

VEDTEKTER FOR LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Vedtatt på stiftelsesmøte 21.8.2012.
Endret på sameiermøte 6.6.13, 29.4.14, 27.4.15 og 27.4.16

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

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

Sameiet består av i alt 106 seksjoner, hvorav 6 næringsseksjoner og 100 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 7/9-2012.

Adressen til sameiet er Lørenveien 41 A-G og Lørenveien 43 A-C.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 27 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier 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 sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

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 sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes 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 sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

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 Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren 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 sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier 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, garasjedel og næringsdel.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse. Definisjonen gjelder ikke ”Garasjedelen”,

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

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

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnader:

(Gjelder ikke næringsseksjon parkering som behandles under punkt 3.3)

- 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.
- Næringsseksjonen har egne vannmålere og dekker vann og avløpsgebyr etter faktisk forbruk.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.
Ytre vedlikehold av fasader, herunder ikke publikumsrettede fasader, inklusive inngangsdører tilhørende næringsdelen samt andel av tak.
- Næringsseksjonene har en rett til å få spesifisert regnskap som tilsvare kravene for å oppnå MVA fradraget på innbetalte felleskostnader. En eventuell merkostnad for tjenesten tilfaller næring.

Næringsseksjonene vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte, utenom sameiet, også den type kostnader som er beskrevet ovenfor. Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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 med inngangsdører 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.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene inkludert atriet.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Vedlikehold og drift av heiser og trapperom.

- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, felles del av ariet, fellesrom, fellesarealer, felles dører, anlegg og utstyr.
- 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 garasjeaksjonen:

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

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

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt garasjedelen:

- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren 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 besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett 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 tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder tilvist bod, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks for boligene men hovedtavlen for næringsseksjonene.

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, samt alle private installasjoner på eget uteområde.

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 forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 5

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle næringsseksjoner (herunder garasje plasser) 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 én leder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styret velges av sameiermøtet for to år, men valg gjennomføres slik at halvparten er på valg hvert år. Styrets leder velges særskilt.

Sameiermøtet nedsetter en valgkomité. Valgkomitéen skal bestå av tre personer.

Valgkomitéen sitter i to år hvor medlemmene er på valg vekselvis hvert annet år.

Seksjonseiere som har forslag til nye personer i styret fremmer slike forslag i god tid før sameiermøtet.

§ 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 sameiermøtet. 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 sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets 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 procura.

§ 8

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to sameier(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 sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne eller elektronisk til oppgitt e-post adresse, 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 sameierne 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 sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet 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

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

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 sameiermøtet regnes stemmene med én stemme pr. seksjon. Garasjeseksjonen(e) kan ikke avgi stemme i sameiermøtet.

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 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) 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 felleskostnadene.

§ 11

Om sameiermøtet

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

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

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

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

§ 12

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Forretningsfører

Sameiet ved styret skal vurdere behovet for å ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

§ 14

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

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 sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens 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 § 27.

§ 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. Dette omhandler ikke næringsseksjonenes behov for tilpasning til ulike virksomheter og profilering av disse *av* egne lokaler, med mindre det kan antas å være til sjenanse for de øvrige sameiere.

Næringsseksjonene har rett til å benytte felles tak til teknisk utstyr. (Ventilasjon, kjøling, osv)
Næring kan ikke iverksette tiltak før nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter er innhentet.

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 til sjenanse for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

§ 18

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet 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 sameiermøtet kan 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 a-kontobetaling 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 overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan sameiermøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. for boligseksjonene jfr. § 4 kan finansieres via boligseksjonenes vedlikeholdsfond.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjedelen

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 boligseksjonseiere 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.

Garasjedelen organiseres i ett eget tingsrettslig sameie. Den interne driften av det tingsrettslige sameiet organiseres og driftes av deltakerene i garasjesameiet via egne avtaler. Garasjedelen utgjør uansett en seksjon i Lørenhagen Eierseksjonssameie.

§ 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 23. mai 1997.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene 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 enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra seksjonene som berøres.