



Lilleskogen huseierlag

Innkalling til ekstraordinært årsmøte. TEMA: Vedtektsendringer og branninspeksjon

Tid: 19. Januar 2023 kl. 19:00

Sted: Havestuen/ Abildsø skole

Dagsorden

1. KONSTITUERING

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

2. SAKER

- A) Forslag til vedtektsendring
- B) Branninspeksjon

SAK A: Endring av vedtekter

Helt siden 2013 har det vært dels uenighet blant sameiets medlemmer om hva som er sameiets juridiske status. Dette skyldes ikke minst at sameiet har tatt navnet *huseierlag*, noe som har ført til den misforståelsen at *huseierlag* er en slags juridisk benevnelse som skiller seg fra det å være et sameie. Dette er en misforståelse.

Lilleskogen huseierlag har helt siden det ble grunnlagt vært registrert i Brønnøysundregistrene som et tingsrettslig sameie. Vårt juridiske navn i Brønnøysundregistrene er *Sameiet Lilleskogen huseierlag*. Dette ønsker styret at vi nå også fastslår i egne vedtekter. Bakgrunn for forslaget finner dere i vedlegg A og vedlegg B til innkallingen.

Videre er det nødvendig å gjøre enkelte andre endringer i § 1 og 2, etter at festeretten for samtlige eiendommer har blitt overført fra Lille Langerud Sameielag V til oss i Lilleskogen Huseierlag og Svaneveien Sameielag. I vedtektenes §1 står det i dag at Lilleskogen huseierlag er del av Lille Langerud Sameielag V. Dette tidligere overbygget er nå tom og er tenkt nedlagt. Setningen om at Lilleskogen huseierlag er del av Lille Langerud Sameielag V foreslås derfor strøket.

Videre står det i dag at medlemmene i Lilleskogen huseierlag er ”eiere av eiendommene gnr 161 bnr, bnr 158-177 og 190-231, til sammen 62 rekkehuseiendommer.” Dette er en upresis/ feil formulering. Etter at overbygger er nedlagt, fester Svaneveien sameielag og Lilleskogen

huseierlag i fellesskap alle sine tomter. Enkelte av tomtene som det nå står at vi eier, er dessuten ikke eid av sameiet, men solgt til privatpersoner. Dette gjelder eksempelvis gnr 161 bnr. 231.

I § 2 er det i dag ikke presisert at sameiet også har ansvar for fellesarealet på gnr 161/236 i tillegg til arealet på 161/13. Siden vedtektene sist ble vedtatt har vi også kjøpt et garasjeanlegg som forvaltes av sameiet Dette ønsker vi å presisere i § 2.

Forslag til ny § 1.

Sameiet Lilleskogen huseierlag (heretter kalt Lilleskogen huseierlag) er et tingsrettslig sameie bestående av 62 rekkehus/ boenheter beliggende i Svaneveien og Grågåsvæien i Oslo. Lilleskogen huseierlag er sammen med Svaneveien sameielag hovedfelter av eiendommene gnr. 16 bnr. 152-237, samt gnr 161 bnr 242, som tidligere er skilt ut som parseller fra gnr. 161 bnr. 13. De enkelte boligparsellene er framfestet, eller solgt til de enkelte huseiere. Lilleskogen huseierlag eier også et garasjeanlegg beliggende på gnr. 161 bnr. 12, samt et fellesareal: gnr. 161 bnr. 13 og 236. Lilleskogen huseierlag er skilt ut fra tidligere Lille Langerud Sameielag V.

Ny § 2: Formål

Sameiets formål er å ivareta medlemmenes interesser i tråd med vedtektene, samt forvalte eid fellesareal, festekontrakter, og sameiets garasjeanlegg, på gnr, 161 bnr 12, til beste for medlemmene.

Sameiet har videre ansvar for vedlikehold av rekkehusene som spesifisert i vedtektenes § 6. Sameiet 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.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår at vedtektsendringene vedtas i tre trinn.

- Først stemmes det over endringene i § 1 samlet (med unntak av setningen som fastslår at vi er et tingrettslig sameie).
- Deretter stemmes det over endringene i § 2.
- Til slutt stemmer vi over om vi skal inkludere setningen ”er et tingsrettslig sameie.”

SAK B: Branninspeksjon

På årsmøtet i 2022 ble det fremmet et forslag om å gjennomføre en brannteknisk undersøkelse av bygningsmassen/ rekkehusene. Det opprinnelige forslaget var litt uklart formulert og ble derfor trukket mot at styret lovet å kontakte brannvesenet for å få gjennomføre en slik undersøkelse.

Styret har vært i kontakt med brannvesenet, som sier de ikke kan gjennomføre denne type undersøkelser men at det fins konsulentfirma som kan gjøre det. Styret har vært i kontakt med to ulike konsulenter. Det ene selskapet tilbød bare å sjekke om alle hus hadde forskriftsmessige røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det andre firmaet har tilbudt seg å gjennomføre en undersøkelse av den typen som forslagsstiller ønsket, nemlig en teknisk undersøkelse av selve bygningsmassen.

Undersøkelsen koster 56000.- kroner (inkl. MVA) og innebærer en befaring, gjennomgang av alle godkjente byggetegninger, med påfølgende rapport som beskriver eventuelle branntekniske funn.

Arbeidets pris og omfang, og at det innebærer en undersøkelse av den enkeltes bolig, gjør at styret finner det fornuftig å ta saken tilbake til årsmøtet. Det kan være gode grunner for å gjennomføre en slik undersøkelse, men styret har ikke tatt stilling til om det er nødvendig og ber årsmøtet vurdere dette.

Forslag til vedtak:

Det inngås avtale med firmaet Firesafe for å få gjort en brannteknisk undersøkelse. Styret krever inn 1000.- kroner i ekstra innbetaling per boenhet for å gjennomføre undersøkelsen.

Vedlegg A

Fra: styret i Lilleskogen huseierlag

Til: Sameiets medlemmer

Dato: 5. januar 2023

VURDERING AV SAMEIETS JURIDISKE STATUS

Helt siden 2013 har det vært dels uenighet blant sameiets medlemmer om hva som er sameiets juridiske status. Dette skyldes ikke minst at sameiet har tatt navnet *huseierlag*, noe som har ført til den misforståelsen at *huseierlag* er en slags juridisk benevnelse som skiller seg fra det å være et sameie. Dette er en misforståelse.

Lilleskogen huseierlag har helt siden det ble grunnlagt være registrert i Brønnøysundregistrene som et tingsrettslig sameie. Vårt juridiske navn i Brønnøysundregistrene er *Sameiet Lilleskogen husierlag*.

Da styret foreslo en vedtektsendring i 2022, som simpelthen skulle fastslå at vi er et tingsrettslig sameie, ble det likevel reist spørsmål om det var juridisk dekning for dette? Etter spørsmål og diskusjon, spredte det seg usikkerhet på årsmøtet om eierstrukturen.

Etter en prøvevoting, der mange av medlemmene stemte for å utsette saken, trakk styret sitt forslag og tilbød seg i stedet å bestille en juridisk betenkning om hva slags eierform vi er. Heller ikke de mindre kontroversielle endringene i §2 ble behandlet.

Styret ga i høst advokat Kristoffer Aasebø, ved Bull og Co, i ansvar å lage en juridisk betenkning rundt sameiets juridiske struktur. Denne var ferdig i november og konkluderte *ugjendrivelig* med at Lilleskogen huseierlag er et tingsrettslig sameie av typen realsameie. At medlemmene av sameiet eier sine boliger, endrer ikke på dette forholdet. Man kan fint eie sin egen bolig og samtidig være del av et sameie.

Den juridiske betenkningen ble sendt på en uformell høring blant lagets medlemmer i november. Bare *ett* medlem har kommentert på høringen og det er Tormod Stien.

Innvendinger fra Stien

Tormod Stien skriver i sin uttalelse at han er kritisk til utredningen som er lagd. Han mener Bull og Co burde ha fått et annet oppdrag enn de har fått, og skriver at vi heller burde utredet hva slags juridisk struktur som ville være mest hensiktsmessig å ha?

Stien mener sameiet må deles i to, slik at huseierne organiserer seg som ”huseierlag” og at de felles sameieobjektene organiseres i et eget sameie. Hver enhet vil ha hvert sitt styre. Han skriver at sameiet ikke eier festekontrakten med Oslo kommune, men at det i stedet er flere festekontrakter og at det er hver enkelt huseier som eier sin egen festekontrakt.

Han mener videre at det er uryddig og dels ulovlig at sameiet vedtar utbedringer på medlemmenes boliger, som eksempelvis tak, og tar opp felleslån.

Styrets kommentarer

Styret har vurdert Stiens forslag om å splitte opp sameiet i to ulike sameier, men anser dette som byråkratisk og lite hensiktsmessig. Vi har sett nærmere på hvordan andre tilsvarende boligstrukturer/ rekkehus er organisert i vår bydel (se vedlegg B). Vi finner at det fins flere ulike eierformer og strukturer, velforeninger, sameier og borettslag. Men felles for dem alle er at de er organisert som *en* enhet, og at de ved behov kan ta opp felleslån på vegne av eierne.

De ulike foreningene/ lagene har ellers ulike måter å organisere ytre vedlikehold. I flere av foreningene vi har sett nærmere på, har sameiet/ organisasjonen et større vedlikeholdsansvar enn vi har i Lilleskogen huseierlag. Vi ser ikke at det er hold for påstanden om at dagens organisering er juridisk uryddig/ eller ulovlig. De som har kjøpt bolig hos oss, er kjent med hva slags boligsameie de har kjøpt seg inn i.

Av den juridiske betenkningen framkommer det dessuten at det er praktisk umulig oppløse vårt sameiet slik det er organisert jf. kap. 3 i utredningen.

Stien skriver videre at det ble fremmet muntlig forslag på årsmøte om å nedsette en arbeidsgruppe som skulle komme med forslag til en helt ny organisering av sameiet. Her er å bemerke at man ikke fremme den type omfattende forslag “over bordet” på årsmøtet. I henhold til vedtektene må forslag til årsmøtevedtak fremmes skriftlig på forhånd, innen en varslet frist, slik at alle medlemmer har mulighet til å sette seg inn i forslaget på forhånd.

Styrets oppfatning er at det ikke er noe stort ønske blant våre medlemmer om å endre eierstruktur og vi har derfor ikke sett det som hensiktsmessig å utrede det.

Konklusjon

Styret ser ingen praktiske, eller økonomiske grunner til å endre eierstruktur. At noen av våre medlemmer fester sin tomt, mens andre eier den, endrer ikke på dette. Hvordan vedlikeholdsansvaret er fordelt mellom sameie og den enkelte huseier, er grundig beskrevet i vedtektene. Om noen ønsker å endre denne fordelingen, kan det fremmes forslag om det på ordinært årsmøtet på vanlig måte, uten at vi trenger å endre eierstruktur.

VEDLEGG B

Hvordan andre gjør det

Styret har sett nærmere på hvordan andre rekkehus og flermannsboliger i vårt område er organisert. Det er mange ulike eierformer, både sameier, foreninger, borettslag, og et A/S.

1. Lille Langerud Velforening

105 leiligheter/ rekkehus beliggende på Langerudhaugen og Langerudsvingen. Eierne er i likhet med hos oss selveiere.

Organisert som en velforening der alle huseiere plikter å være medlem. Ledes av et styre som velges av årsmøtet. I likhet med oss har foreningen felles forsikring for bygningsmassen. Foreningen har ansvar for nesten alt utvendig vedlikehold.

Styret kan ta opp felleslån på vegen av velforeningen. Forening tegner fullverdiforsikring på vegne av bygningsmassen.



2. Svaneveien Sameielag

Småhus/ firemannsboliger. Organisert som et sameie. Boligeierne er selveiere. Sameiet har ansvar for vedlikehold av yttervegger, herunder maling og nødvendig utskiftning av bærebjelker som går inn i yttervegg, piper, tak, vannledninger, bunnledninger et.

Sameiet tegner fullvediforsikring på vegne av alle hus og styret kan ta opp felles lån på vegne av sameiet.



3. Søndre Langerud Tomteselskap A/S

Beboerne i Søndre Langerud har organisert seg som et A/S. Omtrent halvparten av beboerne har som hos oss festetomter, den andre halvparten eier tomtene sine selv. Tomteselskapet har som formål å drift og vedlikeholde beboernes/ aksjonærenes areal og interesser. Hver eier har eksklusiv bruksrett til medfølgende garasjer.

Boligselskapet har ansvar for å ivareta fellesareal og felles infrastruktur bl.a garasjer, lekeplasser og uteareal, vannledninger og bunnledninger. Opptak av felleslån krever 2/3 flertall på generalforsamling.

Det er delte meninger om hvor vellykket eierstrukturen er. Vi har fått høre at det er en kultur for å utsette vedlikeholdsoppgaver og at fellesareal forfaller.



Manglerudhøgda borettslag

Disse rekkehusene er organisert som et borettslag og har OBOS som forretningsfører. Andelseiere har bl.a forkjøpsrett i borettslaget. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter bunnledninger, vannledninger, samt renovering av tak og bærebjelker bl.a.

Felleskostnader forfaller til forfall den 1. I hver mnd. Styret velges av generalforsamling på vanlig måte og krever inn felleskostnader på vegne av borettslaget.



Sameiet Enebakkveien 254

Eierseksjonssameie som består av 8 boligseksjoner. Beboerne er som hos oss selveiere.

Utgifter til offentlige avgifter som vannavgift og renovasjonsavgift betales av sameiet og finansieres gjennom felleskostnader. Sameiet har i tillegg vedlikeholdsansvar for utelys, tomter, ytre vedlikehold av bygninger (omtrent som hos oss, med unntak a sameiet her også har ansvar for vedlikehold av fasader). De tegner felles brannassurans og ansvarsforsikring som hos oss.

Mindre vedlikeholdsoppgaver finansieres med direkte innbetalinger. Oppgaver som koster mer enn 200 000 kroner har de som praksis at de lånefinansierer. Dette er praksis, ikke vedtektsfestet.



Huseierforeningen Agronomveien 20-28

Selveiere organisert som en forening/ lag. Eier og forvalter et garasjeanlegg på vegne av beboerne. Eier i praksis ikke fellesareal. Garasjene forvaltes som sameieobjekter av foreningens styre, slik våre sameieobjekter forvaltes av vårt styre.

Penger til forvaltning og vedlikehold av felles garasjer kreves inn som del av månedlig husleie. Tak, vann og avløpssystem er som hos oss felles ansvar fram til grunnmur. Foreningen har en ikke vedtektsfestet norm om at de ikke skal ta opp felleslån og finansierer derfor vedlikeholdsoppgaver ved innbetalinger.



Gullmyra huseierforening

Gullmyra huseierforening er småhusbebyggelse beliggende i Bærum. Beboerne er selveiere. De er organisert som en slags velforening. Foreningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, fellesbygninger og fellesinnredninger av enhver art.

Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som gjelder låneopptak med pant, -eller salg av foreningens faste eiendommer. Vedtak om dette krever minst $\frac{3}{4}$ flertall av de avgitte stemmer.

Vedtekter: <http://gullmyra.no/vedtekter/>



Oppsummering:

Det fins mange ulike måter å organiser seg på, som forening, som sameie, som A/S, eller borettslag. Men uavhengig av organisasjonsform, er det til syvende og sist foreningen/ sameiets medlemmer som på årsmøtet selv bestemmer hvilke vedlikeholdsoppgaver som skal underlegges sameiet/ foreningen/ selskapet, og om vedlikeholdsoppgaver skal kunne lånefinansieres, eller ikke.

Notat



BULL

Til: Lilleskogen huseierlag
Att.: Erik Martiniussen
Fra: Bull & Co Advokatfirma AS
Kristoffer Aasebø
Dato: Oppdatert 24.01.2023
Ansvarlig advokat: Kristoffer Aasebø

VURDERING AV JURIDISK STATUS TIL LILLESKOGEN HUSEIERLAG

1. INNLEDNING OG PROBLEMSTILLING

Styret i Lilleskogen huseierlag («Sameiet») har bedt om en vurdering av om huseierlaget er et tingsrettslig sameie, eller om huseierne er selveiere og at rekkehusene må regnes som eneboliger. I tillegg har Sameiet bedt oss om å vurdere i hvilken grad vedtektene er lovlige og bindende for kjøpere av bolig i Sameiet.

Huseierlagets sameieobjekter utgjør bl.a

- felles infrastruktur, som avløpsrør som strekker seg fra hver husrekke ut mot kommunal ledning i vei,
- felles vannledning til hver husrekke,
- felles festekontrakt med Oslo kommune,
- Et stort fellesareal som vi eier i fellesskap (tomt 161/13, og 161/236).
- Garasjeanlegg mot Østensjøvann med 27 garasjer som huseierlaget leier ut.

Sameieobjektet omtales i det følgende som «Sameieeiendommen».

Hver enkelt medlem i huseierlaget («Sameierne») eier et eget gnr./bnr («Boligen»). En håndfull av Sameierne har innløst festekontrakten til Boligen, og er slik selveiere. Andre fester grunnen.

Styret har bedt oss kort skissere forskjellen på tingsrettslig sameie, et eierseksjonssameie, et borettslag og en velforening. Hva vil det bety å oppheve sameiet? Hvordan kan Sameiet da finansiere eksempelvis utskiftning av felles bunnledninger, eller renovering av felles tak?

2. OPPSUMMERING OG HOVEDKONKLUSJONER

Hver Bolig er en separat enhet, en selvstendig eiendom – også kalt selveier. Dette følger også av vedtektene § 3 som poengterer at hver Sameier har full rettslig og faktisk råderett over sin

Vår ref: 1226272

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS
Mailing address:
Postboks 6604 St. Olavs Plass, 0129 Oslo

T +47 23 01 01 01
Visiting address
Universitetsgata 9, 0164 Oslo

E bull@bull.no
W www.bull.no
NO 981 459 326 MVA



Bolig. Dette er det egentlig unødvendig å si. Det samme gjelder bestemmelsen i § 6 om at hver Sameier har vedlikeholdsplikten fullt ut for sin Bolig.

Sameieeiendommen er etter vårt syn et tingsrettslig sameie av typen realsameie. Dette følger direkte av vedtektene § 4. Dette stemmer overens med registreringen i Foretaksregisteret. Det betyr at hver enkelt sameieandel i Sameieeiendommen ligger til hver enkelt Bolig (hvert enkelt hus) som utgjør Boligene i Sameiet.

Forvaltningen av Sameieeiendommen reguleres av vedtektene og fylles ut med sameielovens regler. Dette står rett ut i vedtektene § 14, men vil gjelde uansett. Til sammenligning reguleres borettslag av borettslagsloven og et eierseksjonssameie av eierseksjonslovens regler.

Organisasjonsformen som følger av vedtektene ligner egentlig relativt mye på et eierseksjonssameie, der felleseiendommen i et eierseksjonssameie ville vært definert som «fellesareal», hver enkelte bolig en seksjon og hver enkelt boligs separate hage ville vært tilleggsdel.

Dette ser vi særlig i vedtektene § 6, der det er regulert følgende:

«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.»

Dette er et klart avvik fra det som følger av bakgrunnsretten. Tak, takrenner og kloakkledning under kjellergulv vil uten reguleringen i vedtektene typisk være den enkelte huseiers ansvar.

Hele bygningsmassen i Sameiet, inkludert Boligene, skal holdes fullverdiforsikret av sameiet, jf. § 6. Uten denne reguleringen er det typisk hver enkelt Sameiers ansvar å forsikre sin Bolig.

Disse reguleringene ligner på den vi finner i eierseksjonssameier. Der vil fasade, tak og bygningsforsikring typisk være sameiets ansvar. Den er ikke i strid med eiendomsretten eller sameieloven, og er praktisk begrunnet. Disse reguleringene er således lovlig.

Etter vårt syn er vedtektene også bindende for kjøpere av bolig i Sameiet fordi en kjøper neppe kan sies å være i aktsom god tro mht. Sameiet (se punkt 5).

3. AVVIKLING ELLER OMDANNING AV SAMEIET

Sameie kan oppløses etter reglene i sameieloven § 15. Oppløsning av Sameiet skjer ved at Sameieeiendommen selges da den i praksis er udelelig. En slik oppløsning er derfor ikke i praksis gjennomførbar. Videre vil etter en slik oppløsning være i strid med en rekke av de tinglyste heftelsene med bestemmelse om bl.a. vann/kloakkledning, veg m.v. (tinglyst 12.12.1952). I praksis er derfor ikke en slik oppløsning gjennomførbar.

Dersom alle Boligene og Sameieeiendommen i Sameiet er eid (dvs. at alle festeforhold er innløst) kan man se for seg at alle eiendommene kan slås sammen og at man kan seksjonere eiendommen som ett eller flere eierseksjonssameier. Det krever samtykke fra alle Sameierne. Det krever også at hver enkelt panthaver (bank) må samtykke.

Omdanning til borettslag er kanskje noe enklere da man ikke må sammenslå eiendommene og man må ikke innløse alle festeforhold. Men også en slik omdanning vil i praksis kreve samtykke fra alle Sameierne og alle banker og andre kreditorer som er involvert med pant i Boligene.



4. FINANSIERING AV FELLESTILTAK

Det er i praksis vanskelig å finansiere fellestiltak på enn gjennom felleskostnader i § 5. Det er i praksis vanskelig og dyrt å ta opp lån for Sameiet fordi man ikke kan tilby sikkerhet i annet enn Sameieeiendommen, som i praksis ikke kan selges. Også i eierseksjonssameier er det i praksis vanskelig å få slike felles lån da man heller ikke i et eierseksjonssameie har et sikkerhetsobjekt. Dette i motsetning til borettslag, som kan ta opp et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom, som medfører at det er billigere og enklere å ta opp felleslån.

I forbindelse med kjøp av garasjeanlegg og renovering av tak, har OBOS Banken likevel gitt Lilleskogen huseierlag mulighet til å ta opp felleslån med sikkerhet i garasjene. Lånet er samlet på 3 millioner kroner og begge låneopptak er godkjent av årsmøtet. Det foreligger ikke planer om nye låneopptak.

Det er ikke ulovlig for sameiet å ta opp lån. Alternativet vil være å øke husleien slik at man kan finansiere utbedringer eksempelvis ved å bygge opp et vedlikeholdsfond.

5. ER VEDTEKTENE BINDEDE FOR NYE SAMEIERE

Reglene i sameieloven om at flertallsvedtak og vedtekter som binder sameierne i henhold til gjelder bare sameiegenstanden som sådan, dvs. Fellesareal, festekontrakter og garasjeanlegg. Vedtektene regulerer ikke Boligene med hjemmel i sameieloven.

Dette innebærer imidlertid ikke at vedtektene også kan gjelde og regulere forhold ved Boligene som er eid av hver enkelt sameier. Ordningen som er etablert ved stiftelsen av Lilleskogen og vedtektene der dette er regulert overlater noe av vedlikeholdet av Boligene til sameiet, noe som dermed reduserer hver enkelt sameiers rett til å råde over Boligene. Det krever et rettslig grunnlag for å kunne gjøre gjeldende disse begrensningene ovenfor eiere av Boligene som ikke samtykker til det.

Vedtektene forutsetter at medlemskapet i sameiet er pliktig for alle eierne av Boligene. Dette utgjør således en servitutt, det vil si en heftelse på hver enkelt eiendom.

Dersom en kjøper av en Bolig er i aktsom god tro mht. denne servitutten, dvs. at kjøper hverken kjenne eller burde kjenne til vedtektene, så er ikke vedtektene bindende for denne personen uten samtykke eller tinglysning. Men dersom vedtektene f.eks. var vedlagt salgsoppgaven kan kjøperen neppe hevde å ha vært i aktsom god tro, og de er bindende for kjøperen.

Dersom en sameier har deltatt på sameiemøtene og mottatt tjenester i form av vedlikeholdsarbeid kan det ses på som at sameieren har akseptert vedtektene som bindende gjennom sin opptreden og/eller mottak av tjenester.

Videre er det slik at dersom pliktig medlemskap i sameiet er tinglyst som en heftelse på Boligen, så er kjøperen bundet av vedtektene. Følgende erklæring er tinglyst på alle boliger:

«Det bestemmes herved at Lille Langerud Sameielag V v/styret skal ha panterett i bebyggelsen med festerett til tomtene i eiendommene gnr 161 bnr. 158 - 177, gnr 161 bnr 190 - 231 i Oslo (ialt 62 eiendommer) for et beløp stort kr 10.000,- i hver av eiendommene. Denne panterett skal være sikkerhet for dekning av fellesutgifter og annet ansvar de enkelte huseiere måtte komme i overfor Lille Langerud Sameielag V. Den nevnte panterett skal ha prioritet etter kr. 370.000,- i hver av de ovennevnte eiendommer.



Sameielaget har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån med sikkerhet i den enkelte eiendom inntil 90% av verditakst over vedkommende- eiendom. Forannevnte panterett er uten opptrinnsrett.

Nærværende erklæring skal tinglyses som heftelse på alle de ovenfor nevnte 62 eiendommer/ med tilhørende festerett til tomtene.»

Det den tinglyste heftelsen innebærer er at sameiet har pant i hver eiendom for kr 10 000 for eventuelle ubetalte fellesutgifter.

Basert på denne heftelsen mener jeg det er vanskelig for en kjøper å si at han er i aktsom god tro mht. sameiets eksistens, og det blir dermed vanskelig for en kjøper å hevde at vedtektene ikke gjelder for ham. Han må dermed være medlem i sameiet og akseptere at det der løper en fellesutgift. Det kunne selvsagt vært formulert mer uttrykkelig i vedtektene, men etter mitt syn kan en kjøper vanskelig bli hørt med at han er i aktsom god tro mht. de forpliktelser som ligger i sameiet. For å unngå framtidig tvil, kan det være fornuftig å formulere et punkt i vedtektene om at medlemskap i sameiet er pliktig.

Med de nevnte forutsetninger er det klart at vedtektene gyldig regulerer den rettslige rådigheten som hver enkelt eier av Boligen har, og legger deler av vedlikeholdet av Boligene til sameiet. Uavhengig av om man selv eier boligen, representerer dette et servitutt, altså en begrensning på råderetten over boligen.