

Vedtekter

Vedtekter for Lille Langerud Velforening

§1. Formål

Lille Langerud Velforening er et sameie opprettet for å eie og drive g.nr. 161 b.nr. 7, g.nr. 161 b.nr. 9 og g.nr. 161 b.nr. 15 i Oslo som er den gjenværende eiendom etter at Lille Langerud Sambyggelag A/S er oppløst og de tidligere aksjonærer har fått utskilt og tilskjøttet hver sin utskilte del av de respektive ovennevnte eiendommer.

De som til enhver tid er eiere av disse eiendommer har rett og plikt i medhold til generalforsamlingsvedtak av 29. mai 1979 i Lille Langerud Sambyggelag A/S til å være medlemmer av velforeningen og rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fattet av velforeningens styrende organer.

Velforeningen har videre som formål å fatte vedtak i saker som angår felles interesser.

Medlemmene hefter for velforeningens forpliktelser innad og utad i samsvar med gjeldende rett.

Medlemmene har ikke rett til å kreve foreningen oppløst.

§2 Organisasjon

Velforeningens øverste besluttede myndighet er årsmøtet. Den daglige virksomhet ledes av et styre valgt av årsmøtet.

§3 Årsmøtet

Årsmøtet holdes en gang hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkalling med minst to ukers varsel.

I god tid før årsmøtet sender styret varsel om frist for innlevering av saker som ønskes tatt opp på årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret eller minst ti av medlemmene

fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfrist for slikt møte er den samme som for ordinært møte.

Hvert medlem representerer en stemme. Om ikke annet er bestemt, treffes vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme utslagsgivende.

Medlem kan være representert ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt. Maksimalt antall fullmakter er to per medlem.

Årsmøtet ledes av leder eller den leder delegerer oppgaven til.

Årsmøtet behandler:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Forslag til budsjett
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Valg av revisor og fastsettelse av revisjonshonorar
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Pantsetting av velforeningens faste eiendommer, endringer i velforeningens vedtekter og ordensregler krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Salg av velforeningens faste eiendommer, unntatt avståelse av tomt som nevnt i § 7, og endringer i vedtektenes § 1 krever 2/3 flertall av det samlede antall medlemmer.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Forslag som fremsettes under saksbehandlingen, skal leveres skriftlig til møteleder før det behandles av årsmøtet.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over de saker som behandles og over alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal være tilgjengelig for medlemmene og snarest legges ut på velforeningens webside.

§4 Styret

Velforeningen ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under velforeningens formål.

Styret består av inntil syv medlemmer, valgt av årsmøtet.

Styrets leder velges av årsmøtet for ett år om gangen, de øvrige for to år om gangen. Ved konstituering av velforeningen velges to av styrets medlemmer kun for ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret forplikter velforeningen ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan ansette forretningsfører innenfor godkjent budsjett, samt meddele fullmakt.

Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, samt de enkelte beslutninger og eventuelle dissenser. Styret orienterer velforeningens medlemmer snarest ved rundskriv om saker av betydning eller av større økonomisk interesse.

Styret skal til hvert årsmøte fremlegge en plan for vedlikehold i Velforeningen for det kommende året, og de neste fem årene, med et forslag til hvordan vedlikeholdet finansieres.

§5 Råderett

Velforeningens vedtekter, styret eller årsmøtet kan ikke begrense medlemmenes rett til fritt å overdra, pantsette eller leie bort sin eiendom, dog slik at det enkelte medlem ikke kan benytte sin eiendom til formål som medfører uvanlig ulempe eller sjene.

I rettighetene etter 1. ledd gjelder dog de innskrenkninger som følger §§ 8 og 10.

Det enkelte medlem har ved opprettelsen av velforeningen fått utskilt egen tomt med eget gnr/bnr som inkluderer tomt 10 m ut fra stuesiden i leilighetens bredde. Det enkelte medlem har i tillegg bruksrett over allerede opparbeidet hageareal langs stue- og endeveggsider, så lenge dette ikke er til hinder for andre beboere eller Velforeningen.

Styret må underrettes om skifte i eierforhold.

§6 Vedtekter og ordensregler

Medlemmene plikter å følge de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på vedtektene anses som brudd på medlemmenes forpliktelser overfor velforeningen.

§7 Bygg og påbygg

Ved utbygging av leilighetene i henhold til "Helhetsplan for Lille Langerud" godkjent av årsmøtet 22. november 2000, og 29. april 2004, har styret fullmakt til å godkjenne den enkelte søknad. Slik godkjenning skal foreligge før saken sendes til behandling i de relevante kommunale organer. Styret skal underrettes om utfallet av behandlingen i nevnte organer.

Når utbygging skjer på velforeningens eiendom (kjøkkensiden) har styret fullmakt til å avstå tomt vederlagsfritt.

Ved oppføring av boder i henhold til planløsninger godkjent av årsmøtet har styret fullmakt til å godkjenne den enkelte søknad. Beboere med endeleilighet skal benytte sin endevegg til sin bod, der etter styrets mening er mulig.

Alle omkostninger ved utbygging av leiligheter og boder bæres av eier. Vedlikehold er regulert i § 8. Andre bygg og påbygg enn de som er nevnt over, skal godkjennes av årsmøtet etter forutgående behandling av styret.

Eier av bod skal være medlem i velforeningen og kan kun overdra bod og leie ut bod til andre medlemmer av velforeningen som ikke eier eller

leier bod fra før. Ved salg eller utleie skal styret skriftlig orienteres.

Når godkjent utbygging skjer på velforeningens eiendom (kjøkken-, og endeveggsider) skal tomt avstås vederlagsfritt. Styret avgjør tomtegrensen i.h.t godkjent utbyggingsplan. Utbygger er selv ansvarlig for å sørge for arbeidet med tilføring av areal og bære alle utgifter ved dette. Utbygginger skal skje i.h.t velforeningens til enhver tid godkjente byggeprosedyre.

§8 Vedlikehold

Det påhviler det enkelte medlem full indre vedlikeholdsplikt samt ytre vedlikehold av boder, dører og vinduer samt treverk som veranda, levegg og kjellerlem. Det enkelte medlem har vedlikeholdsplikt for den innvendige delen av pipen, mens det ytre vedlikeholdet (definert som pipe over betongtak) omfattes av velforeningens ansvar og utbedringer foretas etter styrets nærmere beslutning.

Styret har rett til å påse og påby at vedlikeholdsarbeider som er av betydning for velforeningen, foretas forsvarlig.

Annet ytre vedlikehold av bygninger, fellesanlegg og utstyr m.v. foretas og bekostes av foreningen etter styrets nærmere beslutning.

For at velforeningen skal overta vedlikeholdsansvar for påbygg skal slike bygg være utført av godkjente håndverkere med ansvarsrett, og styret skal ha mottatt rapport over utført arbeid.

Velforeningen har ikke ansvar for skader og vedlikehold som følge av at et medlem har foretatt senkning av kjellergulv.

Alt vedlikehold av fellesanlegg skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevaring og utseende.

Kostnader til vedlikehold av boder i fellesløsninger dekkes av eierne. Dersom slikt vedlikehold ikke utføres kan styret etter nærmere varsel til bodens eiere gjennomføre nødvendig vedlikehold for eiernes regning.

Utvendige arrangement er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke er til skade for andre medlemmer.

Reparasjon av kloakk og vannledning fra hus til kommunal ledning bekostes av velforeningen. Skyldes skaden uaktsomhet av sameieren, har velforeningen rett og plikt til å kreve refusjon. Spørsmålet om eventuell uaktsomhet foreligger utførende rørlegger-firma til uttalelse.

Velforeningens ansvar vedrørende kjellere er knyttet til det ytre vedlikeholdet. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til vedlikehold som er nødvendig for at kjelleren brukes som råkjeller. Skader på oppgraderinger av kjellere er ikke omfattet av sameiets ansvar. Slike skader kan imidlertid i noen utstrekning gi forsikringsdekning av sameiets felles forsikring.

§ Forsikring

Velforeningen har ansvar for å tegne en felles forsikring av hele bygningsmassen (inkl. boder) og fellesarealer.

Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden til forsikringsselskapet i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret.

Medlemmene har et selvstendig ansvar for å tegne egne innbo- og løføreforsikringer.

§10 Fellesutgifter

Fellesutgifter fordeles på medlemmene i henhold til følgende brøk: 0,943 % (Leilighetstype A), 1,059 % (leilighetstype B/C), 0,700 % (leilighetstype D) og 0,869 % (leilighetstype E). Når en leilighet utbygges overtar velforeningen ansvaret for ytre vedlikehold av påbygget, og fellesavgiften økes til nærmeste prosent sats.

Velforeningen har ansvar for å innmelde medlemmenes andel av fellesformue og gjeld til skattemyndighetene etter følgende fordelingsnøkkel: Verdien av fast eiendom fordeles likt per medlem. Variabel formue, gjeld

og renter fordeles i.h.t. brøken i punkt 1 i denne paragraf.

§11 Mislighold

Til sikkerhet for ethvert ansvar som det enkelte medlem måtte komme i overfor velforeningen, skal velforeningen ha pant i det enkelte medlems eiendom for inntil kr.10 000,- med prioritet innen 90% av lånetakst til enhver tid. Krever

styret lånetakst, skal denne være avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

Dersom et medlem misligholder sine forpliktelser overfor velforeningen, herunder ikke betalt andel av fellesutgiftene rettidig, har velforeningen rett til, etter at medlemmet har mottatt rekommandert varsel med krav om innbetaling innen 14 dager, å realisere sin sikkerhet.

Vedtektene er vedtatt på konstituerende møte tirsdag 28.10.80
med endringer vedtatt på årsmøtet 17.03.81.

Endringslogg:

Årsmøte	Endring
22.04.86	Endring av §3
26.05.87	Endringer av §3, avsnitt 5 og avsnitt 10, rettelse i §5, avsnitt 1, tilføyelse av nytt avsnitt §7.
1997	Endring av §3, 5. avsnitt.
2002	Endring av §3, 4. Endring av §3, 8, 9 og 11. avsnitt. Endring av §5, 2. avsnitt. Endring av §7. Endring av §8, 4. avsnitt.
2015	§4 Styret: <i>formann endres styrets leder.</i>
	§7 Bygg og påbygg, avsnitt 2: Teksten « <i>Alle omkostninger ved utbygging av leiligheter bæres av eier. Vedlikehold av påbygg er regulert i § 8</i> » fjernes.
	§7 Bygg og påbygg, avsnitt 3, fra 2. setning: Teksten « <i>Styret kan selv beslutte oppføring av boder i fellesløsninger når planer for slike er godkjent av årsmøtet. Kostnader ved oppføring av boder i fellesløsning skal bæres av den enkelte bruker etter nærmere avtale med styret. Vedlikehold av boder er regulert i § 8. Andre bygg og påbygg enn de som er nevnt over, skal godkjennes av årsmøtet etter forutgående behandling av styret.</i> » er edret til « <i>Ved oppføring av boder i henhold til planløsninger godkjent av årsmøtet har styret fullmakt til å godkjenne den enkelte søknad. Beboere med endeleilighet skal benytte sin endevegg til sin bod, der etter styrets mening er mulig. (Nytt avsnitt.) Alle omkostninger ved utbygging av leiligheter og boder bæres av eier. Vedlikehold er regulert i § 8. Andre bygg og påbygg enn de som er nevnt over, skal godkjennes av årsmøtet etter forutgående behandling av styret.</i> »
	§7 Bygg og påbygg, nytt siste avsnitt: « <i>Eier av bod skal være medlem i velforeningen og kan kun overdra bod og leie ut bod til andre medlemmer av velforeningen som ikke eier eller leier bod fra før. Ved salg eller utleie skal styret skriftlig orinteres.</i> »
	§8 Vedlikehold, 1. setning: endres fra « <i>Det påhviler det enkelte medlem full indre vedlikeholdsplikt samt ytre vedlikehold av dører og vinduer</i> » til « <i>Det påhviler det enkelte medlem full indre vedlikeholdsplikt samt ytre vedlikehold av boder, dører og vinduer samt treverk som veranda, levegg og kjellerlem</i> ».
	§8 Vedlikehold, siste avsnitt, 2. setning: endres fra « <i>Skyldes skaden uaktsomhet av sameieren, har velforeningen rett og plikt til å kreve refusjon fra sameieren</i> » til « <i>Skyldes skaden uaktsomhet av sameieren, har velforeningen rett og plikt til å kreve refusjon</i> ».
2017	§4 Styret Følgende setning legges til §4 « <i>Styret skal til hvert årsmøte fremlegge en plan for vedlikehold i LLV for det kommende året, og de neste fem årene, med et forslag til hvordan vedlikeholdet finansieres.</i> »
2018	§8 Vedlikehold « <i>Vedlikehold av boder oppført i henhold til § 7 bekostes av eier. Kostnader til vedlikehold av boder i fellesløsning dekkes av brukerne etter nærmere avtale med styret.</i> » Endres til

	<p>«Kostnader til vedlikehold av boder i fellesløsninger dekkes av eierne. Dersom slikt vedlikehold ikke utføres kan styret etter nærmere varsel til bodens eiere gjennomføre nødvendig vedlikehold for eiernes regning.»</p>
2019	<p>§3 ÅRSMØTET: «Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over de saker som behandles og over alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal være tilgjengelig for medlemmene og snarest legges ut på velforeningens webside»</p> <p>§4 STYRET: «Styret består av inntil syv medlemmer, valgt av årsmøtet»</p> <p>§5 RÅDERETT: «Det enkelte medlem har ved opprettelsen av velforeningen fått utskilt egen tomt med eget gnr/bnr som inkluderer tomt 10 m ut fra stuesiden i leilighetens bredde. Det enkelte medlem har i tillegg bruksrett over allerede opparbeidet hageareal langs stue- og endeveggsider, så lenge dette ikke er til hinder for andre beboere eller Velforeningen.»</p> <p>§7 BYGG OG PÅBYGG: «Når godkjent utbygging skjer på velforeningens eiendom (kjøkken-, og endeveggsider) skal tomt avstås vederlagsfritt. Styret avgjør tomtegrensen i.h.t godkjent utbyggingsplan. Utbygger er selv ansvarlig for å sørge for arbeidet med tilføring av areal og bære alle utgifter ved dette. Utbygginger skal skje i.h.t velforeningens til enhver tid godkjente byggeprosedyre»</p> <p>§ 8 VEDLIKEHOLD: «Det enkelte medlem har vedlikeholdsplikt for den innvendige delen av pipen, mens det ytre vedlikeholdet (definert som pipe over <i>betongtak</i>) omfattes av velforeningens ansvar og utbedringer foretas etter styrets nærmere beslutning»</p> <p>§9 FELLESUTGIFTER: «Fellesutgifter fordeles på medlemmene i henhold til følgende brøk: 0,943 % (Leilighetstype A), 1,059 % (leilighetstype B/C), 0,700 % (leilighetstype D) og 0,869 % (leilighetstype E). Når en leilighet utbygges overtar velforeningen ansvaret for ytre vedlikehold av påbygget, og fellesavgiften økes til nærmeste prosent sats. Velforeningen har ansvar for å innmelde medlemmenes andel av fellesformue og gjeld til skattemyndighetene etter følgende fordelingsnøkkel: Verdien av fast eiendom fordeles likt per medlem. Variabel formue, gjeld og renter fordeles i.h.t. brøken i punkt 1 i denne paragraf».</p>
2020	<p>§8 (nytt fjerde ledd): «For at velforeningen skal overta vedlikeholdsansvar for påbygg skal slike bygg være utført av godkjente håndverkere med ansvarsrett, og styret skal ha mottatt rapport over utført arbeid»</p> <p>§8 (nytt femte ledd): «Velforeningen har ikke ansvar for skader og vedlikehold som følge av at et medlem har foretatt senkning av kjellergulv»</p> <p>§8 (nytt siste ledd): «Velforeningens ansvar vedrørende kjellere er knyttet til det ytre vedlikeholdet. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til vedlikehold som er nødvendig for at kjelleren</p>

brukes som råkjeller. Skader på oppgraderinger av kjellere er ikke omfattet av sameiets ansvar. Slike skader kan imidlertid i noen utstrekning gi forsikringsdekning av sameiets felles forsikring.»

Ny paragraf §9 Forsikring:

«Velforeningen har ansvar for å tegne en felles forsikring av hele bygningsmassen (inkl. boder) og fellesarealer.

Når et medlem mener at en forsikringsmessig skade har oppstått, skal medlemmene melde skaden til forsikringsselskapet i.h.t rutine utarbeidet av styret. Medlemmet skal samtidig underrette styret.

Medlemmene har et selvstendig ansvar for å tegne egne innbo- og løsøreforsikringer.»

Forslaget medfører at nåværende §§9 og 10 endres til §§10 og 11.