

Vedtekter for Meyerhagen Vel

Vedtekter fastsatt i stiftelsesdokument av 29.12.2004, og med senere endringer vedtatt den 4. juni 2013 og 8. mai 2018.

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Meyerhagen Vel (kvartal 020303).

§ 2 Formål

Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealet til medlemmene i kvartalet i henhold til utbedringsavtale medlemmene har inngått med Oslo kommune. Foreningen skal ivareta medlemmenes fellesinteresser for kvartalet, og utvikle dette slik at det bidrar til et trygt og godt bomiljø.

Velforeningen er en interesseorganisasjon uten økonomisk formål, hvor de nødvendige utgifter til drift og vedlikehold blir dekket av eierne av de enkelte eiendommene.

§ 3 Juridisk person

Foreningen er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 4 Medlemmer og geografisk område

Velforeningens medlemmer er de selskap som til enhver tid eier følgende eiendommer i kvartalet:

Zetlitz gate 4 Gnr 208 bnr 743

Wessels gate 7 Gnr 208 bnr 810

Wessels gate 9 Gnr 208 bnr 812

Wessels gate 11 Gnr 208 bnr 813

Wessels gate 13 Gnr 208 bnr 815

Wessels gate 15 Gnr 208 bnr 817

Langes gate 13 Gnr 208 bnr 378

Frimannsgate 26 a Gnr 208 bnr 257

Frimannsgate 26 b Gnr 208 bnr 904

Frimannsgate 24 b Gnr 208 bnr 256

Frimannsgate 22 Gnr 208 bnr 255

§ 5 Ansvarsfordeling mellom eier av den enkelte eiendom og Meyerhagen Vel

Eiere av eiendommene i kvartalet har som medlem av Meyerhagen Vel avgitt ansvar og myndighet over fellesarealer i henhold til disse vedtektene.

Eier av eiendommene har ansvar for bygningene og utstyr som er nødvendig for disse som elektriske kabler, vann og avløp mv til bygningene selv når dette går over fellesarealet.

Eier av eiendommene har videre ansvar for vedlikehold av porter inn til fellesarealet og for å påse at disse kan låses. Eier har også ansvar for søppelkasser, sykkelkur og belysning på egen eiendom og for at eiendommen er fri for søppel samt at gangveier til bygningene er måkt, strødd og feid. Styret i velforeningen kan pålegge eier av eiendommen å oppfylle sin drifts- og vedlikeholdsplikt i henhold til §5.

Meyerhagen Vel har ansvar for vedlikehold av fellesarealet. Dette omfatter blant annet: Trapper, murer og gangveier; plener, trær og annen beplantning; fordrøyningstank og sluk; sandkasser og lekestativ. Meyerhagen Vel har rett til å delegere aktuelle oppgaver til medlemmer og beboere, se paragraf 16 og 17. Eier kan gjøre mindre endringer på egen eiendom etter å ha varslet styret i velforeningen. Dette kan dreie seg om mindre endringer i beplantning, plassering av heller og sandkasser e.l. Dersom styret mener at endringen er vesentlig kan styret i velforeningen nekte eier å gjennomføre endringen.

Ønsker eier å gjøre endringer av fellesareal på egen eiendom skal det søkes til styret i velforeningen om dette. Søknaden skal være skriftlig og begrunnet. Styret i velforeningen skal svare innen en måned. Dersom styret i velforeningen mener det dreier seg om større endringer skal styret be eier om å innhente en uttalelse fra en fagperson og eventuelt legge saken frem for årsmøte eller et ekstraordinært årsmøte. dersom den foreslåtte endringer medfører betydelig økt vedlikehold skal forslaget fremlegges for årsmøte.

§ 6 Bruk av fellesarealet

Fellesarealet skal kun brukes til rekreasjon for beboerne i kvartalet. Hele fellesarealet skal kunne brukes av alle beboerne i kvartalet, men beboerne tilhørende den enkelte eiendom har fortrinnsrett til bruk av egen eiendom dersom ikke annet er bestemt av styret i velforeningen. Styret i velforeningen kan regulere bruken av fellesarealet nærmere ved ordensregler.

Eiere av eiendommene kan bruke egen eiendom i forbindelse med nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygninger. Dette kan eksempelvis dreie seg om oppsetting av stilas og rigg, lagring av materialer og kontainer, og bruk av lift. Dersom bruken strekker seg ut over 48 timer skal styret i velforeningen varsles. Styret i velforeningen kan pålegge eier av eiendommene å minimere ulempene denne bruken medfører for beboerne i kvartalet.

§ 7 Årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med minst 3 ukers varsel, direkte til medlemmene. Praktisk gjennomføring utføres av styreleder i samarbeid med forretningsfører. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest 2 uker før årsmøtet. Fullstendig sakliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall

stemmeberettigede medlemmer som møter. Årsmøtet kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er nevnt i innkallingen.

§ 8 Årsmøtorepresentanter og stemmereglene

Hvert av medlemmene plikter å utpeke/velge en representant og 1 vararepresentant til årsmøte. Dersom medlemmet ikke har utpekt/valgt særskilt representant til velforeningen, vil styrets leder hos medlemmet være representant i årsmøtet.

I borettslag velges styremedlemmet på generalforsamling og i eierseksjonssameier på sameiermøte.

Hvert medlem har like mange stemmer på årsmøte som medlemmet har boenheter som inngår i fordelingsnøkkel for betaling av kontingent.

Medlemmer har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn ett medlem. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt fra medlemmets representant. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar i forhold til laget.

Med mindre annet er bestemt skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også om møtelederen ikke har stemmerett. Blanke stemmer likestilles med ikke avgitte stemmer.

§ 9 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Behandle styrets årsmelding
2. Behandle velforeningens regnskap
3. Vedta velforeningens budsjett
4. Fastsette kontingent
5. Behandle innkomne forslag og saker fremmet av styret
6. Vedta styrets godtgjørelse
7. Valg av styre og valgkomite for neste år.

§ 10 Kontingent

Kontingenten fastsettes av årsmøtet. Kontingent fordeles på medlemmene etter fordelingsnøkkel basert på antall boenheter hos det enkelte medlem.

Medlemmene er forpliktet til å betale kontingent til velforeningens bankkonto etter påkrav med 14 dagers forfall.

Kontingent forfaller på det tidspunkt styret beslutter, men senest 8 uker etter avholdt årsmøte.

Dersom et medlem ikke betaler kontingent etter skriftlig purring på opprinnelig kontingent med minimum 14 dagers forfall, plikter medlemmet å betale 50% av årlig kontingent i tillegg. Styret kan frafalle krav om tilleggskontingent dersom det foreligger særskilte forhold.

Kontingenten må til enhver tid minimum dekke kostnader til løpende vedlikehold og utbedringer.

§ 11 Styrets godtgjørelse

Styret skal motta honorar på kr. 25.000,- pr. år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Godtgjørelse og refusjon for faktiske utgifter skal fremgå av regnskapet. Styret vedtar selv den interne fordelingen av styrehonoraret basert på arbeidsbelastningen for styremedlemmene.

§ 12 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller når minst en tredjedel av medlemmene skriftlig krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 13 Styret

Foreningen ledes av et styre på minimum 3 og maksimum 5 medlemmer, med inntil to varamedlemmer.

Styrets medlemmer skal kun bestå av representanter som eier boenhet i den gården som velges som ansvarlig gård pr. år. Den årsansvarlige gården velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet, og tjenestegjør ett år om gangen. Valgkomiteen innstiller på hvilken gård som skal være årsansvarlig. Styret skal holde møte når lederen eller et flertall av styremedlemmene forlanger det, dog minimum 2 møter årlig. Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt. Styret konstituerer seg selv og velger funksjonsfordeling blant styremedlemmene, unntatt styreleder.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett. Elektronisk signering skal benyttes.

§14 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte, eksempelvis ved vedtak i telefonmøte eller pr e-post.

Vedtak som fattes utenfor møte skal protokollføres i førstkommende styremøte.

Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene kan kreve møtebehandling.

Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styreleder velger styret en leder for styrebehandlingen.

§15 Styrets oppgaver og kompetanse

Styret forplikter samtlige medlemmer i anliggender som har med drift og vedlikehold av fellesgårdsrommet.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets bestemmelser.
2. Administrere og føre nødvendig kontroll med velforeningens økonomi i nært samarbeid med forretningsfører
3. Representere velforeningen utad.
4. Styret skal administrere, vedlikeholde og forvalte fellesarealet i kvartalet etter beste evne i samsvar med lov, vedtekter og de utbedringsavtaler medlemmene har inngått med Oslo kommune og den gårdsromserklæring som er tinglyst på hver enkelt av eiendommene. I tvilsspørsmål kan Oslo kommune kontaktes for avklaring/samtykke. Styret skal sørge for at de faste vedlikeholdsoppgavene gjennomføres og at de langsiktige utviklingsplanene gjennomføres. Styret skal beskrive oppgavene som skal utføres på dugnadene, sørge for planlegging og gjennomføring av dugnader og bestemme hvilke datoer/tider dugnadene skal gjennomføres på og varsle i god tid.
5. Styret har HMS ansvaret for Meyerhagen avgrenset til omfanget beskrevet i § 5. Styret skal sørge for å gjennomføre definerte HMS aktiviteter i samarbeid med skjøtselsfirma og forretningsfører.

Styret kan ikke uten at årsmøtet har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak:

- om endringer av fellesarealet som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- om tiltak ellers som går utover vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar eller utlegg utover 20% av velforeningens årlige budsjett.
- ta opp lån eller foreta andre rettslige disposisjoner som går utover vanlig forvaltning

Styret har rett til å bringe urettmessig bruk av fellesarealet til opphør.

Dersom skader på fellesområdet kan tilbakeføres til bestemt medlem eller beboer kan man etter alminnelige erstatningsregler holdes ansvarlig for utbedringer og øvrige tap påført velforeningen.

Styret skal sørge for at dugnader gjennomføres i tråd med dugnadsinstruks.

Styret kan fastsette alminnelige ordensregler for bruk og opphold i fellesarealet.

Styret kan ta initiativ til fellesaktiviteter som gårdsromsfester, tiltak for barn og eldre mv.

Styret har rett til å delegerer driftsansvar til hver enkelt gård, ref. §16.

6. Styret skal oppdatere og vedlikeholde opplysninger om foreningens medlemmer i Brønnøysund v/endringer.

§16 Medlemmenes oppgaver

Det forventes at øvrige gårder og boenheter bidrar til et positivt miljø og spiller inn saker til den gården som har det årlige ansvaret. I tillegg forventes det at alle beboere følger foreningens Gyldne Regler. Medlemmene må utnevne en gårdsrepresentant som er mottaker av informasjon og videreformidler dette internt. Medlemmene plikter å informere om endringer i antall boenheter eller kontaktperson/representant til styret.

§17 Gjennomføring og deltakelse på dugnader

1 person fra hver boenhet i alle medlemsgårder bør delta på minimum 2 av 4 dugnader årlig. Styret i den ansvarlige gård sørger for at oppgavene som skal utføres på de ulike dugnadene er godt beskrevet og kommunisert til beboerne. Styret har ansvar for å følge opp at oppgavene blir utført og iverksette tiltak dersom oppgaver må utføres i ettertid. Forretningsfører administrerer årlig utbetaling av dugnadsbelønning i november basert på signert liste på hver dugnad.

§18 Avtale om skjøtsel med profesjonell part

Foreningen skal til enhver tid ha et samarbeid med profesjonell part for normal skjøtsel og vedlikehold av Meyerhagen. Avtalen bør være 3-5 årig og ved inngåelse av ny avtaleperiode skal minimum to tilbydere forespørres. Minimumsstandard for skjøtsel og vedlikehold skal til enhver tid foreligge i eget vedlegg. Endring i omfang ift. standard, enten reduksjon eller økning, skal forhåndsgodkjennes av årsmøtet.

§19 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§20 Misbruk av posisjon

Styret og andre som representerer velforeningen, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers eller velforeningens bekostning.

Styret må ikke etterkomme noen beslutning av årsmøtet hvis beslutningen strider mot lov eller mot velforeningens vedtekter.

§21 Styreprotokoll

Det skal føres protokoll over styrebehandlingen. Den skal minst angi tid og sted, deltakerne, behandlingsmåten og styrets beslutninger. Er styrets beslutning ikke enstemmig, skal stemmetallet angis. Styremedlem som ikke er enig i en beslutning, kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.

Protokollen skal underskrives av alle de medlemmer som har deltatt i styrebehandlingen. Kopi av protokoll sendes forretningsfører som distribuerer protokoll til medlemmene/beboere.

§22 Regnskap og forretningsførsel

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Regnskapet kan settes opp slik at dette viser kontantstrømmen inn/ut i regnskapsåret.

Fakturaer/bokføringsbilag skal gjøres tilgjengelig for innsyn for medlemmenes representanter i forkant av årsmøtet. Forretningsfører gjennomfører dette arbeidet i praksis. Styreleder er ansvarlig for å følge opp forretningsfører.

§ 23 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Det kan ikke vedtas endringer i vedtektene som strider mot den gårdsromserklæring som er tinglyst på eiendommene.

Oslo, 8.5.2018