

**VEDTEKTER
FOR
LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE**

Sist endret på ordinært årsmøte 2022.

§ 1

Boligsameiets navn er Lille Langerud Boligsameie.

§ 2

Boligsameiet har gårdsnummer 160 og bruksnummer 589 i Oslo kommune.

§ 3

Boligsameiet består av 72 eierseksjoner. Bare fysiske personer kan eie en eierseksjon. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner.

§ 4

Boligsameiets formål er forvaltning og drift av de oppførte bygg.

§ 5

Boligsameiets virksomhet finansieres ved en månedlig innbetaling fra hver seksjonseier. Seksjonseiermøtet kan vedta opptak av lån på vegne av boligsameiet.

§ 6

A:

Inn: Hver seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Ved utbygging/påbygging må seksjonseier følge de bestemmelser som fremgår av «Regler om påbygging av leilighet Lille Langerud boligsameie».

Søknad om tilbygg/påbygg på egen seksjon, sendes styret. Søknaden skal bl.a. inneholde beskrivelse av arbeidene, tegninger mv. Styret er gitt fullmakt til å godkjenne, eller avslå søknaden.

Seksjonseier utarbeider og innsender søknad om byggetillatelse til kommunen. Styrets godkjenning av arbeidene skal foreligge før søknaden sendes. Utbygging/påbygging kan ikke iverksettes før byggetillatelse/igangsettingstillatelse er mottatt fra kommunen.

Styret forestår utarbeidelse og innsending av reseksjoneringsbegjæring. Seksjonseier plikter å medvirke i prosessen med tegninger, innhenting av ferdigattest og annen dokumentasjon som kreves.

Seksjonseier dekker selv samtlige kostnader forbundet med utbygging/påbygging. Dette gjelder også alle kostnader ved reseksjoneringen, herunder kostnader til juridisk og annen bistand, offentlige avgifter og gebyrer mv.

B:

I kjelleren skal alle seksjonseierne ha lik rett til kjellerarealet. Likeledes har alle rett på 3 kjellerboder eller tilsvarende areal. Opprinnelig kjeller kan ikke utbygges og inkluderes i leilighet. Unntatt fra ovennevnte er Løvsetdalen 13, seksjon 61. Seksjonseiermøtet har gitt seksjon 61 godkjenning til å

kjøpe sine boder samt deler av fellesareal. Dette arealet er nå en del av seksjon 61. Dette var et engangstilfelle. Seksjon 61 har kun en bod i tilknytning til vaskerom. Alle bytter av boder i kjeller skal godkjennes av styret. Egen inngang fra kjeller til bakkenivå tillates ikke.

§ 7

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier, forskuddsvis hver måned, betale et a konto beløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene i sameie skal fordeles i utgangspunkt etter seksjonseierbrøken, (BRA Bruksareal) slik at de første 46 kvadratmeter BRA-areal teller likt. Det antall kvadratmeter BRA-areal utover dette, teller halvparten av dette. Kjellerareal teller ikke. Seksjonseiermøte vedtar med alminnelig flertall, avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Fellesutgifter for påbygg beregnes etter antall kvadratmeter påbygd. Alle betaler like mye for like antall kvadratmeter. De som har bygget på, må først betale like mye for 21 m² som en 3-roms leilighet. Deretter deles resterende antall kvadratmeter påbygd, med 2. Skal fellesutgiftene økes, gjøres det med en prosentsats.

Seksjonseiermøte fastsetter fellesutgiftene, som ikke må settes lavere enn at det dekker renter samt andre faste nødvendige utgifter. Fellesutgiftene gjelder til den blir endret ved beslutning av ordinært eller ekstraordinært seksjonseiermøte.

§ 8

Styret, forretningsfører, statsautorisert/registrert revisor, osv., lønnes for utført arbeid.

§ 9

Styret skal bestå av tre til seks medlemmer. Seksjonseiermøte kan velge 1 varamedlem. Seksjonseiermøte velger styret med vanlig flertall. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av seksjonseiermøte. Et varamedlem til styret velges for 1 år. Skulle leder falle fra, blir det opprykk innenfor styret.

§ 10

Erverver og leietakere skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Beboere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre samt forretningsfører. Ved utleie er **eier** ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og beboerregler

§ 11

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget som 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.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, kan seksjonseier gjøres erstatningspliktig. Er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, skal styret etter klage, påtale forholdet. I gjentakelsestilfelle, eller tilfelle av mer graverende art, kan styret bestemme at vedkommende seksjonseier skal fravike seksjonen i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til leietaker.

§ 12

Boligsameiets øverste myndighet er årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelsen skjer skriftlig med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Regnskapet utsendes sammen med innkallingen til det ordinære årsmøte.

Det tilkommer det ordinære årsmøte å:

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderoversikt,
- velge styre,
- ansette revisor og fastsette dennes lønn,
- treffe bestemmelser angående overskudd og felleskostnader,
- behandle de øvrige saker som i henhold til lov hører inn under den, samt de saker som er nevnt i innkallingen.

Møteleders ansvar er å skrive protokoll over alle saker og vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en seksjonseier utpekt av seksjonseiermøte blant de som er tilstede. Protokollen sendes hver enkelt seksjonseier.

§ 13

Ekstraordinært seksjonseiermøte innkalles som det ordinære årsmøte, men kan om nødvendig innkalles på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

§ 14

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i seksjonseiermøtet (jf. Lov om eierseksjoner § 30) for blant annet vedtak om:

- ombygging, påbygg eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameie går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.

Seksjonseierne kan møte ved fullmektig. Fullmektiger må ha med skriftlig fullmakt.

§ 15

Boligsameiets fellesanliggender og fellesanlegg vedlikeholdes og forvaltes av sameiets styre. Styreleder samt ett styremedlem må i fellesskap signere på forpliktelser som gjøres på sameiets vegne.

Innvendig vedlikehold besørges og bekostes av **vedkommende** seksjonseier. Styret er berettiget og forpliktet til å påse og påby at vedlikeholdet foretas ansvarlig. Etterkommes ikke påbud, får § 11

tilsvarende anvendelse. For forhagene gjelder det samme, og i de tilfeller hvor styret beslutter at eierseksjonen skal ha egen forhage eller sitteplass.

Vedkommende seksjonseier har ikke rett til større forhage enn det styret beslutter, og kan ikke avgrense den med gjerde, hekk eller lignende uten at det foreligger en søknad til styret med et skriftlig samtykke eller innsigelse fra nabo. Godkjenning fra styret skal foreligge før arbeidet iverksettes.

Det kan settes opp 1 stk. bod, uthus, veksthus eller dukkestue på inntil 15 kvadratmeter. Boden skal plasseres og utformes slik at den ikke er til sjenanse for naboer og kan ikke brukes som bolig. Skriftlig søknad, inkludert et samtykke eller innsigelse fra nabo, sendes styret. Godkjenning fra styret skal foreligge før arbeidet iverksettes. De som har søkt om og oppført bod e.l., har selv ansvaret for alt vedlikehold av dette.

Sameiet har ansvar for vedlikehold av husene utvendig. Dersom tiltak ønskes utført og dette påvirker ytre fasade, skal det sendes en søknad til styret inkludert et skriftlig samtykke eller innsigelse fra nabo. Godkjenning fra styret skal foreligge før arbeidet iverksettes. For øvrig vises til §6 A vedr. påbygg/tilbygg.

Sameiet har sikkerhet for krav i forbindelse med vedlikehold eller misligholdt husleie etter lov om eierseksjoner § 25. Denne sikkerhet er begrenset oppad til folketrygdens grunnbeløp.

§ 16

Styret skal fastsette ordensregler for sameiets eiendom og eiendommens beboere, og skal ivareta de felles interesser med det for øye at beboere innenfor rammen av sameiets økonomiske evne skal ha det så pent, praktisk og hyggelig som mulig.

§ 17

For så vidt angår forhold som ikke er behandlet i disse vedtekter, handles det etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser i lov om eierseksjoner. Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene.

§ 18

Bygningene er forsikret. Den enkelte seksjon må dekke fastsatt egenandel. Dette gjelder ved all vannskade inne i leiligheten. Grensesnittet er på tilkoblingspunkt på rør-stammen.

§ 19

Ved nye tilbygg/påbygg er seksjonseier/utbygger ansvarlig for alle skader på det nye bygget i 5 år etter ferdigstillelse/mottatt ferdigattest fra kommunen. Sameiet overtar etter det. Ved salg før 5 år er gått, plikter selger å opplyse kjøper om dette.

§ 20

Balkong

Gulvet på balkongen er dekket med en membran. Dette for å unngå vann-/ råteskader. For at membran ikke skal bli ødelagt, er det viktig at hver boenhet benytter treheller/kunstgress/beskyttende belegg som skal ligge **løst** på gulvet. Det er viktig at dette overholdes, slik at membran ikke skades. Dersom det oppstår uforutsette hendelser vedr balkongen, skal dette meldes styret omgående. Grov uaktsomhet kan medføre at seksjonseier gjøres erstatningspliktig (ref vedtektene §11).

000000