

VEDTEKTER

FOR

LILLESKOGEN HUSEIERLAG

Vedtatt på årsmøtet 23.5.2023

VEDEKTER

§ 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.

§ 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.

§ 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 unødige eller urimelige ulemper 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 Oslo kommune, 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.

§ 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. råte 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 mai 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 fellesanlegg, 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.

.