Forr.fører Brækhus Dege Eiendom AS
Dr. Mauds gt.10, Boks 1369 Vika
0114 Oslo, Norway

Vedtekter for Sameiet Lilleborg B2

vedtatt på sameiemøtet den 26. april 2016

§ 1. Navn
Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B2, og sameiet omfatter eiendommen Gnr. 224, Bnr. 378 i Oslo kommune.

§ 2. Eierforhold
Sameiet består av 32 boligseksjoner og en næringsseksjon. Hver sameier har eiendomsrett til en ideell andel av Gnr. 224 og Bnr. 378 iht. sameiebrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon). Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse.

Sameiebrøkene er fastsatt ut fra arealet på bruksenhetens hoveddel og eventuelt tilleggsdel.

Alle arealer som ikke tilhører en bruksenhet er fellesareal.

Gjennom B2's sameierandel (33/425 deler) i Sameiet Det Lille Grønne (DLG) er det til alle eierseksjoner i Sameiet Lilleborg B2 knyttet bruksrett til en garasjeplass og til fellesområdene. Andelen utgifter som påløper for DLG vil bli fordelt likt på alle eierseksjoner; altså ikke ihht. sameiebrøken, imidlertid slik at næringsseksjonens belastning kan avvike. Avviket for næringsseksjonen reguleres i DLG's vedtekter.

§ 3. Oppløsningsrett
Sameiere har ikke oppløsningsrett.

§ 4. Formål
Sameiets formål er å ivareta felles interesser for seksjonseierne, og å forvalte eiendommens fellesanlegg.

§ 5. Styret.
Styret skal ha minimum tre og maksimum fem styremedlemmer. Styrets oppgaver er bl.a. å utarbeide budsjett og å foreta nødvendige reguleringer av innbetalingene til dekning av fellesutgiftene i B2.

Sameiet forpliktes av styrets leder og et av styremedlemmene i fellesskap.

§ 6. Uteareal foran næringsseksjon.
Fellesarealet under tak foran næringsseksjonen disponeres av boligsameierne og næringsseksjonen i felleskap, i samsvar med rettingingslinjene i her.

Næringsseksjonen kan disponere areal til utstilling av varer, skilt, bord/stoler og lignende som har sammenheng med den næringsvirksomheten som drives der. Eier/leier av næringsseksjonen kan også benytte arealet til varelevering og nødvendig transport. Samtidig skal eierne av boligseksjonene ha rett til fri ferdsel over det samme arealet, og næringsseksjonens bruk må ikke være til hinder for dette.

Endring av denne vedtektsbestemmelse krever foruten 2/3 flertall i sameiermøte, også samtykke fra eier av næringsseksjonen.

7. Generelle bestemmelser.
Sameierene skal også følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og retningslinjer for DLG. Disse regulerer forholdene i utendørs fellesareal og garasjeanlegg. Sameiet kan ha ordensregler.

§ 8. Mislighold
Om en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon med minst 6 - seks - måneders skriftlig varsel. Det er vesentlig mislighold om en sameier ikke betaler fastsatt andel fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 - fjorten - dager etter skriftlig påkrav. Det skal fremgå av påkravet at manglende betaling er vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

§9 Salg/utleie
Ved salg eller framleie skal styret underrettes skriftlig om hvem som er ny eier/leietaker.
Om en sameier selger eller leier ut sin seksjon skal ny eier/leietaker skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak gjort av sameiermøte/styre.

Ved overdragelse av seksjon blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.
Forretningsfører kan avkreve ny sameier et gebyr for arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyret skal godkjennes av styret.
Styret kan kreve dekning av utgifter som påløper ved eier-/ leieboerskifte.

§ 10 Seksjonseiers særskilte ansvar
Seksjonseier er ansvarlig for nøkler/nøkkelkort/koder som disponeres for adkomst til sameiets fellesareal og garasjeanlegget. Styrene i B2 og DLG kan fastsette gebyr for utlevering av ekstra nøkkelsett. Gebyret er avsetning til framtidig utskifting av fellesarealets låssylindre etc.

Seksjonseier er ansvarlig for å sikre at utvendige installasjoner/endringer skjer i hht gjeldende lover/forskrifter og er skriftlig forhåndsgodkjent av styret. Styret vurderer endringssøknader og behandler dem i styremøte/ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

Seksjonseier er ansvarlig for følgeskader av utvendige installasjoner/ endringer, vedlikehold av slike og midlertidig demontering når vedlikehold/reparasjon av sameiets utvendige bygg måtte kreve dette. En ikke uttømmende liste med eksempler på slike installasjoner er:
- Markiser og festeanordninger
- Utvendige persienner
- Balkongavskjærming oppført på plattinger i 1. etasje.
- Utforming skal være i hht måltegning inntatt i disse vedtektenes vedlegg 1.
- Utelamper på balkonger

Markiser, utvendige persienner, utelamper etc. skal være i hht fastsatt farge/type/utforming. Eventuell tilleggsmontering av balkong avskjærmingsvegger etc. skal ha samme fargekode som opprinnelig balkong eller tilgrensende fasade.

Kullgriller er ikke tillatt på balkonger og verandaer.

§ 11. Formell kommunikasjon om sameiermøtet.
Varsel om når sameiermøte vil finne sted, frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, invitasjon og protokoll kan skje elektronisk.
Seksjonseier kan skriftlig kreve at oversendelse skal skje på papir.

§ 12. Lov om Eierseksjoner.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Vedlegg 1 til vedtekter for Sameiet Lilleborg B2:
Balkongavskjærming til plattinger i 1. etasje – måltegning

