

VEDTEKTER
FOR SAMEIET NIELS JUELSGATE 13
GNR 211 OG BNR 72

§ 1. NAVN OG FORMÅL.

Sameiets navn er NIELS JUELSGATE 13. Sameiet består av i alt 4 seksjoner av gnr 211 og bnr 175 i Oslo Kommune. Sameiet ble opprettet med seksjonsbegjæring tinglyst (dato).....

Sameiet har som formål i å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer, samt ivareta andre saker av felles interesse, i overensstemmelse med gjeldene lover og vedtekter.

§ 2. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE.

Felleskostnader fordeles etter BRØK på boligseksjonen mellom sameierne.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes størrelse.

Alle seksjonseiere har adgang til kabler for tele/bredbånd/TV/strøm/Gass tank som ligger på uteområdene for tilsyn og kobling, også der hvor sameierne har eksklusiv bruksrett.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å leie bort parkeringsplasser som ikke er seksjonseiere, eller beboere i sameiet.

§ 3. SAMEIERMØTE.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to av sameierne eller styret skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 3 dager og høyst 20 dager.

Ved begge typer innkalling skal sakliste foreligge.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Billagsperm for fellesutgifter, som går på rund gang mellom sameierne, hvert år.
2. Styret består 1 formann og 2 styremedlemmer.

3. Andre saker som nevnt i innkalling

På sameiermøte har hver boligseksjon en stemme. Foruten sameieren har ett husstandsmedlem møte – og talerett på sameiermøte.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal medbringe skriftlig fullmakt.

Sameiermøte vedtar vedtekter og ordensregler. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser, samt til forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Bygningsmessige forandringer skal også ha 2/3 del flertall for å bli vedtatt.

Videre kreves 2/3 del flertall av sameierne ved endring av vedtektene, dog ved eventuelle vedtektsendringer på forhold som angår fordeling av eksklusive bruksretter til parkeringsplasser og eksklusive bruksretter til utenomhusområder, kreves det enstemmighet blant sameierne.

§ 4. STYRET.

Styret består av 2 sameiere, hvorav formann og 2 styremedlemmer, som velges for 2 år av gangen.

Styret har ansvaret for den daglige driften av sameiet, herunder ansvar for å innkreve midler til fellesutgifter og foreta betaling av sameiets forpliktelser.

Styret fungerer også som regnskapsfører. Billagsperm med prokura på konto innehas av formann.

§ 5. DISPOSISJONSRETT OG RÅDERETT.

Den enkelte sameier har det full råderett over sin seksjon, herunder salg, bortleie og pantsettelse. Ved salg eller fremleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier plikter ved fremleie å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter og eventuelle ordensregler som gjelder for sameiet.

Ved salg av seksjonen skal disse vedtektene snarest skrives under av ny eier.

En sameier plikter uten ugrunnet opphold å utbedre mangler som er til sjenanse for, andre eller som forårsaker skader på bygningen. Unnlater en seksjonseier å etterkomme dette, har sameiet, etter å ha varslet skriftlig om det, anledning til å gå inn og utbedre mangelen for sameierens regning, og dekning for kostnadene dette medfører i panteretten på seksjonens.

Dersom sameiet dekker en utgift, er dette ikke til hinder for at sameiet kan søke regress mot en sameier etter vanlige regler i erstatningsretten.

§ 6. VEDLIKEHOLD. OG FORDELING AV FELLES UTGIFTER.

Det påligger den enkelte sameier det fulle ansvar for innvendig vedlikehold av seksjonen.

Alle felles veier/trapper dekkes kostnader etter eierbrøk.

Alle utgifter til fellesstrøm for lys i felles arealer og varmepumpe/varmtvannsbeholdere deles etter brøk.

Alle utgifter til reparasjoner/service/utskiftninger av lys i fellesarealer og varmepumpe mm /varmtvannsbeholdere deles etter brøk.

Utgifter til gass for seksjon 1 og 2, dekkes av seksjon 1 og 2.

Ytre forandringer, herunder valg av farge på husene, skal fastsettes av styret etter en samlet plan for eiendommen. Dog forutsettes det at fargene på husene som er ved overtagelse søkes beholdt.

Fellesledninger for vann og kloakk og strøm, samt tv kabler ivaretas i fellesskap for alle seksjonene fra tilknytning offentlige ledninger.

§ 7. SKADER OG FORSIKRING.

Styret tegner huseierforsikring på vegne av sameiet. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betales egenandelen av sameieren. Ved skade som skyldes ytre forhold dekker sameiet egenandelen.

Sameiet kan beslutte at hver enkelt sameier skal tegne egen huseierforsikring.

Utbedringskostnader ved skade på fellesarealer i forbindelse med ominnredning, oppussing og inn – og utflytting av de enkelte seksjoner, belastes den sameier som er ansvarlig for skadene.

§ 8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Endring på fasaden, oppsetting av markiser, parabolantenne, forandring av farger og lignende skal skje etter samråd med de andre sameierne, etter vedtak på sameiermøte.

§9. FELLES UTEAREALER. EKSLUSIVE BRUKSRETT UTEAREALER.EKSLUSIVE BRUKSRETT TIL PARKERING. EKSLUSIVE BRUKSRETT TIL GARASJE OG VERKSTED BOD. FORDELING AV EKSKLUSIV BRUKSRETTER LOFTSAREAL M.M, MED RETT TIL TILGANG TRAPP TIL LOFTSAREAL, SOM TILHØRER SEKSJON 2. BRUK AV TEKNISK ROM SOM LIGGER I U ETG, ADGANG FOR SEKSJON 1 TIL U ETG. SEKSJON 4 HAR RETT TIL Å HA SIN VENTILASJONSMASKIN PÅ VENTILASJONSROMMET TIL SEKSJON 2,MM.

FELLES UTEAREAL:

Det er på vedlagte uteområde kart datert 31.01.2024 (korrigert 11.03.2024), beskrevet på kartet felle areal, hva som er fellesareal. Videre er det fellesareal avmerket bak huset ved hovedinngang og ca i 1 meters bredde ned langs gjerde og til bak rundt eksisterende garasje til gjennom port, slik at alle kan bruke den tinglyste retten til å gå over naboens eiendom til Drammensveien.

EKSKLUSIVE BRUKSRETTER TIL PARKERING:

Det er avmerket på vedlagte uteområde kart av 31.01.2024, hvem seksjoner som har eksklusiv bruksrett til de forskjellige avmerkede parkeringsplasser, som gjelder for eiendommen. Det er ikke lov å parkere utenfor disse avmerkede parkeringsplassene. Det er avmerket med eksklusiv parkering for seksjon 2, hvor det senere kan komme garasjenedkjøring for garasjeanlegg. Denne avmerkede parkering ligger foran seksjon 2 sin parkeringsplass, se uteområdekart.

EKSLUSIVE BRUKSRETTER PÅ UTEAREAL:

Vedlagte uteområde kart av 31.01.2024, er det fargelagt de steder som er eksklusive for de forskjellige seksjoner, beskrevet på høyre side av kartet. Seksjon 4, har rett til 1,5 meter eksklusiv bruksrett rett utenfor trappenedgang til sin inngangsdør, markert gult på uteområdekart.

EKSKLIVE BRUKSRETT TIL GARASJE OG VERKSTED:

Eksisterende garasje og verksted bod står på det eksklusive uteområde til seksjon 2 og derfor har seksjon 2, eksklusiv bruksrett og vedlikeholds rett på disse.

FORDELING AV EKSKLUSIVE BRUKSRETTER TIL LOFTSAREAL, MED RETT TIL TILGANG TRAPP TIL LOFTSAREAL:

Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til hele loftarealet som ligger ca 2,5 meter innenfor ventilasjonsmaskinen til seksjon 1. Seksjon 3 og 4, har eksklusiv bruksrett til ca 1 kvm på venstre side

når man kommer inn i tårnloftet. Resten av lofts arealet har seksjon 2, eksklusiv bruksrett til, dog skal de andre seksjonseierne har fri gangadkomst til sine loftsarealer.

Videre har seksjon 1 rett til gangadkomst i baktrapp og til seksjons 1 sitt loftsareal. Seksjon 3 og 4, har rett til nøkkel i nøkkel safe som står under utetrapp, med kode 3009 og videre rett til gang adkomst gjennom da dør til baktrapp og opp til sitt loftsareal. Seksjon 1 har rett til ha sin ventilasjonsmaskin og tilhørende utstyr og ventilasjonskanaler på seksjon sitt 2 sitt loftsareal, samt tilgang til service/reparasjoner av dette.

BRUK AV TEKNISK ROM SOM LIGGER I U ETG (UNDER FELELST TRAPP) ADGANG FOR SEKSJON 1 TIL U ETG:

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til å ha stående ting i teknisk rom under felles trapp i U etg. Seksjon 1-3-4 har rett til tilgang til teknisk rom, for service/utskiftninger av teknisk utstyr. Seksjon 1 har kun rett til adkomst til U etg, hvis det er for service/utskiftninger av teknisk utstyr.

VENTILASJONSMASKIN FOR SEKSJON 4, RETT HOS VENTILASJONSROM FOR SEKSJON 2.

Seksjon 4 har rett til å ha sin ventilasjonsmaskin på veggen til høyre i ventilasjonsrommet til seksjon 2. Med også rett til å ha ventilasjonskanaler og tilgang til service og reparasjoner tilhørende ventilasjonsmaskinen til seksjon 4 i seksjon 2 sitt ventilasjonsrom.

§ 10. SPESIELLE BESTEMMELSER:

Eiendommen er regulert til bevaring bolig, samt for garasjeanlegg, med nedkjøring som stipulert foran parkeringsplassen til seksjon 2, som er avmerket med egen parkering for seksjon 2. Seksjon 2 som eier det området som det underjordiske garasjeanlegget kan bygges, eier da grunnen da det underjordiske garasjeanlegget kan bygges i, se reguleringsbestemmelser for eiendommen. De andre sameierne forplikter seg til å skrive under på byggemeldingen når eventuelt seksjon 2, søker om skulle bygge dette garasjeanlegget, uten å ha mulig til å klage til kommunen. Videre forplikter sameierne seg til å skrive under på reseksjonering til kommunen, da garasjeanlegget blir seksjon 5. Seksjon 1 har rett til å kjøpe 1 garasjeplass i mulige fremtidige garasjeanlegget, hvor seksjon 2 bestemmer hvilken plass det blir. Prisen på garasjeplassen avgjøres av 2 takstmenn, hvor snittet mellom disse 2 er kjøpesummen. Takst personene oppnevnes av eiendomsmegleren som gjennomførte salget etter seksjoneringen ble tinglyst, eller hvis eiere av seksjon 1 og 2 blir enige om en annen eiendomsmegler som oppnevner takst personene.

§9. HUSORDEN. Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene, normal ro tid er kl 23, eller ved nabovarsel. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene.

§10. TVISTER.

Styret skal megle i tvister mellom sameierne. Dersom avgjørelse ikke kan avgjøres med bindende virkning mellom sameierne, er sameierne enige om å avgjøre spørsmål med bindende virkning for partene etter reglene om voldgift. En avgjørelse som følger av voldgift kan ikke påankes av partene.

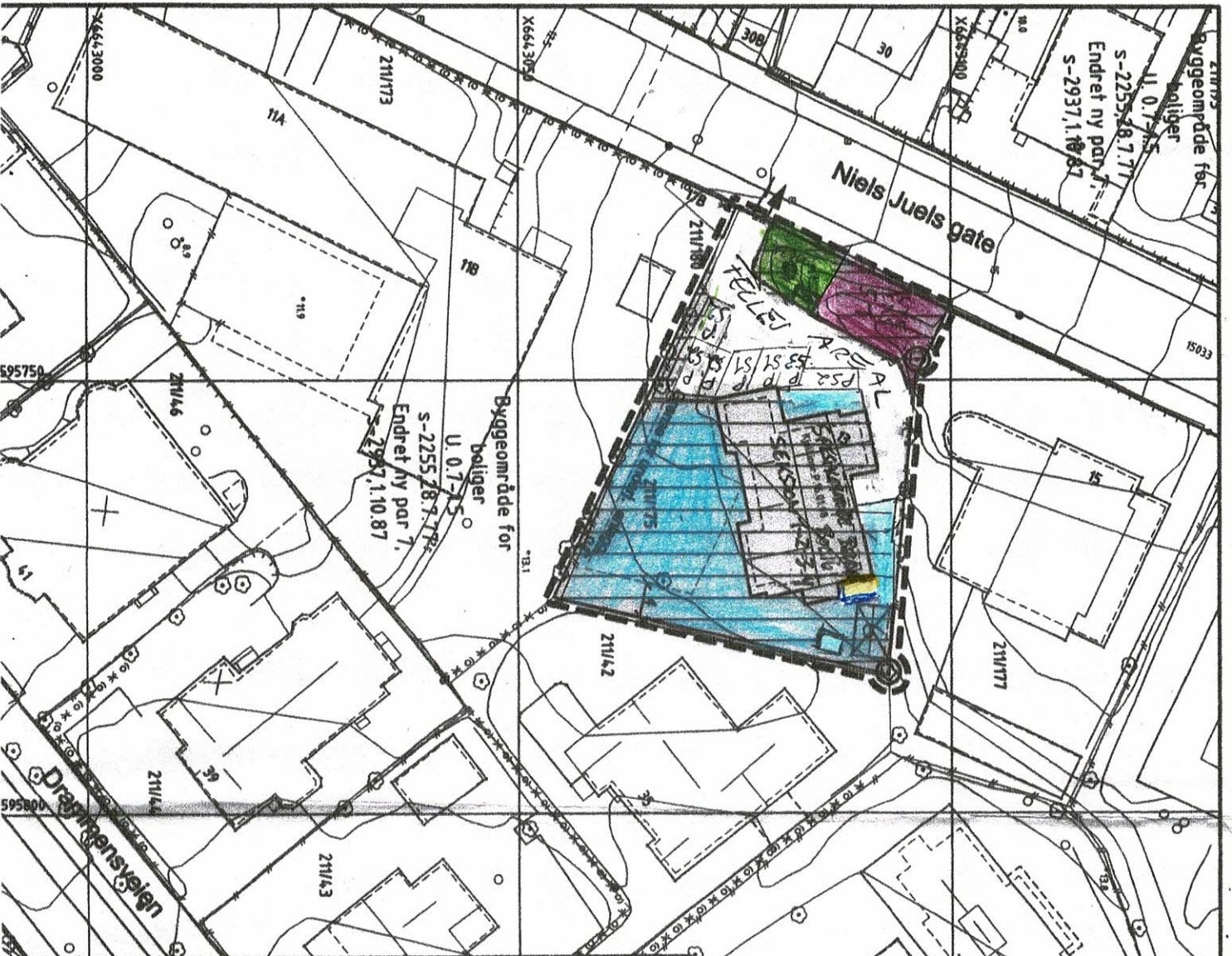
Disse vedtektene ble vedtatt på sameiermøte den og er Godkjent av de respektive sameierne ved underskrift.

Seksjon 1

Seksjon 2

Seksjon 3

Seksjon 4



Byggeområde
offentlig
bygning/allmenn
formål (barneh
T-BRA=2900
s-4290, 9.1.20
se reg best

Skillebekk barnehage

Nock Hydras
barnehage

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble
eigendokument ved bystyrets vedtak av 24.03.2010 sak 100.
Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2010

Cathrine Langlo Vardal, berr.
Cathrine Langlo Vardal

TEGNFORKLARING

UTENOMRÅDE KART
NIELS JUELSGATE 13

PBL § 25 REGULERINGSFORMAL
6. SPESIALOMRÅDER

OSLO 31/1-2004
Kode 113-24, 605
EKS 51

STREKSMBOLER M.M.

Planens begrensning
Grense for underjordisk anlegg
Eksisterende eiendomsgrense
Bygning som forutsettes revet
Avkjørsel
Bevering av trær

Bygning som forutsettes revet

EKS 51

Avkjørsel

EKS 52 N
EKS 54

Bevering av trær

0 5 10 15 20

NIELS JUELSGATE 13

Alt. 2

Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
for gnr. 211 bnr. 175

Skala: 1:500
Tegn.nr.: OP-2007013
Saksbehandler: HECM
Dato: 02.06.2009
Rev.: 16.12.2009

Plan- og bygningsetaten

Dato

Plan- og bygningsetaten vedt. om utarbeidelse av endring
Tillegg for utarbeidelse av endring

Saksnr.

Kart kontrollert for overensstemmelse bygnings
Bygnings vedtak

22.06.09-10.08.09
16.12.2009
2007/01318
2007/01318

Oslo kommune

Toril Gullerudsen
Hildegunn Helmsel
Eliabeth Moen

Plan- og

Plan- og