

VEDTEKTER FOR LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Vedtatt på konstituerende stiftelsesmøte 28/6 -2012

Endret i Årsmøte 29.04.13.

Endret på årsmøte 10.4.2019.

Sist endret på årsmøtet 8.10.2024

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 187 seksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner, 1 garasjeseksjon og 184 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 22.6.2012.

Adresser til sameiet er Lørenvangen 18,20, Lørenveien 46,48,50, Vekselveien 5,7 og Leyringsgate 3,5,7.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 217 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltakere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjonene.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3 **Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, næringsdel og parkeringsdel.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Parkeringsdelen” er definert slik: Garasjeseksjonen og fellesareal som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
 - Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende næringsdelen.
 - Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen. - Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
 - Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
 - Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
 - Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
 - Dersom driften i næringsseksjonen tilsier det, skal næringsseksjonseier bekoste montering av vannmåler i den enkelte næringsseksjon.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

Næringsseksjonene vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte utenom sameiet.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen. - Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner(lik).

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av garasje-seksjonen:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt garasje. - Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har

seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 5

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for næring og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, mellom to og tre styremedlemmer og mellom et og tre varamedlemmer. Ett styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styret velges av årsmøtet for et eller to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 7

Styrets kompetanse

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30 juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I sameiemøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.

Garasjeseksjonen har ikke stemmerett i sameiemøtet. Imidlertid har styret, representert ved styreleder i det tingsrettslige parkeringssameiet, rett til å uttale seg på vegne av seksjonen.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer 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 seksjonseierne 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) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om årsmøtet

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

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§13

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås med Sebra Forvaltning AS, på markedsbaserte vilkår. Avtalen kan tidligst sies opp med forfall 2 år fra oppstartstidspunkt, og fornyes automatisk om den ikke blir skriftlig oppsagt etter dette.

§ 14 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15 **Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39

§ 16 **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17 **Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18 **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i sameiet kan på årsmøtet vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære akontobetalinger og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at oversudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan sameiemøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. jfr. § 4 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Garasjeseksjonen vil organiseres i ett eget tingsrettslig sameie. Driften av det tingsrettslige sameiet organiseres og driftes av deltakerne i garasjesameiet via egne avtaler.

En boligseksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie pålegger en sameier i Lørenvangen Parkeringssameie uten behov for en tilrettelagt handicaplass, å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom boligseksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Boligseksjonseier med behov for HC plass må melde sitt krav til styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie, som igjen bekrefter eierskap til boligseksjon ovenfor styret i Lørenvangen Parkeringssameie. Styret i Lørenvangen Parkeringssameie effektuerer deretter byttet.

Denne vedtektsbestemmelsen er inntatt i vedtektene til Lørenvangen Parkeringssameie og Lørenvangen Eierseksjonssameie, og kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Lørenvangen Eierseksjonssameie og sameiere i Lørenvangen Parkeringssameie som eier både seksjon og parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets "innvendig" fellesområde. Med innvendig fellesområde menes garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger og søppelrommet. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65

I medhold av ESL § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene i inntil tretti år skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.