

## VEDTEKTER

### FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FRENNINGS VEI 29

(Vedtatt i stiftelsesmøte avholdt den 2. oktober 2025)

#### 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen Frennings vei 29, gnr. 75 bnr. 863 i Oslo kommune.

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Frennings vei 29.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet skal så registrerer i enhetsregisteret.

#### 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 4 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Hver seksjon har bruksrett til parkeringsplasser og boder med det antall som fremgår av vedlegg 1. Plasseringen kan endres av årsmøtet med 2/3 flertall, men slik at antallet boder/parkeringsplasser per seksjon ikke kan endres uten samtykke fra berørte seksjoner. Boder og parkeringsplassene knyttet til seksjon 1 som befinner seg i egen seksjon/garasje kan heller ikke endres.

Utbygger (som definert i punkt 15.1) rett til å endre plasseringen av boder og parkeringsplasser i forbindelse med utøvelsen av de rettigheter Utbygger har iht. punkt 15.1, herunder dersom omdisponering/flytting av er nødvendig for hensiktsmessig utnyttelse av Restarealet (som definert i punkt 15.1).

#### 3. RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

#### 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven §§ 20 og 21.

#### 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og sameiet.

## **6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk. Sameiebrøken er som følger:

Seksjon 1:	215/609
Seksjon 2:	128/609
Seksjon 3:	133/609
Seksjon 4:	133/609

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert dører og vinduers inn- og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger, omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringssskap.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

## **9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

## **10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en fra hver seksjon. En velges som leder og ledervervet rullerer. Inntil samtlige seksjoner er solgt og overtatt av sluttbrukerne, skal eier av seksjon utpeke styrets leder.

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 årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## **11. ÅRSMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I årsmøtet har hver seksjon én (1) stemme.

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

## **12. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

## **13. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 40.

## **14. ENDRING I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Punkt 15 i vedtektene kan ikke endres uten skriftlig forhåndssamtykke fra Frenningsvei 29 Panorama AS, org.nr. 931 225 057.

## 15. OVERGANGSBESTEMMELSER

### 15.1 Særrettigheter for utbygger

Frenningsvei 29 Panorama AS, org.nr. 931 225 057 (**Utbygger**) har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom for ferdigstillelse av prosjektet, herunder ferdigstillelse og endringer i usolgte leiligheter i bakre bygg og ferdigstillelse av fremre bygg. Dette inkluderer bl.a. adkomstrettigheter og rett til å benytte utomusarealer for rigg og drift.

Arealene vist i rødt i vedlegg 2 (Restarealet) eies fullt og helt av Utbygger og utgjør ikke et fellesareal. Dette gjelder uavhengig av offentlige godkjenninger og/eller seksjoneringsstatus.

Sameiet, styret, årsmøtet og den enkelte sameier plikter å medvirke på enhver måte for å sikre at Utbygger til enhver tid har fri råderett over Restarealet, herunder med hensyn til utbygging og salg. Slik medvirkning omfatter, men er ikke begrenset til, medvirkning til reseksjonering for å skille Restarealet ut som en egen seksjon eller innlemmelse av Restarealet i en eller flere seksjoner som hoved- eller tilleggsdel iht. Utbyggers anvisning. Slik medvirkning skal skje vederlagsfritt og uten ugrunnet opphold.

### 15.2 Særrettigheter for seksjon 1

Arealene vist i grønn i vedlegg 2 (Tilleggsarealet) eies fullt og helt av seksjon 1 og utgjør ikke et fellesareal. Dette gjelder uavhengig av godkjenninger og/eller seksjoneringsstatus.

Sameiet, styret, årsmøtet og den enkelte sameier plikter å medvirke på enhver måte for å sikre at Tilleggsarealet innlemmelse i seksjon 1 som hoved- eller tilleggsdel. Slik medvirkning skal skje vederlagsfritt og uten ugrunnet opphold. For det tilfellet at Tilleggsarealet ikke kan innlemmes i seksjon 1, skal seksjon 1 ha eksklusiv bruksrett til Tilleggsarealet i 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

Seksjon 1 har rett til å kreve reseksjonering, slik at seksjon 1 (inkludert Tilleggsarealet) deles i to eller flere seksjoner. Hver seksjon skal ha én (1) stemme i årsmøtet, ref. punkt 11. Sameiet, styret, årsmøtet og den enkelte sameier plikter å medvirke på enhver måte for å gjennomføre slik reseksjonering. Slik medvirkning skal skje vederlagsfritt og uten ugrunnet opphold.

## 16. GENERELLE PLIKTER

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøte og vedtak fattet i årsmøtet og av styret. Utover det som følger av disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 (LOV-2017-06-16-65) eller senere lov som erstatter denne.

\* \* \*

For stifter

Signed by:



52DA97B8A7C9448...

Frenningsvei 29 Panorama AS  
v/styreleder Bjørn Bakke

**Oversikt over antall boder og parkeringsplasser**

<b>Seksjon</b>	<b>Antall boder</b>	<b>Antall parkeringsplasser</b>
1	I egen garasje/seksjon	2 plasser i egen garasje
2	1	1
3	1	2
4	1	2



2. etasje

