

VEDTEKTER FOR SAMEIET PROFESSORLØKKA

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn Sameiet Professorløkka. Sameiet har org.nr. 971 271 248.

Sameiet består av 173 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 4. juni 1984.

2. Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle saker av felles interesse.

3. Eierskifte/utleie

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Styrets godkjenning må innhentes på forhånd og minst 14 - fjorten - dager før leietaker/kjøper skal flytte inn i leiligheten. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

4. Seksjonseiers bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av

eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.

b) utstyr, som vannklosett

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av sin egen leilighets innvendige standard. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar, varmtvannsbereder, badekar, vasker og radiatorer.

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karm

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og inngangsdører til seksjonene

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Med tilslutning fra de seksjonseier det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiet har ansvar for utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vinduer i oppgang, kjeller og loft er sameiets ansvar.

6. Rettslig rådighet

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

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet 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) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).
- h) bomiljøtiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels 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.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha minimum 4 medlemmer, og minst 1 varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er/er ikke å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av minimum én leder og et medlem.

10.2. Styremøter

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. 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.

10.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

10.5. Skriftlig kommunikasjon

Styret kommuniserer med seksjonseierne per e-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-post adresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles forretningsfører skriftlig.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer.

12. Inhabilitet

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

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

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

14. Panterett for seksjonseiers forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

15. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Ledninger, rør og liknende 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 installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

16. Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett gjøres gjeldene.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

18. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

19. Eierseksjonsloven

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

Vedtatt på årsmøte den 8. mai 2018.