

# VEDTEKTER

## SAMEIET GRØNLANDSHAGEN

### Innhold

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>I. Innledning</b> .....                         | 1 | § 9. Bruk                                 | 4 |
| § 1. Navn .....                                    | 1 | § 10. Vedlikehold .....                   | 4 |
| § 2. Sameiet .....                                 | 1 | § 11. Ordensregler .....                  | 4 |
| <b>II. Tillitsverv</b> .....                       | 1 | § 12. Fellesutgifter .....                | 5 |
| § 3. Styret .....                                  | 1 | § 13. Mindretallsvern .....               | 5 |
| § 4. Valgkomitéen .....                            | 2 | <b>V. Arealbruk</b> .....                 | 6 |
| <b>III. Sameiermøter</b> .....                     | 2 | § 14. Barnehage .....                     | 6 |
| § 5. Sameiermøtet .....                            | 2 | § 15. Næringsarealer .....                | 6 |
| § 6. Innkalling til sameiermøte .....              | 2 | § 16. Parkeringsarealer .....             | 6 |
| § 7. Saksbehandling på ordinært sameiermøte .....  | 3 | § 17. Gangarealer .....                   | 7 |
| § 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll ..... | 3 | <b>VI. Vedlegg</b> .....                  | 8 |
| <b>IV. Særlig ansvar</b> .....                     | 4 | Vedlegg A: Kartsisse Grønlands Torg ..... | 8 |

### I. Innledning

#### § 1. Navn

Sameiets navn er *Sameiet Grønlandshagen*.

#### § 2. Sameiet

Sameiere i gnr. 230, bnr. 421 i Oslo utgjør Sameiet Grønlandshagen.

Grønlandshagen består av 298 boligseksjoner, 21 næringsseksjoner (herav ett P-hus (parkeringsseksjon) og en barnehageseksjon), samt en seksjon for administrasjon.

Sameiets vedtekter har sitt utgangspunkt i *Lov om eierseksjoner* av 23. mai 1997 nr. 31. Er det motstrid mellom disse vedtektene og eierseksjonsloven, går loven foran.

### II. Tillitsverv

#### § 3. Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av 5 medlemmer med personlige varamedlemmer som velges på det ordinære sameiermøtet for 1 år av gangen. Styrets leder velges særskilt for 2 år av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen gnr. 230, bnr. 421, herunder bygningsmassen, fellesareal, lekeplasser og tekniske innretninger, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven § 31 å treffe alle beslutninger som ikke i lov eller vedtekt er lagt til andre organer.

Styret plikter å sørge for sameiets kort- og langsiktige **vedlikeholdsansvar**. Omfanget av vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Kortsiktig vedlikehold avsettes i årlige budsjett, mens langsiktig planlagt periodisk vedlikehold avsettes etter tilstandsvurderinger fremlagt i budsjettet. Videre skal styret til enhver tid sørge for at eiendommen med bebyggelse er fullverdiforsikret.

Styreleder skal sørge for å innkalle til styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styreleder leder møtene. Er ikke styreleder tilstede, velges en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

#### **§ 4. Valgkomitéen**

Valgkomitéen består av 3 medlemmer valgt på siste ordinære sameiermøte, og disse innstiller kandidater til verv som styremedlemmer/varaer, samt neste års valgkomité.

Kandidater kan foreslås både fra bolig, næring og parkering, samt personer som ikke har tilhørighet til sameiet. Innstilling med forslag til kandidater bør medfølge papirene til sameiermøtet.

### **III. Sameiermøter**

#### **§ 5. Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte 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, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leitakere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

#### **§ 6. Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Sammen med innkallingen skal medfølge årsrapport med revidert regnskap for det foregående år, forslag til budsjett, sakliste for øvrig. Valgkomitéens innstilling bør også medfølge.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Anmodning fra valgkomitéen om å komme med forslag til kandidater til tillitsverv bør medfølge.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 7. Saksbehandling på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsrapport og revisors beretning
3. Regnskap
4. Budsjett til orientering
5. Godtgjørelse av styret og revisor
6. Andre på forhånd innmeldte saker
7. Valg av styremedlemmer med personlige varamedlemmer, særskilt valg av styrets leder
8. Valg av valgkomitémedlemmer
9. Valg av revisor

## § 8. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) 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.
- h) Sameiermøtet kan vedta endringer av vedtekter. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring med mindre loven 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.

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

## IV. Særlig ansvar

### § 9. Bruk

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon. herunder rett til salg, bortleie og pantssettelse. Erverver og leier av seksjon må godkjennes av styret.

Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhet kan kun benyttes til det formål den etter delingsbegjæringen er oppgitt å skulle ha. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

### § 10. Vedlikehold

**Den enkelte sameier** plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom (så som egen ekstern bod) forsvarlig vedlike. Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres og eventuelt kreve sameieren for erstatning.

Det påhviler **sameierne (sameiet)** i fellesskap å sørge for alt vedlikehold av **fellesarealer og fellesanlegg** ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, vinduer, trapperom, ganger, rør og ledninger. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav medfølgende vedlikeholdsansvar. Styrets ansvar rundt vedlikehold er nærmere beskrevet i § 3.

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift med mindre forsikringstilfelle skyldes uaktsomhet hos sameier eller leietakere. I slike tilfeller er sameier selv ansvarlig for å betale egenandel.

### § 11. Ordensregler

Vanlige ordensregler for eiendommen skal vedtas på det første ordinære sameiermøtet og kan kun endres ved sameiermøtevedtak. Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de ordensregler som gjelder. Utleier har et særskilt ansvar for å sørge for at leier er kjent med og etterlever ordensreglene.

## § 12. Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Ved salg av en seksjon kan sameieren ikke kreve utbetalt andel av oppsparte midler.

De andre sameierne har etter reglene i eierseksjonsloven § 25 lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## § 13. Mindretallsvern

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

## V. Arealbruk

### § 14. Barnehage

En av seksjonene i gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) er stilt til rådighet for barnehagedrift.

Selv om barnehagen kan medføre øvrige seksjonseiere ulemper, kan disse ikke vedta nedleggelse av barnehagen, og øvrige seksjonseiere kan ikke kreve erstatning eller noen annen form for kompensasjon som følge av ulemper av enhver art på grunn av barnehagedriften.

Barnehagen skal drives på ordinært vis og rette seg etter de lover og regler som gjelder for vanlig barnehagedrift. Barnehagen har i barnehagens åpningstid eksklusiv rett til å disponere et uteareal som begrenser seg til 500 kvm på bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen). Se *Vedlegg A*.

### § 15. Næringsarealer

1. og deler av 2. etasje av eiendommene gnr. 230, bnr. 420 og bnr. 421 i Oslo vil bli regulert til næringsforhold, i det vesentlige butikker. Etsajene vil bli seksjonert i en eller flere næringsseksjoner.

De øvrige seksjonseiere har plikt til å respektere at næringsseksjonene må drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette innebærer blant annet at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider, om stenging av atkomstveier, trapper, ganger eller andre fellesarealer slik at allmenn ferdsel hindres. Skilting, også lysskilting, må respekteres.

Det kan ikke vedtas noen bestemmelse som hindrer næringsseksjonens frie utfoldelse av sin virksomhet innenfor det som må anses å være normal forretningsdrift i samfunnet.

Dette innebærer også at det må aksepteres salgsmestøt, reklameinnslag, servering og lignende i utearealer, i den grad dette for øvrig er tillatt.

### § 16. Parkeringsarealer

På gnr. 230, bnr. 421 (Grønlandshagen) er det i kjelleretasjene bygget et garasjeanlegg. Dette er seksjonert i egen seksjon (parkeringsseksjonen).

Eieren av parkeringsseksjonen har følgende forpliktelser:

1. **Sameierne** i gnr. 230, bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) skal ha rett til vederlagsfritt:
  - 1.1 Adkomst gjennom parkeringsseksjonen for tilgang til tekniske rom og andre fellesrom for inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
  - 1.2 Adkomst for søppeltømming.
  - 1.3 Å ha liggende tekniske føringer gjennom parkeringsseksjonen, samt å kunne inspisere, vedlikeholde og fornye disse.
2. **Eiere av boligseksjoner** i sameiet skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:
  - 2.1 Å ha adkomst til boder beliggende i parkeringsseksjonen, herunder rett til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse o.l.
  - 2.2 Å leie parkeringsplasser i parkeringsseksjonen dog slik at denne rett er begrenset til 60 % av antall boligseksjoner i hvert sameie. Prisen for leien avhenger av de til enhver tid gjeldende priser.
3. **Eiere av næringsseksjoner** i sameiene skal i tillegg ha rett til vederlagsfritt:

- 3.1 Adkomst for levering av varer og lignende gjennom parkeringsseksjonen.
- 3.2 Bruk av tilfluksrom i etasje K 1 i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og andre regler for tilfluksrom. Utgifter til inspeksjon, vedlikehold, fornyelse og enhver annen av offentlig myndighet bestemt forandring av tilfluksrommet, skal bæres av næringsseksjonene.
4. Eier av eiendommen gnr. 230, bnr. 411 i Oslo skal ha rett til:
  - 4.1 Å ha liggende og bruke parkeringsrampe fra Tøyenbekken gjennom parkeringsseksjonen og inn i egen seksjon. Ethvert vedlikehold, forandring fornyelse og lignende skal bæres av eier av gnr. 230, bnr. 411 i Oslo.

De øvrige fremtidige seksjonseiere i bnr. 421 (Sameiet Grønlandshagen) har plikt til å respektere at garasjeseksjonen skal drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette vil blant annet innebære at inn- og utkjøring kan skje hele døgnet, og at fremtidige seksjonseiere for øvrig må være forberedt på de ulemper som kan oppstå så vel med hensyn til støy, forurensing og annet som denne døgnekontinuerlige inn- og utkjørsel kan medføre så vel fra biler som garasjeporter etc.

Fremtidige eiere kan ikke vedta begrensninger i parkeringsseksjonens næringsutfoldelse på dette punkt, og kan ikke kreve noen form for erstatning eller kompensasjon for de ulemper man kan bli påført av noen art.

Dette innebærer blant annet ytterligere at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- eller lukketider som stenger atkomstveier, trapper, ganger eller fellesarealer som er nødvendige for ankomst til garasjeseksjonen.

## § 17. Gangarealer

På gnr. 230, 421 (Sameiet Grønlandshagen) i Oslo vil eiendomsgrensene være i henhold til opplysninger i tegninger av arealer oppgitt i tegninger av "Smalgangen" GAB-kode 20748, og GAB-kode 20749, for hvert bnr. fra bygningskroppen er å anse som et fellesareal.

Dette utearealet, "2 meters beltet" skal kunne disponeres eksklusivt av det tilstøtende næringsareal, til reklameøyemed, salg fremstøt, eventuelt. uteservering og lignende.

Denne rett kan ikke øvrige eiere vedta begrensninger i, og øvrige eiere kan ikke forlange noen form for erstatning eller kompensasjon for ulemper som blir påført eiere i form av støy, forurensing, forulemping eller lignende av enhver art.

Eiere av næringslokalene skal på sin side sørge for at utnyttelsen av utearealene skjer på en forsvarlig og for stedet attraktiv måte og må blant annet sørge for et nødvendig renhold, og skal påse at disponeringen av utearealene skjer på en slik måte at øvrige eiere ikke forulempes mer enn sedvanlig ut fra den drift som skjer på stedet.

Utnyttelsen av arealet må ikke skje foran oppgangenes inngangspartier.

*Styret*

## VI. Vedlegg

### Vedlegg A: Kartskisse Grønlands Torg

Kartskissens delområder:

| Anl.del | Navn                                 |
|---------|--------------------------------------|
| 61      | Gårdsrom II – Sameiet Grønlandstunet |
| 62      | Kommunal gågate – Smalgangen         |
| 63      | Tårnplassen                          |
| 64      | Gårdsrom I – Sameiet Grønlandshagen  |
| 65      | Ytterareal mot østre rampe og Oslo M |
| 66      | Ytterareal mot Nylandsveien          |
| 67      | Fortausareal mot nord og øst         |

