

VEDTEKTER FOR VESTLIJORDET HUSEIERLAG

Vedtatt på huseiermøtet 4.4.2000, endret på huseiermøte 12.4.2007
Endret på ordinær generalforsamling 05.03.2012, 10.3.2014, 04.04.2016, 03.04.17,
10.04.2018, 20.03.2019 og 30.04.2020

§ 1

Formålet med huseierlaget er å etablere en god organisering av selvstendige huseiere som selv ønsker å bo i huseierlaget. Det at huseierne selv ønsker å bo i huseierlaget er av avgjørende betydning for å skape et godt bomiljø. Boligene i huseierlaget er ment som primærbolig for huseierne og skal ikke benyttes til korttidsutleie. Bruk av boligene som har preg av næringsvirksomhet er ikke tillatt.

§ 2

Huseierlaget består av 72 medlemmer utgått fra gnr. 99, bnr. 62, Oslo fra bnr. 141-212. Huseierlaget er en direkte fortsettelse av Vestlijordet Borettslag. Nåværende og fremtidige eiere er forpliktet til å være medlem av Vestlijordet Huseierlag, og de er forpliktet til å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser.

§ 3

Den enkelte huseier har full rettslig råderett over sin bolig og bruksrett til nærmere angitt garasje. Huseierlagets styre skal av registreringshensyn underrettes om overdragelser og framleier.

Overdragelser/ framleier kan bare skje til fysiske personer.

§ 4

Huseierlagets styre skal legge forholdene til rette for et forsvarlig vedlikehold av fellesanlegg innen rammen av vedtatt budsjett i Huseierlaget. De enkelte huseierne skal rapportere til vedlikeholdsansvarlig (evt. Styret) om forhold som hører inn under felles utvendig vedlikehold.

Ledningsnett på så vel fellesarealet som på samtlige av de øvrige eiendommer utgjør en del av Huseierlagets felles-anlegg, og huseierne kan ikke på sin eiendom iverksette tiltak som hindrer eller vanskeliggjør den forutsatte bruk av ledningsnett. Til ledningsnett hører hovedledninger, kummer og stikkledninger inn til den enkelte bolig. Fra inntakspunktet i boligene har huseierne ansvar for vedlikehold og utskifting.

Huseierlagets vedlikeholdsansvar omfatter også rekkehusenes tak, takrenner og nedløpsrennene fra takrennene og ned til bakken (10-15 cm over bakken). Det er huseierlaget som betaler kostnadene ved omlegging og vedlikehold av tak, takrenner og nedløpsrenner på rekkehusene. Kostnadene dekkes ved låneopptak i regi av huseierlaget og samtlige huseiere er forpliktet til å betale kostnadene ved takrehabilitering gjennom økte fellesutgifter eller gjennom å foreta en engangsinnbetaling tilsvarende 1/72 av kostnadene ved takrehabiliteringen.

Dersom man ønsker å skifte vinduer eller verandadører (gjelder ikke utgangsdør) skal de være utseendemessig lik de gamle. Skal annen type velges, må alle innenfor en rekke være enige.

§ 5

Fellesanlegg i eiendommen må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Huseierne har de rettigheter som skal til for at eiendommen skal funksjonere som en selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, reparasjon og vedlikehold.

Huseierne er også solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg som bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt, forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal. Huseierne er kjent med at ovennevnte er inntatt i erklæring av 20.12.1982, og at denne erklæring ikke kan avlyses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Rettighetene forutsettes utøvd innen rammen av et godt naboskap og bomiljø.

§ 6

Fellesutgiftene tilknyttet driften av Vestlijordet Huseierlag betales med et likt beløp per bolig, med unntak av den delen av fellesutgiftene som går til dekning av huseierlagets forsikringspremie. Forsikringspremien fordeles på huseierne i henhold til den differensieringen av premien pr bolig som forsikringsselskapet foretar. Denne delen av fellesutgiftene justeres hvert år etter poliseformyelse. Justeringen skal tilsvare premieendringen.

Huseiermøtet fastsetter beløpet på de øvrige fellesutgiftene og summen betales forskuddsvis innen den første i hver måned av den enkelte huseier.

Ved fastsettelsen av fellesutgiftene skal det tas høyde for uforutsette utgifter. Huseierlaget skal til enhver tid ha oppsparte midler til vedlikehold.

Fellesutgiftene består av gårdslys, vedlikehold, reparasjoner, snørydding, styregodtgjørelse, forsikringspremie, festeavgift for fellesareal osv.

Alle huseiere/ medlemmer av Vestlijordet Huseierlag er forpliktet til å være med på huseierlagets felles bygningsforsikring.

§ 7

Huseiermøtet er øverste myndighet i huseierlaget. Ordinært huseiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Sammen med innkallingen, som skal sendes ut skriftlig med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel, skal det vedlegges til huseierne årsrapport, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett og sakliste for øvrig.

Ordinært huseiermøte skal behandle:

1. Årsrapport fra Styret
2. Regnskap
3. Budsjettforslag
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg av styremedlemmer og øvrige tillitsvalgte
6. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen

Saker som en huseier ønsker behandlet på Huseiermøtet, skal sendes skriftlig senest 31 dager før møtet. Styret plikter å sørge for at informasjon om møtetidspunktet sendes huseierne i god tid, slik at ovennevnte innsendingsfrist kan overholdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinært huseiermøte med samme varsel som ovenfor nevnt. Likeledes skal ekstraordinært huseiermøte avholdes når minst 15 av huseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8

I Huseiermøtet har hvert medlem en stemme. Huseieren har rett til å møte med fullmektig. Huseiermøtet ledes av den som Huseiermøtet velger til møteleder.

§ 9

Huseiermøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

For endring av vedtektene kreves minst 2/3 flertall. Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet.

§ 10

Huseierlaget skal ha et styre som består av en formann, tre styremedlemmer og en varamann. Styret kan bare velges blant huseierne, med unntak av styreleder som kan velges eksternt. Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år. Valg av styrets medlemmer og varamann foretas av Huseiermøtet.

Dersom det avholdes fysiske styremøter, har styremedlemmene plikt til å møte opp fysisk på styremøtene. Har et styremedlem forfall og det finnes varamedlem for ham eller henne, skal varamedlemmet innkalles.

Dersom et styremedlem får en endring i sin livssituasjon som gjør det vanskelig å delta i det daglige styrearbeidet, eller et ordinært styremedlem selger sin eiendom i Huseierlaget, skal styremedlemmet varsle styret om at vedkommende trekker seg fra sitt styreverv. Et varamedlem i styret vil da rykke opp til ordinært styremedlem.

§ 11

Styret står for forvaltning av huseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av Huseiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 12

Huseierlaget forpliktes utad ved underskrift av styreleder.

§ 13

Til ordinært og ekstraordinært Huseiermøte kan hver av de fremmøtte huseiere ha med seg inntil én fullmakt.

§ 14

Pensjonister over 70 år fritas for obligatorisk dugnads- og vaktmestertjeneste i Huseierlaget.

§ 15

Opphevet på huseiermøtet 20.03.2019.

§ 16

Den enkelte huseier har ansvar for vedlikeholdet på egen eiendom, både bolig og utomhusanlegg. Huseier har ansvar for å holde hus og eiendom i god stand. Huseierlagets ansvar for vedlikehold på den enkelte huseiers eiendom er uttømmende regulert i vedtektenes § 3.

§ 17

Boligen skal brukes som bolig for huseieren. Boligen skal ikke brukes til næring. Det er ikke tillatt å dele opp rekkehusene i mindre enheter og videreutleie disse. Det skal likevel være tillatt å etablere en utleieleilighet i kjelleren såfremt de offentligrettslige krav til etableringen av slik utleieleilighet er oppfylt.

§ 18

Det er ikke tillatt å bruke rekkehusleilighetene til AirBnB eller annen tilsvarende romutleie til næringsformål

§ 19

Vedtak som fattes i ordinært eller ekstraordinært Huseiermøte skal gjennomføres i budsjettåret, med mindre teksten sier noe annet. Hvis prosjektet ikke gjennomføres i budsjettåret, skal det forelegges for neste Huseiermøte til fornyet behandling.

§ 20

Huseierlaget skal ha en vedlikeholdsansvarlig som skal ha følgende oppgaver:

- Registrere vedlikeholdsbehov
- Rapportere til styret for å få godkjenning for arbeidet som skal utføres
- Få utført godkjent vedlikehold
- Planlegge og gjennomføre dugnader i samarbeid med styret

Vedlikeholdsansvarlig får godtgjørelse avhengig av innsats. Styret foreslår størrelse på godtgjørelse til vedlikeholdsansvarlig for ordinært huseiermøte, basert på vedlikeholdsansvarliges innsats siden forrige ordinære huseiermøte.
