

<b>Vedtekter</b>	
<b>Adresse</b>	UNDELSTAD HUSEIERLAG

Fastsatt av konstituerende Generalforsamling 9. mars 1977.  
Revidert av ordinær Generalforsamling 6. mars 1989, og vedtatt av ekstraordinær Generalforsamling 28. november 1989.  
Revidert av ekstraordinær og ordinær Generalforsamling 31. mars 2008.

## § 1 NAVN OG FORMÅL

Lagets navn er Undelstad Huseierlag og er en direkte fortsettelse av Undelstad Sambyggelag A/S. Det har til formål å bedre bomiljøet og bolig-verdien i Undelstad Huseierlag.

Dette gjøres ved å:

- a) Arbeide for kvalitetsmessige og økonomiske fordeler for medlemmene i egenskap av huseiere,
- b) administrere bruk og vedlikehold av felles anlegg og felles arealer, og
- c) ivareta alle andre saker av felles interesse innen virksomhetsområdet.

## § 2 VIRKSOMHETSOMRÅDE

Virksomhetsområdet til Undelstad Huseierlag er først og fremst de fysiske eiendommene som Huseierlaget selv og medlemmene eier. Dette omfatter bygningene, anleggene og arealene, og salg, drift og vedlikehold av disse.

Sosiale tiltak og arrangementer søkes overlatt til andre.

## § 3 MEDLEMSKAP

Det er bare eiere av eiendommer utskilt fra Undelstad Sambyggelag A/S's eiendommer som har rett til å være medlemmer av Huseierlaget.

I hvert skjøte er inntatt en passus om at såvel kjøper som hans eventuelle rettsetterfølger er pålagt pliktig medlemskap i Huseierlaget, og at de til enhver tid er bundet av de gjeldende vedtekter.

Salg eller fremleie av eiendommene skal på forhånd meldes til styret eller forretningsfører på fastlagt skjema.

Medlemmer av huseierlaget kan kun være fysiske personer.

#### § 4 FREMLEIE

Huseier er ansvarlig for at leietager retter seg etter Huseierlagets vedtekter og ordensregler.

Ved fremleie skal leier få tilsendt gjeldende vedtekter og ordensregler, og undertegne på at han vil rette seg etter disse.

Skulle leieren likevel ikke rette seg etter disse, skal styret reise krav overfor eieren om å avbryte leieforholdet. Omkostninger ved eventuell avbrytelse av leieforholdet bæres av huseieren.

#### § 5 STYRE OG FIRMATEGNING

Huseierlaget ledes av et styre bestående av formann, tre medlemmer og to varamenn. Formannen velges særskilt. Valget finner sted på den årlige Generalforsamling. Det er kun medlemmer av Huseierlaget eller medlemmets ektefelle som er valgbare. Funksjonstiden er to år, for formann ett år. Varamenn velges for ett år av gangen.

Styret er ansvarlig for den daglige drift av Huseierlaget. Alle saker som kan ha betydelige konsekvenser av økonomisk og annen art, eller som må betegnes som store, viktige, prinsipielle eller kontroversielle, skal behandles av Generalforsamlingen.

Styret er kun beslutningsdyktig når alle medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Styret velger en viseformann blant styremedlemmene. Styret avgjør hvorvidt varamenn skal delta i møtene. Varamennene har ikke stemmerett med mindre de møter i stedet for et styremedlem.

Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal fremgå hvilke saker som er behandlet, beslutninger og dissenser. Saker av viktighet skal forelegges Generalforsamlingen, og det er styrets ansvar å iverksette de beslutninger som fattes av Generalforsamlingen.

Formann og ett styremedlem i fellesskap tegner for Huseierlaget i større eller viktige saker. I andre saker der det tilstrekkelig med formann.

#### § 6 FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

Til å ivareta de løpende forretninger kan styret ansette forretningsfører.

Generalforsamlingen velger revisor.

## § 7 GENERALFORSAMLINGEN

Den øverste myndighet i Huseierlaget utøves av Generalforsamlingen. Ordinær Generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av mars måned. Ekstraordinær Generalforsamling holdes når styret finner det påkrevet, eller når minst 11 medlemmer krever det og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.

Innkalling til ordinær og ekstraordinær Generalforsamling skjer skriftlig minst to uker i forveien. Varsel om ordinær Generalforsamling skal gis i god tid før innkalling, med frist for innsending av forslag som medlemmene ønsker behandlet. Alle saker som skal behandles på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling skal refereres i innkallingen.

Beslutning på Generalforsamling treffes med simpelt flertall blant de fremmøtte. For endring av vedtekter kreves 2/3 flertall av de fremmøtte. Dersom dette ikke oppnås, kan saken fremmes for ny ekstraordinær generalforsamling der det er tilstrekkelig med 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer.

På Generalforsamlingen har hvert medlem eller en av medlemmets husstand én stemme. Hvert medlem eller en av medlemmets husstand kan møte med sin egen stemme pluss to fullmakter.

På den ordinære Generalforsamling skal minimum disse saker behandles:

- 1) Konstituering
- 2) Godkjenning av innkalling
- 3) Godkjenning av dagsorden
- 4) Årsmelding fra styret
- 5) Regnskap og meddeling av ansvarsfrihet for styret
- 6) Orientering om budsjett og fastsettelse av styrehonorar
- 7) Valg av revisor
- 8) Valg

Det skal føres protokoll for Generalforsamling, og ordlyden i de sakene som det blir stemt over på Generalforsamlingen skal ordrett føres inn i protokollen og være med i referatet som sendes ut.

## § 8 STYRETS MANDAT OVERFOR MEDLEMMENE

Styret kan gi medlemmene pålegg når det er nødvendig for å sikre at viktige felles interesser blir ivarettatt.

Slike pålegg kan være:

- snørydding av eget tak
- brannsikringstiltak i eget hus
- deltagelse i dugnad på felles eiendom etter evne
- retningslinjer for bruk av VVS installasjoner

- etc.

Det kan også være pålegg om å endre på forhold som måtte hindre andre medlemmers rettigheter i.h.t. vedtektene.

Styret kan vedta at medlemmer som ikke følger slike pålegg som nevnt i paragraf, skal betale en erstatning for de kostnader eller merarbeider dette måtte medføre.

## § 9 KONTINGENT OG BUDSJETT

Til dekning av Huseierlagets fellesutgifter føres det felles-regnskap i samsvar med oppsatt driftsbudsjett. Medlemmene innbetaler et månedlig beløp (kontingent) til Huseierlaget.

For skyldig kontingent har Huseierlaget panterrett for kr 5.000,- i hver eiendom. Panteretten skal ha prioritet etter 80% av eiendommens verdi til enhver tid, og er uten opptrinnsrett. Skyldes kontingent for mer enn tre måneder, er tinglyst pant å betrakte som misligholdt. Huseierlaget ved styret har i såfall rett til å sette vedkommende part til tvangsauksjon.

## § 10 VEDLIKEHOLD

Huseierlaget forestår følgende vedlikehold av det opprinnelige anlegg som fellesutgifter:

- a) felles eiendom, anlegg og eiendeler
- b) takene med vindskier, vannbord, takrenner og nedløp
- c) felles dren-, kloakk-, og vannledningssystem
- d) piper og avtrekkskanaler med beslag
- e) gjerder mellom husrekkene og mot vei som var ved stiftelsen av laget, eller som senere har blitt anskaffet av fellesskapet
- f) postkassestativer
- g) andre ting som Generalforsamlingen bestemmer

Vedlikehold utover forannevnte påligger den enkelte huseier. Individuelt vedlikehold må ikke bryte helheten ved avvikende farger, skilt o.l. Vedlikehold og fornyelser/forandringer må utføres slik at det ikke generer, forringer eller ødelegger naboens eiendom.

Nødvendigjøres vedlikehold anført foran som følge av skjødesløshet, eget vedlikehold eller anskaffelser eller uaktsomhet, ligger det økonomiske ansvar på den som har forårsaket dette.

Er det nødvendig med vedlikehold som berører alle medlemmene, f.eks. utvendig maling, kan dette arbeidet administreres av styret etter vedtak på Generalforsamlingen.

## § 11 BYGGING

Ønsker et medlem å bygge på sin eiendom i henhold til godkjent reguleringsplan for området, kan naboen ikke nekte dette, selv om avstand til nadogrense blir mindre enn lovens krav. Det forutsettes at bygging ikke begrenser naboens mulighet til tilsvarende bygging.

Før bygging skal nabovarsel sendes styret og naboene.

## § 12 PLIKTER OG RETTIGHETER

Det skal innen Huseierlaget tas normalt nabohensyn slik det står i loven. I tillegg kan Generalforsamlingen vedta ordensregler. Disse er da bindende overfor medlemmene på samme måte som vedtektene.

Gangveier, søppelkasser, tørkestativ og postkassestativ blir slik som ved stiftelse av laget, dersom ikke de berørte medlemmene blir enige om noe annet. Gangveiene avsettes med bredde 2,5 m.

På tomtegrensene mellom eiendommer i samme husrekke tillates ikke oppsatt gjerde av noe slag.

Eier av bolig i midtseksjon skal ha adgang til sin tomt på stuesiden over tomten til nærmeste nabo med egen barnevogn, trillebår, gressklipper og annet nødvendig utstyr for arbeid og vedlikehold. Adkomst i forbindelse med bygging skal ikke hindres. Skader som påføres herav på naboens eiendom, skal erstattes.

Medlemmene har rett til bruk av felles utekran som er montert mellom leilighetene.

Noen av punktene ovenfor er tinglyst i egen erklæring, se vedlegg.

## § 13 TVIST

Ved tvist mellom medlemmene i laget angående tolkning og anvendelse av vedtektene eller ordensreglene, avgjøres saken med bindende virkning av styret.

Ved tvist mellom et medlem og Huseierlaget ved styret eller Generalforsamlingen, avgjøres saken ihht normal prosessuell lovgivning.