

VEDTEKTER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 33

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 24.10.2007

Sist endret av generalforsamling 22.09.2025

1. NAVN - FORMÅL - SAMEIETS EIENDOM

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Gunnar Schjelderups vei 33 (heretter kalt "Sameiet"). Sameiet har til formål å ivareta seksjonssameiernes (alternativt betegnet som "Sameierne") fellesinteresser i og administrasjon av eiendom inneholdende fire bygg på festet grunn, grunnbokregisteret som gnr. 77 bnr. 100 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt "Eiendommen"). Sameiets festerett til grunn skal være tinglyst.

2. EIERSEKSJONENE - SAMEIERE - SAMEIEBRUK

Sameiet skal bestå av Eiendommens 182 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.04.2008.

Hoveddel, tilleggsdel og sameierbrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

3. RETTSLIG RÅDIGHET - RETT TIL LEIE

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Erverver av seksjon må meldes til Sameiets styre/forretningsfører for registrering.

Andelseierne i Borettslaget skal ha leierett til de seksjoner som Borettslaget eier i samsvar med egne rettighetsdokumenter og borettslagets vedtekter til enhver tid. Leietaker av bruksenhet i ett av Borettslagets seksjoner skal godkjennes av styret i Borettslaget.

Leietaker av bruksenhet i en av de øvrige seksjoner skal godkjennes av styret i Sameiet. Sameiets nektelse kan bare foretas på saklig grunnlag. Eventuelle leiekontrakter skal være på minst ett år. Kopi av leiekontrakten fremlegges for styret i forbindelse med anmodning om godkjenning. Utleiende sameier plikter å påse at leietaker følger Sameiets husordensregler, samt at seksjonen rengjøres ved leieforholdets opphør.

Alle ettroms leilighetene i Sameiet er planlagt utformet for husstander på 1 til 2 personer. Som følge av dette har tekniske anlegg i eiendommen, slikt som bunnledninger, felles varmtvannsforsyning m.m. begrenset kapasitet. Som hovedregel ved godkjenning av utleie skal det derfor ikke leies ut til husstander på mer enn 2 personer. Styret kan gi dispensasjon for et tredje husstandsmedlem ut fra en vurdering av det totale antall personer som bor i Sameiet.

4. SAMEIERNES BRUKSRETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene for øvrig. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

En enkelt eller flere sameiere kan i medhold av eierseksjonsloven § 19 gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Det skal ikke svares vederlag for bruken. Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor Sameiet.

4.1 Kameraovervåkning

- (1) Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets fellesområder.
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter alle indre flater, herunder flater på ev. balkonger, vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør(er).

Vedlikehold av tomten, bygninger, fellesrom, fellesarealene og anlegg/utstyr, herunder trappeoppganger og inngangspartier til oppgangene, samt takterrasser besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Eiendommen skal løpende vedlikeholdes etter en "FDV"-plan (Forvaltning - Drift - Vedlikehold) utarbeidet for 3 års perioder. Styret er ansvarlig for etablering av slik plan og planens gjennomførelse og finansiering.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles mellom Sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret, etter rammer gitt av sameiermøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Ev. inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

7. SAMEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8. SAMEIERMØTET

8.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir en stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet 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,
- 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 eller omvendt,
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 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, og
- Endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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.

8.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av Sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseiere i borettslaget

har møte og talerett, men ikke stemmerett på sameiermøtet. Seksjonssameier kan møte med fullmektig og rådgiver.

Styremedlemmer, forretningsfører og eier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å to med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det at samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir et sameiermøte, som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på Sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag kunne behandles, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle Sameierne om data for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a. styrets årsberetning,
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- c. velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c),

kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Sameierne.

9. STYRET

9.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 2 til 5 medlemmer samt inntil 2 varamedlemmer. Minst 1 medlem skal velges fra Borettslaget. Dersom styret består av 5 medlemmer skal minst 2 medlemmer velges fra Borettslaget.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret

har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, kompetanse til å treffe alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer.

9.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

11. INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 15.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styrets formann skal inneha signatur på vegne av Sameiet. Signaturretten skal bare benyttes i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Innehaver av signaturretten skal alltid påse at bruken skjer i overensstemmelse enten med vedtak i sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne etter fullmakt når dette er i samsvar med forretningsføreravtalen og/eller instruks fra styret.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med regnskapslovens regler. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

15. REVISJON

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøter og til å uttale seg.

16. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre Sameierne har panterett i seksjonen for krav mot en sameier, som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc kan bare skje etter en samlet plan [for den enkelte bygning] og etter forutgående godkjenning fra styret.

Sameier må ikke sette opp radio- eller TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer uten forutgående styregodkjenning. Tilbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret for byggeomelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

18. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRVIKELSE

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke være mindre enn 6 måneder.

Medfører sameierens oppførsel 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 reglene i eierseksjonsloven § 27.

19. EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.