

Til huseierne i Lilleskogen Huseierlag

Velkommen til årsmøte, onsdag 18. april 2018 kl. 19.00 i Havestuen på Abildsø skole.

Innkallingen inneholder huseierlagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierlaget ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lilleskogen Huseierlag det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

På årsmøtet har eierne stemmerett med én stemme for hver leilighet de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun én stemme pr. husstand.

Huseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og signert av offentlig registrert huseier. Fullmakten leveres styret ved inngangen til årsmøtet.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Lilleskogen Huseierlag
avholdes onsdag 18. april 2018 kl. 19.00 i Havestuen på Abildsø skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av én til å føre protokoll og minst én huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag til saker til behandling av årsmøtet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 3. april 2018
Styret i Lilleskogen Huseierlag



Marianne Fromreide



Robert Fjeld



Svein Joar Horve

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har huseierlagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Fromreide	Postboks 1891 Vika
Styremedlem	Robert Fjeld	Grååsveien 1 C
Styremedlem	Svein Joar Horve	Svaneveien 31 B
Varamedlem	Else Marie Langerud	Grååsveien 1 B

Valgkomiteen

Christiane Jordheim Larsen	Grååsveien 3 D
Alf Kjetil Walgermo	Svaneveien 22 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Huseierlaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lilleskogen Huseierlag

Huseierlaget består av 62 leiligheter.

Lilleskogen Huseierlag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979338457, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Grååsveien 1 A-D
 Grååsveien 3 A-D
 Grååsveien 5 A-D
 Grååsveien 7 A-D
 Grååsveien 9 A-D
 Svaneveien 14 A-B
 Svaneveien 16 A-B
 Svaneveien 18 A-B
 Svaneveien 19 A-D
 Svaneveien 20 A-D
 Svaneveien 21 A-D
 Svaneveien 22 A-D
 Svaneveien 23 A-D
 Svaneveien 24 A-B
 Svaneveien 25 A-D
 Svaneveien 26 A-B
 Svaneveien 27 A-B
 Svaneveien 28 A-B
 Svaneveien 29 A-B
 Svaneveien 31 A-B

Gårds- og bruksnummer :

161	158	159	160	161
162	163	164	165	166
167	168	169	170	171
172	173	174	175	176

177	190	191	192	193
194	195	196	197	198
199	200	201	202	203
204	205	206	207	208
209	210	211	212	213
214	215	216	217	218
219	220	221	222	223
224	225	226	227	228
229	230	231		

Huseierlaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Huseierlaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lilleskogen Huseierlag har ingen ansatte. Vaktmestertjeneste ytes fra Lille Langerud Sameielag V, hvor Dan Karlsen gjennom sitt firma er vaktmester fra 2. halvår 2017.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Huseierforeningens revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Rørutskifting

Det er tidligere vedtatt en systematisk utskifting av rørapplegg fra kommunalt ledningsnett til husrekkene. Gjennom sommeren og høsten har det vært utstrakt dialog mellom styret, Rørleggersentralen, gravefirma og beboere. Prosjektet som opprinnelig skulle være i husrekken med Svaneveien 20A ble utsatt etter beboers ønske. Det ble dermed flyttet til Svaneveien 24A som var det andre prioriterte prosjektet. Etter en lengre periode med undersøkelser og fagkyndige vurderinger, fikk huseierlaget endelig et tilbud på denne jobben i slutten av november. Tilbudet viste seg å være om lag 400.000 kroner høyere enn planlagt budsjett, noe som innebærer innkalling av kr. 16.000,- istedenfor kr. 10.000,- per husstand. Ekstrakostnadene skyldes i hovedsak de konkrete grunnforholdene på stedet.

Tomtesaken

Styret har invitert Advokat Thor Henning Pedersen til årsmøtet for å orientere om saken. Saken med tinglysing av tomten som ble kjøpt ut av festet areal i 2002 er enda ikke avsluttet. Det er derfor behov for at beboerne får en grundig orientering, spesielt om de forholdene som gjelder offentlige myndigheters håndtering av saken. Fra styrets side henvises det til tidligere årsberetninger med informasjon om hva saken gjelder.

Parkering i svingen ved Svaneveien 14

Det har i lengre tid vært konstatert behov for fysisk å forhindre parkering på dette stedet. Parkering hindrer blant annet fremkommelighet for store kjøretøy fra nødetater og avfallsselskap. Planen var å sette ut blomsterkasser eller liknende, dersom kommunen ville godkjenne det. Nå har imidlertid de store snømengdene vist at en slik løsning også kan komme til å hindre fremkommeligheten. Styret henstiller beboerne om ikke å parkere i denne svingen, ikke minst av hensyn til sikkerheten i området.

Feilberegning av fellesutgifter på den enkelte husstand

Beregning av fellesutgifter på den enkelte husstand har de siste årene vært utført av OBOS. De fikk ved etableringen av huseierlagets kundeforhold en liste over de ulike tomtestørrelsene som ligger til grunn for den enkeltes andel av festeavgift. På listen er det også angitt hvilke huseiere som har eiertomter og derfor ikke skal betale festeavgift. I februar 2018 kom det fram at beregning av fellesutgifter en tid ikke har vært differensiert slik det skulle. OBOS har ingen forklaring på hvordan dette har skjedd, men har rettet opp faktureringen fra april 2018. Styret er innstilt på at feilen må rettes opp, både for de som har betalt for mye og de som har betalt for lite. Pr. i dag er det ikke konkludert med hvordan dette bør gjøres rent praktisk.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av huseierlagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierlagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Styret har reagert på regnskapsføringen av kapitalinnbetaling og kostnader forbundet med utskifting av bunnledning i 2017 og hadde ønsket at det kom tydeligere fram i regnskapet. Dette har imidlertid ingen betydning for selskapets økonomiske situasjon.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 1.271.630 hvilket er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 1.610.058.

Dette er kr 347.000 høyere enn planlagt og skyldes utskiftning av bunnledning (felles rør).

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 338.303 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til huseierlagets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierlagets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 423.444 hvilket anses tilfredsstillende.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 47.000 til vedlikehold som omfatter bl.a. utvendig anlegg kr.22.000, VVS kr. 11.000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr.

Energikostnader

I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med nær kr 30.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lilleskogen Huseierlag.

Lån

Lilleskogen Huseierlag har ikke lån. Selskapet har ikke adgang til låneopptak iht vedtektene.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierlaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Vi har ikke oppjustert felleskostnader på bakgrunn av innkallelse av ekstra kapital til vann- og avløpsrør; da innbetalingen er tenkt ført mot kostnaden midlene skal anvendes til.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på tre egne side

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 271 496	1 267 596	1 272 000	1 446 000
Andre inntekter	3	134	930 057	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 271 630	2 197 653	1 272 000	1 446 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-97 943	-95 343	-97 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-44 711	-76 612	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-1 490	0	2 000
Drift og vedlikehold	8	-356 620	-535 516	-41 000	-47 000
Forsikringer		-375 359	-360 851	-379 000	-404 000
Garasjer		0	0	-6 000	-6 000
Kostnader sameie		-370 863	-388 686	-380 000	-391 000
Energi/fyring		-1 500	0	-1 000	-2 000
Kabel-/TV-anlegg		-247 566	-220 983	-228 000	-257 000
Andre driftskostnader	9	-41 912	-46 498	-48 000	-49 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 610 058	-1 799 063	-1 263 000	-1 340 000
DRIFTSRESULTAT		-338 428	398 590	9 000	106 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 238	798	0	0
Finanskostnader	11	-1 113	-1 440	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		125	-642	0	0
ÅRSRESULTAT		-338 303	397 948	9 000	106 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-338 303			

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	36 282	40 465
SUM ANLEGGSMIDLER		36 282	40 465
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10	7 163
Kundefordringer		0	260 268
Kortsiktige fordringer	12	174 269	85 441
Driftskonto OBOS-banken		497 603	545 236
SUM OMLØPSMIDLER		671 883	898 108
SUM EIENDELER		708 165	938 572
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		459 726	798 029
SUM EGENKAPITAL		459 726	798 029
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 641	65 499
Leverandørgjeld		167 759	29 336
Annen kortsiktig gjeld	13	27 039	45 708
SUM KORTSIKTIG GJELD		248 439	140 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		708 165	938 572
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	168 850	187 212

Oslo, 3._april_2018,
 STYRET I LILLESKOGEN HUSEIERLAG


 Marianne Fromreide


 Robert Fjeld


 Svein Joar Horve

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 271 496
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 271 496

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	134
SUM ANDRE INNTEKTER	134

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-43 036
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 675
SUM KONSULENTHONORAR	-44 711

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-349 332
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 190
Kostnader dugnader	-4 098
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-356 620

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-650
Container	-10 321
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 000
Kontor- og datarekvisita	-882
Trykksaker	-116
Andre kontorkostnader	-1 570
Porto	-4 475
Kontingenter	-1 490
Bankgebyr	-2 756
Velferds kostnader	-1 652
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 912

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	698
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	335
Andel renteinntekter i Lille Langerud Sameielag V	88
Andre renteinntekter	117
SUM FINANSINNTEKTER	1 238

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andel rentekostnader i Lille Langerud Sameielag V	-558
Andre rentekostnader	-555
SUM FINANSKOSTNADER	-1 113

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer ansatte/tillitsvalgte - dobbelt utbetalt styrehonorar 2015/2016	6 600
Avsatt arbeidsgiveravgift av for mye utbetalt styrehonorar	931
Kemner - til gode arbeidsgiveravgift	1 184
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	165 554
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	174 269

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Lille Langerud Sameielag V - avregning 2017	-27 039
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 039

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL I FELLESANLEGG**

Lilleskogen Huseierlag betaler sin forholdsmessige andel av sameieekostnader i Lille Langerud Sameielag V.

Selskapets andel i Lille Langerud Sameielag V vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Lille Langerud Sameielag V er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Her er valgkomiteens innstilling til nytt styre i huseierlaget:

Leder: Erik Martiniussen (ny, velges for ett år)

Styrerepresentant: Robert Fjeld (gjenvelges for to nye år)

Styrerepresentant: Svein Joar Horve (ikke på valg i år)

Vara: Hilde Elvevold Randgaard (ny, velges for to år)

Forslag til valgkomite:

Alf Kjetil Walgermo (gjenvalg)

Christiane Jordheim Larsen (gjenvalg)

Alf Kjetil Walgermo

Christiane J. Larsen

Orientering om huseierlagets drift

Forsikring

Huseierlagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1154177. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om huseierlagets forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar. Den enkelte huseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, og å sørge for tilsyn og kontroll av at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at huseierlaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har huseierlaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

ORDENSREGLER FOR LILLESKOGEN SAMEIELAG

1. Ordensregler er et ledd i sameieavtalen og beboerne er ansvarlig for at disse oppfylles.
2. Hvis beboeren oppdager skader, feil eller mangler i eller ved huset man bebor, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende jfr. vedtektene paragraf 1 og 12.
3. Sameierne plikter å delta i vedlikeholdet av fellesarealene til felles nytte og trivsel.
4. Det er forbudt å felle trær og busker eller på annen måte skade disse og annen vegetasjon innenfor sameielagets friarealer. Beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.
5. Beboere skal holde ro slik at naboer ikke sjeneres. Bruk av musikkinstrumenter, høyttalere etc. må avpasses etter tidspunkt og forhold. Ervervmessig sang- og musikkundervisning er ikke tillatt.
6. Rengjøring av sengetøy, gangtøy m.v. må ikke foretas ut av vinduer eller fra terrasser/balkonger. Tørkeplassene skal disponeres etter avtale mellom beboerne. På søn-, hellig-, og høytidsdager skal intet tøy e.l. henge på tørkeplassene eller annet sted utendørs.
7. Husdyrhold krever at eieren holder dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres. Det kreves også bruk av ekskrementposer. Utendørs foring av dyr må ikke forekomme.
8. Husholdningssøppel skal bare kastes i søppelkassene. Det skal være forsvarlig innpakket slik at innholdet ikke flyter ut i kassen eller forårsaker stank. Annet avfall som ikke går i kassene plikter beboeren selv å fjerne ved henvendelse til renholdsverket.
9. Motorkjøretøyer skal fortrinnsvis hensettes i garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. Parkering må videre skje slik at gangveier ikke sperres, i henhold til vegtrafikklovgivningen og i overenstemmelse med parkeringsvedtekter for Oslo. På sameiets grunn er det ikke tillatt å hensette kjøretøyer, båter, tilhengere etc. for lengre tid. Ved overtredelse av reglene kan styret besørge fjerning for eiers regning og risiko.

VEDTEKTER

FOR

LILLESKOGEN HUSEIERLAG
Navneendring fra Lilleskogen Sameielag

VEDEKTER

§ 1

Huseierlagets navn er "LILLESKOGEN HUSEIERLAG", som er en del av Lille Langerud Sameielag V (som i sin tid overtok etter Lille Langerud Sambyggelag V A/S). Medlemmer i Huseierlaget er eiere av eiendommene gnr 161 bnr , bnr 158-177 og 190-231, til sammen 62 rekkehuseiendommer, beliggende i i Grågåsvæien og Svaneveien med tilhørende festet grunn. Disse er tidligere utskilt fra gnr 161 bnr 13. Hjemmel til feste på 161/13 står på Lille Langerud Sameielag V. Dette fordi Oslo kommune som er hjemmelshaver til grunn ikke ønsker å transportere festeretten.

§ 2

Formål

Huseierlagets formål er å forvalte fellesareal på gnr 161, bnr 13, til det beste for medlemmene. I tillegg skal Huseierlaget foreta vedlikehold av husene som spesifisert i vedtektenes § 6.

Huseierlaget skal ellers ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. §§ 6 og 11.

§ 3

Rettslig råderett

Med de unntak som fremgår av § 6 har den enkelte huseier full rettslig og faktisk råderett over sin eiendom, herunder rett til salg og pantsettelse.

Den enkelte eiendom må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre tilstøtende eiendommer.

Eierskifte skal meddeles styret/forretningsfører for registrering.

§ 4

De som til enhver tid er eier av gnr 161 bnr 158-177 og 190-231 plikter å være medlem av Huseierlaget.

§5

Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Eier av det enkelte hus er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som huseierlaget har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

Hver huseier hefter hver for 1/62-del av lagets forpliktelser og betaler felleskostnader med 1/-62 del. Dog slik at andelen av festeavgiften reduseres forholdsvis for de som har kjøpt sin boligsparsell og forhøyes for de parseller som er større enn 154m².

Felleskostnader inklusiv festeavgift til Lille Langerud Sameielag V, jf. vedtekter, festeavgiften til garasjelagene, renovasjonsavgift, felles bygningsforsikring og andre kostnader til felles drift av fellesarealer, betales av huseierne.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte eier.

Lilleskogen Huseierlag har panterett i hver eiendom med kr. 10.000,- til dekning av huseierlagets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 370 000 (trehundre og sytti tusen), dog slik at huseierlaget har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån i de

enkeltes boliger inntil 90 % av verditaksten over vedkommende bolig. Panteretten er tinglyst som heftelse på eiendommen.

Huseierlagets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra eiendommens eier.

Ved en huseiers mislighold av felles forpliktelse er styret berettiget til å gjøre gjeldende alle kreditores rettigheter etter ovennevnte panterett.

Lån kan ikke opptas for å finansiere felles forpliktelser for huseierlaget.

§ 6

Drift og vedlikehold

Den enkelte huseier har selv ansvar for indre og ytre vedlikehold av sitt hus på sin tomt såfremt annet ikke fremkommer av denne bestemmelsen. Huseier plikter å vedlikeholde bygningen på sin grunn på en slik måte at det ikke oppstår skade på eller forringelse av naboeiendommene p.g.a. råde i treverket el.lign.

Huseierforeningen har ansvaret for vedlikehold og utskifting av tak med piper, takrenner, nedløp, oppstikkende ventilasjonsanlegg, drenering, vannledninger utenfor første stoppekran og kloakkledning i bakke samt under kjellergulv som er å anse som et fellesanliggende for hver bygning.

Videre er huseierforeningen ansvarlig for vedlikehold av fellesanlegg. Som fellesanlegg regnes blant annet:

Hovedstikkveier til husene

Yttervegger

Tørkestativ på tørkeplassene

Sandkasser og evt. andre lekearrangementer som står på fellesarealer.

Flaggstang

Fellessarealer med beplantning. Inngrep på disse må godkjennes av styret på forhånd.

Huseierlagets styre plikter å påse at bygninger på gnr 161, bnr 158-177 og 190-231 til enhver tid er fullverdiforsikret. Forsikringspremien dekkes gjennom fellesutgiftene. Den enkelte huseier er ansvarlig for å dekke egenandelen hvor felles forsikring har vært benyttet.

Ved større saker som Plan- og bygningsetaten må godkjenne, skal nærmeste naboer og gjenboere varsels før innsendelse av byggemelding iht. plan- og bygningslovens bestemmelser. Ved utbygning må eier sørge for at brannskille/brannmur mellom boligene blir videreført i utbygget del.

§ 7

Årsmøtet

Huseierlagets øverste myndighet er årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en eier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen en varslet frist. For at forslag som nevnt i § 10 andre og tredje ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnhold i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I årsmøtet har eierne stemmerett med en stemme for hver bolig de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande møte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Behandle kommende års driftsbudsjett
5. Valg av styre.
6. Valg av revisor.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende eierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen godkjennes og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende eierne, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for eierne.

§ 8

Fullmektig

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet 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.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinær årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av huseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5 – fem – dager varsel. Årsmøtet og ekstraordinært årsmøte tilstrebes å legges utenom skoleferiene.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10

Vedtak på årsmøte

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres dette ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierlaget eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av felleseiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte eier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av felleseiendommen krever enstemmighet blant alle eierne.

§ 11

Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger medlemmene på årsmøtet et styre på tre-til - fem medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer (2+3) velges for 2 år, slik at det til enhver tid vil være overlapping i styret. Styrets leder velges særskilt for et – 1 – år.

Styret ansetter, sier opp og avsetter foreningsfører og andre funksjonærer innenfor budsjett, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret eierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styret skal ikke bestå av beboere som er ansatt av huseierlaget eller er i familie eller nære relasjoner til hverandre.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 14

For øvrig kommer Lov om Sameige av 18.06.1965 til anvendelse.

.