig å passere for seksjon 3 og 4 til enhver tid.

§11

Spesielle forhold

Hver seksjon er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon. Hver seksjon skal ha anledning til å utføre vedlikehold på egen bygning og seksjon, selv om arbeidet medfører

at man må benytte annen seksjons areal for å utføre arbeidet. Slikt arbeid skal varsles berørt seksjonseier.

§12

Seksjonering

Eiendommen er seksjonert i 4 seksjoner, der kun bygningene som er seksjonert.

Hele eiendommens hageareal er seksjonert som fellesareal. Det følger av disse vedtektene at hver seksjonseier allikevel skal ha særskilt bruksrett til det angitte tomtearealet som følger av vedtektenes vedlegg, jf § 5.

Sameiet kan beslutte å reseksjonere eiendommen slik at tomtearealet blir seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Disse vedtektenes vedlegg skal da ligge til grunn for reseksjoneringen, kun med de endringer kommunen måtte kreve. Dersom kommunen krever endringer ved en reseksjonering som vesentlig endrer en seksjons disposisjonsrett av tomt, så skal eiendommen ikke reseksjoneres og vedlagte fordeling av tomtas bruksrett opprettholdes.

Beslutningen om å reseksjonere eiendommen krever kun at en av seksjonseierne krever dette. Alle seksjonseierne er forpliktet til å dekke sin andel (1/4 per seksjon) av kostnadene knyttet til en reseksjonering.

Etter eventuell reseksjonering vil de deler av eiendommen som ikke inngår som en seksjons hoved- eller tilleggsdel være sameiets fellesareal.

Oslo, den 10.09.2026

For sameiet Abildsøveien 39 A-D

Lars Carlsson

Utomhusplan, datert 10.09.2026.

