

VEDTEKTER  
FOR  
SKOGFARET HUSEIERFORENING

**§1 Navn og eierforhold**

Skogfaret Huseierforening skal fungere som en forening for eiendommen som tidligere tilhørte A/L Skogfaret Borettslag, gnr. 8 bnr 722, beliggende i Bærum kommune. Eiendommen er festet i henhold til festekontrakt tinglyst 18.6.1960, med rett og plikt til å inngå fremfestekontrakt for tomteparseller tilhørende de respektive eiere.

Huseierforeningen er selveiende, og ingen av medlemmene kan i kraft av sin eierposisjon disponere over dens formue, gjøre krav på utdeling av overskudd, eller hefte for dens gjeld. Bare foreningen er part i avtaler, ikke det enkelte medlem.

**§ 2 Medlemmer**

Pliktige medlemmer av foreningen er eiere av hus med festet tomt tilhørende eiendom nevnt i §1. Utmeldelse av foreningen kan kun skje ved salg av respektive eiendom med tomteparsell.

**§ 3 Formål**

Foreningens formål er å feste / eie og administrere det av eiendommen nevnt i §1, som ikke er overdratt (bortfestet) til de enkelte huseier, eller senere overdratt til nye eiere ved salg. Foreningen skal koordinere medlemmenes fellesinteresser som huseiere.

**§ 4 Medlemmenes plikter**

Huseierforeningen skal med bindende virkning for medlemmene kunne pålegge disse å delta i fellesutgifter vedrørende deres boliger, herunder reparasjon av tak, takrenner, felles røropplegg, felles antenner, utvendig maling, drenering m.m. Huseierforeningen skal selv avgjøre hva som er fellesutgifter, og kan sette opp generelle retningslinjer for dette, samt utarbeide ordensregler for eiendommen.

Ytterligere skal foreningen forestå innkreving av festeavgift fra hver enkelt eier av husseksjoner og viderebetale denne samlet til bortfester (grunneier).

Ved mislighold av plikt til å betale fellesutgifter eller brudd på fastsatte ordensregler kan huseierforeningen iverksette rettslige skritt mot det aktuelle medlem. Beslutning om dette fattes av styret, hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

## **§5 Styret**

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges i ordinær generalforsamling. Styrets leder velges ved særskilt valg og fungerer for ett år av gangen. Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år og varamedlemmer ett år.

To av styrets medlemmer kan tegne huseierforeningens firma. Styret kan engasjere forretningsfører.

Styrets avgjørelser fattes med alminnelig flertall i møte som er innkalt med minst tre dagers varsel, og styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar.

Styret har ansvar for daglig drift av Huseierforeningen som å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger, sørge for vedlikehold av fellesområder samt ha kontakt med myndigheter og naboer. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak i samarbeid med forretningsfører.

Styret skal også utføre oppgaver gitt av forrige generalforsamling og forberede neste generalforsamling

Styret gis ikke myndighet til vedtak av prinsipiell betydning, som å godkjenne søknader fra enkeltseksjoner om bygging på fellesareal, fasadeutforminger som strider mot gjeldende norm eller andre regulatoriske vedtak av betydning for fellesskapet.

Styret kan kommunisere med alle medlemmene/eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkeltes ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

## **§ 6 Generalforsamling**

Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang pr. år innen juni måneds utgang. I generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Medlemmet kan møte og avgi stemme ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Avgjørelse treffes ved vanlig stemmeflertall, hvis ikke annet følger av vedtektene.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte høyst tjue dagers skriftlig varsel. Sammen med innkallingen skal følge revidert regnskap for foregående år, samt styrets årsmelding for samme periode.

Bare saker som er angitt i innkallingen kan behandles. Dog skal regnskap, styrets årsmelding og valg av styre behandles uten særskilt angivelse i innkallelsen. Saker som medlemmene ønsker behandlet, må være fremsatt for styret senest seks uker før generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Fastsette honorar til styret
6. Valg av styreleder for 1 år, styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.
7. Valg av valgkomité på 2-3 medlemmer.
8. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Styreleder velges ved særskilt valg for 1 år.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når minst åtte av medlemmene skriftlig krever det eller styret finner grunn til det. Saker som ønskes behandlet i ekstraordinær generalforsamling skal angis samtidig med kravet om innkalling. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av styret med minst tre dagers varsel.

### **§7 Vedtektsendringer og rettslig forfølgning**

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttet med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det samme gjelder beslutning om å innlede rettslig forfølgning av et medlem.

### **§ 8 Vedlikehold, ansvar fordeling av kostnader**

Fellesareal: Utgifter i forbindelse med vedlikehold og beplantning av fellesareal bekostes av huseierforeningen. Anlegg og apparater som plasseres på fellesareal etter godkjenning av styret bekostes av huseierforeningen.

Tak: Reparasjon av eget tak dekkes av den enkelte huseier eller dennes forsikringselskap. Berører skaden flere enheter dekker de berørte eiere sammen de påløpte kostnader. Skifte av hele taket dekkes av rekken i fellesskap med like andeler. De som har ekstra takflater (påbygg) bekoster reparasjon eller skifte på disse selv.

Takrenner: Reparasjon og skifte av takrenner dekkes av huseierne i rekken med like andeler.

Fellesanlegg for internett/fiber/bredbånd: Utgifter i forbindelse med fellesanlegg bekoste av huseierforeningen. Skade som oppstår på de installerte komponenter (som følge av skjødesløshet medfører at kostnaden) må dekkes av den som påviselig er skyld i skaden.

Vegger: Reparasjon og skifte av bordkledning bekostes av den enkelte eier.

Maling: Den enkelte huseier bekoster selv maling til sin seksjon (sitt hus/rekkehus/sin bolig). Den enkelte rekke vedtar med simpelt flertall når det skal males og hvilken av de godkjente farger som skal brukes.

Rørøpplagg: Internt i egen seksjon (bolig/eget hus) bekoster den enkelte eier selv reparasjon og endringer. Reparasjoner av felles rørøpplagg med nærmeste nabo deles mellom de to naboene. Endringer betales av den som krever endringer hvis man ikke er enig om å dele utgiftene.

Med felles rørøpplagg menes rekkens samlerør både for vann og avløp. Kostnader i forbindelse med reparasjon av slike felles rørøpplagg fordeles likt på alle andelseiere (huseiere/medlemmer) i rekken. Staking og spyling av avløpsrør bekostes med like andeler av rekkens enheter såfremt det ikke klart kan påvises hvilken enhet som har forårsaket tetting av rørene. Hvis så er tilfelle bekostes de nødvendige arbeidene av denne enhet.

Drenering: Nødvendig reparasjon/vedlikehold av drenering dekkes av husrekken i fellesskap, med like andeler.

## **§ 9 Vedlikehold av hus**

Den enkelte eier er selv ansvarlig for vedlikehold av huset, men som hovedregel bør alle enhetene/(husene) i en rekke males i løpet av samme sesong. Enkeltseksjoner /Hus som ikke følger opp slik avtale, kan styret i Huseierforeningen pålegges å male. Dersom det ønskes nye fargevarianter, skal dette godkjennes av generalforsamlingen i Huseierforeningen.

## **§ 10 Forandring av hus, enheter**

Ved planer om bygnings-/fasademessige endringer på huset, skal det søkes tillatelse fra styret i Huseierforeningen før søknad om bygging og nabovarsel sendes i henhold til loven (plan- og bygningsloven).

For å sette opp skilt, antenner, flaggstenger, eller gjøre andre endringer som ikke kommer inn under utvendig vedlikehold (markiser, inngangsdør, trapp o.l) skal det innhentes tillatelse både fra styret i Huseierforeningen og naboer.

## **§ 11 Salg/overdragelser**

Styret i Huseierforeningen (Skogfaret Huseierforening AL) skal ha informasjon om salg/overdragelse av eiendommer. Selger plikter å gi beskjed om salg, og kjøper skal gi styre beskjed om navneendring og overdragelsesdato.

## **§ 12 Utleie**

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasje plass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge Huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen.