

Skogfaret huseierforening

Innkalling til ordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ordinært generalforsamling i Skogfaret Huseierforening

Tid: Onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00

Sted: Festsalen på Løkeberg skole

Til behandling foreligger dagsorden:

- | | |
|---|-------------|
| Sak 1. Konstituering | 5 minutter |
| a. Valg av møteleder | |
| b. Valg av protokollfører | |
| c. Valg av tellekorps | |
| d. Registrering av stemmeberettigede | |
| e. Valg av medlem til å medundertegne protokollen | |
| f. Godkjenning av innkalling datert 16. mai 2023 | |
| Sak 2. Styrets årsrapport 2022 | 5 minutter |
| <i>Vedlegg A</i> til orientering. | |
| Sak 3. Årsoppgjøret 2022 | 10 minutter |
| <i>Vedlegg B</i> til orientering. | |
| Sak 4. Redegjørelse garasjer | 25 minutter |
| a. ABBL går igjennom vedlikeholdsrapporten | |
| b. Status og fremdriftsplan | |
| Sak 5. Forslag fra styret – Ny modell for styrehonorar | 15 minutter |
| ABBL går gjennom ny modell for godtgjørelse til styret. | |

Forslag til vedtak

1. Ny modell: 36,000
2. Ny modell: 60,000

5 MINUTTER PAUSE

- | | |
|---|-------------|
| Sak 6. Forslag fra styret – Ny TV- og bredbåndsløsning | 15 minutter |
|---|-------------|

Styret legger frem forslag til nytt kollektivt abonnement for TV og bredbånd.

Forslag til vedtak

1. Telenor (uten fiber): 499,-
2. Telenor (fiber): 519,-
3. GlobalConnect, HC Free: 119 - 329,-
4. GlobalConnect, HC Surf: 389 - 519,-

Sak 7. Forslag fra styret – Endring av vedtektene

30 minutter

Styret legger frem forslag til å forene styringsdokumentene

- servituttbestemmelser
- vedtekter
- retningslinjer for godt naboskap
- retningslinjer for fordeling av utgifter
- ansvarsfordelingskart for vedlikehold av fellesareal

samt endringer i §1, §2, §3, §4, §5, §6, §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14, §15, §20, §22, §23.

Vedlegg C til orientering.

Forslag til vedtak

1. FOR
2. MOT

5 MINUTTER PAUSE

Sak 8. Søknad om refusjon av asfaltering av gangsti (SF60)

5 minutter

Søkt refusjon for asfaltering av adkomststi på fellesareal til SF60. Rekka innhentet selv tilbud og forhåndssøkte styret dekning av kostnader til 5,000. Styret og huseierforeningen var ikke forberedt, eller rustet til å innvilge uten rådføring med GF. Etter rekka tok initiativ på egen hånd, fikk styret ny forespørsel i etterkant om hvor mye av kostnaden på 125,000 som huseierforeningen kunne dekke. Ut ifra vedlagt vedtektsendringforslag, og normalpris for asfaltering (ca. 1000,- per kvm) legger styret fram følgende forslag (estimert mål: 1m x 30m).

Forslag til vedtak

1. Innvilge refusjon av fullt beløp: 125,000,-
2. Innvilge refusjon i.h.t. normalpris/standardsatser for asfaltering: 30,000,-

Sak 9. Søknad om å bygge platting på fellesareal (HS16A)

5 minutter

Heggesnaret 16A etterspør tillatelse til å bygge/sette opp platting ved sitt inngangsparti, på fellesområde utenfor sin seksjon.

Forslag til vedtak

1. FOR
2. MOT

Sak 10. Søknad om redskapsbod i gammel søppelinnhegning (SF56) 5 minutter
Skogfaret 56 ønsker å bygge en felles redskapsbod på eksisterende betongsåle (opprinnelig søppelinnhegning) ved siden av SF56H. Sålen er i sin tid støpt på fellesareal av SF56A. Mål: ca. 2-3m x 1-2m.

Forslag til vedtak

1. FOR
2. MOT

Sak 11. Budsjettforslag 2023 15 minutter
Vedlegg D til orientering.

Sak 12. Valg av styreleder 10 minutter
Ole Berdal stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak

1. Ole Berdal

Sak 13. Valg av én vararepresentant 10 minutter
Engasjement fra forsamlingen ønskes velkommen.

Forslag til vedtak

1. X

Sak 14. Eventuelt og møtekritikk 5 minutter
Eventuelt noen siste beskjeder, saker, eller møtekritikk før Generalforsamlingen heves.

Haslum, den 24. mai 2023

Styreleder

Medundertegnede medlem

Protokollfører

Ole Berdal

[fullt navn]

[fullt navn]

FULLMAKT

Som medlem i Skogfaret Huseierforening gir jeg herved

(navn): _____

(adresse): _____

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening, den 24. mai 2023. Stemme kan bare avgis på generalforsamling.

navn

adresse

ADGANGSTEGN

Til ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening, den 24. mai 2023.

Seksjonseier:

(møte-, tale-, forslags- og stemmerett)

navn

adresse

Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem:

(møte- og talerett)

navn

adresse

Leietaker:

(møte- og talerett)

navn

adresse

Rådgiver:

(møterett, talerett kun etter samtykke fra Generalforsamlingen)

navn

adresse

Årsrapport 2022 - 2023

I 2022 kom det et helt ferskt styre på banen, med Ole Berdal som styreleder, og Per Staale Kristiansen og Trine Fjellheim som øvrige styremedlemmer. Vi hadde en overtagelse med forrige styre, og fikk ellers forsikret kontinuitet fra erfarne vararepresentantar, Christina Sigurdsen Dahr og Nailini Øvermo-Skorbakk, som ble gjenvalgt og har bidratt i drift og møter.

Det har også vært en utskiftning av regnskaps-/forretningsfører, der vi har gått over til en større aktør, Asker og Bærum boligbyggelag, som hjelper oss med et faglig, organisatorisk og strategisk løft i foreningen. I forbindelse med denne overgangen har det vært utfordringer, og store arbeider.

I tillegg til løpende drift og konflikthåndtering, har styret fokusert på noen større overordnede saker vi mener er viktigst å få på plass. Dette er:

1. strukturering, kartlegging, opprettelse, innsamling, og digitalisering av styre- og forvaltningsdokumenter, medlemslister, gamle sakspapirer m.m;
2. fremdrift i arbeidet med å både tilby garasjer til de som ikke har, i tillegg til å innhente tilbud for oppreisning av nye garasjer (inkl. fornying av utdaterte kontrakter);
3. skaffe en oversikt og strategi for vedlikehold og HMS med langsiktig økonomi i bakhodet;
4. innhenting av tilbud og befaringer for å oppgradere TV- og bredbåndsløsning; og
5. overgang til ny forretningsfører og deres systemer.

Styret har også gjennomført oppreisning og restaurering av statuen i SF/HS-krysset. Vi har ellers en lang liste med saker og ting som vi fikk overlevert fra tidligere styre, samt ønsker som øvrige medlemmer har sendt inn. Det er og har vært mye, og vi har ikke fått tid til å ta tak i alt som bør og skal gjøres, men tidligere og nye ønsker om tiltak har vi foreviget i en omfattende liste for sittende og fremtidige styre.

Ellers har styret tatt for seg faste årlige tiltak som bestilling av avfallscontainere på våren, og julegrantenning rundt juletider. Andre administrative oppgaver som kommunikasjon til medlemmene og ved kjøp og salg, forberede Generalforsamling, sørge for at foreningen får økonomien sin opp og stå med et regnskap og budsjett vi kan stå bak – der vi ikke lever fra hånd til munn.

Overfor Skogfaret Vel har vi avtalt flytting av strøkasse slik at vaktmesterselskapet som fyller opp kommer til for påfylling. Vi er også i dialog med Velet om overdragelse av hele den økonomiske kostnaden vedrørende julegrantenningen til dem ettersom dette i all praksis er et felles arrangement som strekker seg langs hele Velet.

Vi ønsker å takke Christina Sigurdsen Dahr for mye bidrag som nå går av som vararepresentant, Svein Magne Leganger for over tjue års godt samarbeid som regnskaps-/forretningsfører, Karin Kathrine Borøy som besørger for et nydelig og florerende blomsterbed, Are Isaksen som iherdig og uoppfordret heiser flagget på merkedager, og Torstein Sinding-Larsen som er administrator og drifter hjemmesiden vår. Til slutt; velkommen til alle nye medlemmer av Skogfaret Huseierforening!

Resultatregnskap Skogfaret Huseierforening, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	935 400	600 000	960 000	1 128 000
Annen driftsinntekt	2	12 000	17 950	23 000	12 000
Sum driftsinntekter		947 400	617 950	983 000	1 140 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	0	0	0	68 500
Annen driftskostnad	4	745 577	630 814	798 266	964 700
Vedlikehold, innkjøp	5	50 121	42 354	121 000	260 000
Drift/Vedlikehold garasjer	6	-45 104	-10 500	-7 548	-25 200
Sum driftskostnader		750 594	662 668	911 718	1 268 000
Driftsresultat før finansposter		196 806	-44 718	71 282	-128 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	0	4	0	0
Sum finansposter		0	4	0	0
Årsresultat		196 806	-44 714	71 282	-128 000

Balanse Skogfaret Huseierforening, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Garasjer		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		54 450	0
Andre fordringer	8	111 731	4 500
Sum fordringer		166 181	4 500
Bankinnskudd, kasse o.l	9	176 355	153 360
Sum omløpsmidler		342 536	157 860
Sum eiendeler		342 537	157 861

Balanse Skogfaret Huseierforening, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	10	8 000	-8 000
Opptjent egenkapital			
Garasjefond	10	317 044	271 940
Andre fond	10	-13 582	-165 284
Sum egenkapital		311 462	98 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		30 675	0
Annen kortsiktig gjeld	11	400	59 205
Sum kortsiktig gjeld		31 075	59 205
Sum gjeld		31 075	59 205
Sum egenkapital og gjeld		342 537	157 861

Skogfaret Huseierforening

Sted: _____, dato: _____

Ole Kjørseth Berdal
Styreleder

Per Staale Kristiansen
Styremedlem

Trine Fjellheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	935 400	600 000	960 000	1 128 000
Sum	935 400	600 000	960 000	1 128 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Diverse inntekter	0	5 950	7 000	0
Oppstillingsplass	0	0	4 000	0
Vaskeriinntekter	12 000	12 000	12 000	12 000
Sum	12 000	17 950	23 000	12 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	0	0	0	60 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	0	8 500
Sum	0	0	0	68 500

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Veilys	1 404	1 306	2 000	2 000
Containerleie	0	0	0	10 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	323 457	294 655	320 000	500 000
Festeavgift	301 214	217 366	217 366	258 300
Forvaltning og revisjon	82 750	69 100	117 900	99 900
Innbetalingservice	0	0	0	2 000
Teknisk rådgivning	0	0	90 000	0
Kontingent ABBL	0	0	0	500
Serviceavtale skadedyr	0	22 924	0	0
Kontingent Vellet	16 000	0	17 000	18 000
HMS	0	0	0	9 000
Snøbrøyting/strøying/feiing	12 459	11 869	15 000	15 000
Utgifter v/styret	520	362	0	1 000
Rekvisita, porto, mm	0	0	0	2 000
Datautgifter o.l	659	0	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	12 098	13 232	18 000	40 000
Gebyr	1 877	0	0	6 000
Diverse	-6 860	0	0	0
Sum	745 577	630 814	798 266	964 700

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Asfalt	0	0	0	100 000
Lekeplass, miljøtiltak	36 875	3 104	10 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	13 246	39 250	111 000	0
Garasjer	0	0	0	80 000
Diverse vedlikehold	0	0	0	50 000
Sum	50 121	42 354	121 000	260 000

Note 6 - Drift/vedlikehold garasjer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forsikring	21 268	19 437	24 000	26 000
Festeavgift	12 076	24 152	24 152	28 700
Forvaltning og revisjon	3 200	5 900	13 100	11 100
Teknisk rådgivning	0	3 406	5 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	37 377	35 605	40 000	45 000
Garasjer	0	0	5 000	0
Inntekter	-119 025	-99 000	-118 800	-436 000
Diverse vedlikehold	0	0	0	300 000
Sum	-45 104	-10 500	-7 548	-25 200

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	4	0	0
Sum	0	4	0	0

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Annen restanse	0	3 000
Restanse miljøgebyr (mva)	500	0
Periodisering kostnader	101 331	0
Andre kortsiktige fordringer	0	1 500
Fordring eiere	9 900	0
Sum	111 731	4 500

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankkonto 1	0	153 360
Bankinnskudd (driftskto)	176 355	0
Sum	176 355	153 360

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Innskutt andelskapital	8 000	-8 000
Opptjent egenkapital		
Garasjefond		
IB garasjefond	271 940	261 436
Tilført garasjefond	45 104	0
Sum garasjefond	317 044	271 940
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-165 284	-110 057
Fra årets resultat	196 806	-44 714
Tilført garasjefond	-45 104	0
Sum andre fond/udekket tap	-13 582	-165 284
Sum egenkapital	311 462	98 656

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Påløpte utgifter	0	51 360
Påløpte kostnader	0	7 845
Forskudd inkassogebyr (mva)	400	0
Sum	400	59 205

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	98 655	151 379
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	196 806	-44 714
Salg av aksjer/andeler	16 000	-8 000
Årets endring disponible midler	212 806	-52 714
Disponible midler 31.12	311 461	98 655

VEDTEKTER
FOR
SKOGFARET HUSEIERFORENING

Bestemmelser, lover, og regler i dette dokumentet gjelder for Skogfaret Huseierforening (org. nr. 820 326 822) som fester av gnr. 8, bnr. 722 og eier av den på eiendommen stående bebyggelse; og dets medlemmer bestående av eiere (80 husseksjonseiere/-fremfestere) av eiendommene gnr. 8 fra og med bnr. 1294 til og med bnr. 1373.

Kapittel 1. Organisasjon

§ 1. Virksomheten

Skogfaret Huseierforening består etter oppløsning av Skogfaret Borettslag, og er bundet av de tinglyste servituttene (*Appendiks A*) som fulgte denne overgang. Vedtektene i dette dokument skal ikke motstride disse servituttene.

Huseierforeningen skal foruten å administrere de eiendommer de selv blir eier av, koordinere huseiernes fellesinteresser. Herunder skal den kunne pålegge de enkelte huseiere å delta i fellesutgifter vedrørende deres eiendommer, fastsette husordensregler m.m. Huseierforeningen skal kunne bestemme farge på husene, pålegge den enkelte husseksjonseier å foreta og bekoste utvendig maling og annet vedlikehold. (Ref. *SERVITUTTBESTEMMELSER §3*) [SERVITUTTER]

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. [VEDTEKTER]

For øvrig skal ulovfestede retningslinjer for foreningers drift gjelde for huseierforeningen. Det vises til Woxholth, Håndbok i foreningsledelse, Juridisk forlag, 1996. [VEDTEKTER]

§ 2. Huseierforeningens formål og plikter

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. [VEDTEKTER]

Huseierforeningen skal med bindende virkning for medlemmene kunne pålegge disse å delta i fellesutgifter vedrørende deres eiendommer og boliger, herunder

- a. reparasjon av takrenner og tak
- b. felles røropplegg
- c. felles antenner

d. utvendig maling m.m.

Huseierforeningen skal, i kraft av dette dokumentet, 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). [VEDTEKTER]

Huseierforeningen kan avkreve de enkelte huseiere forskuddsbetaling for bestridelse av utgifter. (Ref. *SERVITUTTBESTEMMELSER* §6) [SERVITUTTER]

§ 3. Medlemskap

Samtlige kjøpere av husseksjoner med tilhørende festet tomt har rett og plikt til å være medlem av Huseierforeningen. (Ref. *SERVITUTTBESTEMMELSER* §2) [SERVITUTTER]

~~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. [VEDTEKTER]

§ 4. Generalforsamling

Huseierforeningens øverste myndighet er Generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang pr. år innen mai måneds utgang.

I generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Medlemmet kan møte og avgi stemme ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Avgjørelse treffes ved vanlig stemmealminnelig flertall, 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 beretning årsrapport for samme periode. Bare saker som er angitt i innkallingen kan behandles. Dog skal regnskap, beretning årsrapport, 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.

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. [VEDTEKTER]

Alle medlemmer av Skogfaret Huseierforening har møte-, tale-, forslags-, og stemmerett. Ved stemmelikhet teller styreleder sin stemme dobbelt.

§ 5. Styret

Huseierforeningen ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges to vararepresentanter. Styret velges i ordinær generalforsamling. Styrelederets formann velges ved særskilt valg og fungerer for ett år av gangen. Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år.

To av styrets medlemmer kan tegne huseierforeningens firma. Styret kan i fornøden utstrekning 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 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 dette dokumentet, eller andre regulatoriske vedtak av betydning for fellesskapet.

[VEDTEKTER]

§ 6. Husseksjonseiers forpliktelser

Enhver eier av husseksjoner med tilhørende festet tomt skal være forpliktet til å gi de øvrige eiere av husseksjoner i samme hus adgang til deres hageparseller i fornøden utstrekning for reparasjoner, stell av hage m.m. (Ref. *SERVITUTTBESTEMMELSER §4*) **[SERVITUTTER]**

Hver husseksjonseier besørger og bekoster egne forsikringer. Ved eventuell inntreden av forsikringstilfelle, f.eks. brann, plikter vedkommende hvis eiendom rammes, snarest mulig og senest innen 2 år å foreta gjenoppføring eller utbedring av skadene. (Ref. *SERVITUTTBESTEMMELSER §5*) **[SERVITUTTER]**

Husseksjonseier er selv ansvarlig for å være registrert i ABBL sine systemer, samt ha gitt styret oppdatert kontaktinformasjon (epost og telefonnummer). Mangel på dette kan og vil medføre ekstra arbeid for ABBL og styret, og faktureres husseksjonseier deretter.

§ 7. Mislighold av forpliktelser

Vesentlige og vedvarende mislighold av den enkelte huseiers forpliktelser i henhold til servituttbestemmelsene gir Huseierforeningen rett til å kreve at vedkommende huseier overdrar sin eiendom til erverver som er villig til å etterleve bestemmelsene. (Ref. *SERVITUTTBESTEMMELSER §7*) **[SERVITUTTER]**

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. **[VEDTEKTER]**

§ 8. Vedtektsendringer

Disse vedtektene skal bare kunne besluttes endret ved avstemning med to tredjedels ~~alminnelig~~ kvalifisert flertall ~~av de avgitte stemmer~~.

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

[VEDTEKTER]

Kapittel 2. Ro og orden

§ 9. Generelt

Hvert enkelt medlem i Skogfaret Huseierforening (heretter kalt Huseierforeningen) forventes å bidra til et hyggelig og trivelig nabolag gjennom å ta hensyn til andre, og å vise god folkeskikk. I det følgende skisseres noen retningslinjer for godt naboskap i saker av felles interesse. [RETNINGSLINJER FOR GODT NABOSKAP I SKOGFARET HUSEIERFORENING]

§ 10. Fellesområder og hager

Hvert enkelt medlem forventes plikter å bidra til å hjelpe til med å holde fellesområdene pene og ryddige. Ansvar for vedlikehold av fellesareal er fordelt i henhold til *Appendiks B (Kart for ansvarsfordeling av vedlikehold av fellesareal)*.

Det skal ikke plantes eller fjernes trær og busker på fellesområdene uten tillatelse fra styret i Huseierforeningen. Alle medlemmer forventes å ta sin del av dugnadsarbeid som blir vedtatt utført innen Huseierforeningens område.

Det forventes at medlemmene verner om og holder egen plen og beplantning ved like, og medlemmet plikter å utføre fornuftige tiltak som forebygger skadedyr.

Alt avfall legges i de beholderne som er satt opp til det, og beboere plikter å unngå søl omkring søppelkassene, skal unngås. Beboerne skal heller ikke henstille privat masse, som byggeavfall, på fellesareal eller ellers i nabolaget i urimelig lang tid.

Eierne i hver rekke sørger for snømåking og strøing av stikkveier og adkomst til søppelkasser og postkasser etter nærmere avtale innen rekken. [RETNINGSLINJER FOR GODT NABOSKAP I SKOGFARET HUSEIERFORENING]

§ 11. Bolig og seksjoner

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. Det

skal etterstrebes at bygnings-/fasademessige endringer utføres i tilsvarende stil som i eksisterende boligseksjoner.

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, rekka, og berørte naboer (gjenboere).

Den enkelte eier er selv ansvarlig for vedlikehold av huset, men som hovedregel bør alle enhetene i en rekke males i løpet av samme sesong. Enkeltseksjoner som ikke følger opp slik avtale, kan av styret i Huseierforeningen pålegges å male. Om nødvendig kan styret sette bort arbeidet for seksjonseiers regning. ~~Dersom det ønskes nye fargevarianter, skal dette godkjennes av generalforsamlingen i Huseierforeningen.~~ [RETNINGSLINJER FOR GODT NABOSKAP I SKOGFARET HUSEIERFORENING]

§ 12. Ro

Musikkøvelser må ikke drives slik at det sjenerer naboene, og det skal tas spesielt hensyn i tidsrommet kl. 22:00-08:00. Musikk- og sangundervisning skal ikke drives uten samtykke fra berørte naboer, og styret skal holdes informert i Huseierforeningen.

§ 13. Husdyr

Eiere av husdyr er ansvarlige for at disse ikke sjenerer andre, og for å fjerne etterlatenskaper etter husdyr. Eier bør spesielt påse at husdyr ikke bruker leke sandkasser og spesielt avsatte lekeområder o.l. som toaletter. [RETNINGSLINJER FOR GODT NABOSKAP I SKOGFARET HUSEIERFORENING]

§ 14. Salg og overdragelse

Styret i Skogfaret Huseierforening ~~AL~~ skal skriftlig motta informasjon om salg/overdragelse av eiendommer. Selger plikter å gi beskjed om salg, og kjøper skal gi styret beskjed om overdragsdato, navneendring, og kontaktinformasjon. [RETNINGSLINJER FOR GODT NABOSKAP I SKOGFARET HUSEIERFORENING]

Kapittel 3. Fordeling av utgifter

§ 15. Standardsatser

Satser for hvor mye styret maksimalt kan innvilge (justert for inflasjon) refundert hva gjelder utlegg for utbedringer/vedlikehold av fellesareal for Skogfaret Huseierforening (ref. §16):
a. asfaltering av sti: 1000,-/kvm (pr. 16.05.2023)

§ 16. Fellesareal

Utgifter i forbindelse med vedlikehold og beplanting av fellesareal bekostes av huseierforeningen. Lekeplasser med tilhørende anlegg og apparater, og benker plasseres på fellesarealene, bekostes av huseierforeningen etter godkjenning av styret. [RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV UTGIFTER]

Vedlikehold/forbedring som medfører kostnader skal forhåndssøkes styret og kan innvilges refundert i henhold til §15 etter befaring av styret, så lenge søknad er innenfor rimelighetens grenser eller i tråd med eksisterende stil og norm. Søkere skal være beredt på at innvilgelsen kan etterprøves, overstyres og annulleres av Generalforsamlingen dersom ovennevnte forhold ikke var til stede, og søkere må dermed, med tilbakevirkende kraft, dekke kostnaden selv.

Ved kjøp av eksterne tjenester over kroner 10,000 (eks. mva) skal kjøpes inn, skal det innhentes minst to tilbud.

(A) Innhegninger, anlegg og apparater knyttet til avfallshåndtering bekostes de rekkene som benytter seg av dem. Plassering av disse på fellesareal søkes til styret. Ved innvilget søknad og senere plan for annen bruk av fellesarealet bekostes flyttingen huseierforeningen.

(B) Innhegninger, anlegg og apparater knyttet til avfallshåndtering blir forvaltet av styret. Disse plasseres på fellesareal med en så rettferdig som mulig fordeling ut ifra avstand. Kostnader knyttet til disse bekostes huseierforeningen. Det strebes etter høyest mulig hentefrekvens for minimal arealbruk.

§ 17. Tak

Reparasjon av eget tak dekkes av den enkelte huseier eller dennes forsikringsselskap. Berører skaden flere enheter dekkes de berørte eiere sammen de påløpte kostnader. Skifte av hele taket dekkes av rekken i fellesskap med like andeler. De som har ekstra takflater bekoster reparasjon eller skifte på disse selv. [RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV UTGIFTER]

§ 18. Takrenner

Reparasjon og skifte av takrenner dekkes av huseierne i rekken med like andeler. [RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV UTGIFTER]

§ 19. Felles antenneanlegg

Utgifter i forbindelse med fellesantenneanlegget bekostes 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. [RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV UTGIFTER]

§ 20. Vegger

Reparasjon og skifte av bordkledning bekostes av den enkelte eier. [RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV UTGIFTER]

§ 21. Maling

Den enkelte huseier bekoster selv maling til sin seksjon. Den enkelte rekke vedtar internt med simpelt flertall når det skal males og ved to tredjedels absolutt flertall om det skal males i en ny farge, hvilken av de godkjente farger som skal brukes. [RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV UTGIFTER]

§ 22. Rørøpplagg

Internt i egen seksjon bekoster den enkelte eier selv reparasjoner og endringer. Reparasjoner av felles rørøpplagg med nærmeste nabo deles mellom de to naboene. Endringer betales av den som krever endringen 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 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 tilfellet, bekostes de nødvendige arbeidene av denne enhet. [RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV UTGIFTER]

§ 23. Drenering

Skifte av drenering dekkes av rekken i fellesskap i andeler beregnet ut fra antall meter knyttet til egen enhet.

§ 24. Garasjer

Vedlikehold og reparasjon av garasjer bekostes huseierforeningen, med mindre noe annet er spesifisert i garasjeleiekontraktene. Utgifter og kostnader til dette finansieres utelukket av eget regnskap som kommer av garasjeleien, inntil alle husseksjonseiere har fått tildelt garasjeplass.

Appendiks A. Servituttbestemmelser

SERVITUTTBESTEMMELSER

Undertegnede A/L Skogfaret Borettslag som fester av gnr. 8, bnr. 722 i Bærum og eier av den på eiendommen stående bebyggelse bestemmer herved i forbindelse med oppløsning av Laget at følgende servituttbestemmelser skal gjelde for de nevnte eiendommer og de parseller disse blir bestående av etter oppløsningen:

- I. I forbindelse med oppløsningen av borettslaget er stiftet en huseierforening, kalt Skogfaret Huseierforening A/L.
- II. Samtlige kjøpere av husseksjoner med tilhørende festet tomt har rett og plikt til å være medlem av Huseierforeningen.
- III. Huseierforeningen skal foruten å administrere de eiendommer de selv blir eier av, koordinere huseiernes fellesinteresser. Herunder skal den kunne pålegge de enkelte huseiere å delta i fellesutgifter vedrørende deres eiendommer, fastsette husordensregler m.m. Huseierforeningen skal kunne bestemme farge på husene, pålegge den enkelte husseksjonseier å foreta og bekoste utvendig maling og annet vedlikehold.
- IV. Enhver eier av husseksjoner med tilhørende festet tomt skal være forpliktet til å gi de øvrige eiere av husseksjoner i samme hus adgang til deres hageparseller i fornøden utstrekning for reparasjoner, stell av hage m.m.
- V. Hver husseksjonseier besørger og bekoster egne forsikringer. Ved eventuell inntreden av forsikringstilfelle, f.eks. brann, plikter vedkommende hvis eiendom rammes, snarest mulig og senest innen 2 år å foreta gjenoppføring eller utbedring av skadene.
- VI. Huseierforeningen kan avkreve de enkelte huseiere forskuddsbetaling for bestridelse av utgifter.
- VII. Vesentlige og vedvarende mislighold av den enkelte huseiers forpliktelser i henhold til foranstående bestemmelser gir Huseierforeningen rett til å kreve at vedkommende huseier overdrar sin eiendom til arverver som er villig til å etterleve bestemmelsene.
- VIII. Disse servituttbestemmelser skal bare kunne endres eller avlyses av A/L Skogfaret Borettslag eller, etter dets oppløsning, etter krav fra minst 60 av eierne (fremfesterne) av eiendommene gnr. 8 fra og med bnr. 1294 til og med bnr. 1373.

Haslum, den 27. september 1976

A/L Skogfaret Borettslag under avvikling:

Kåre Thoen
(sign.)

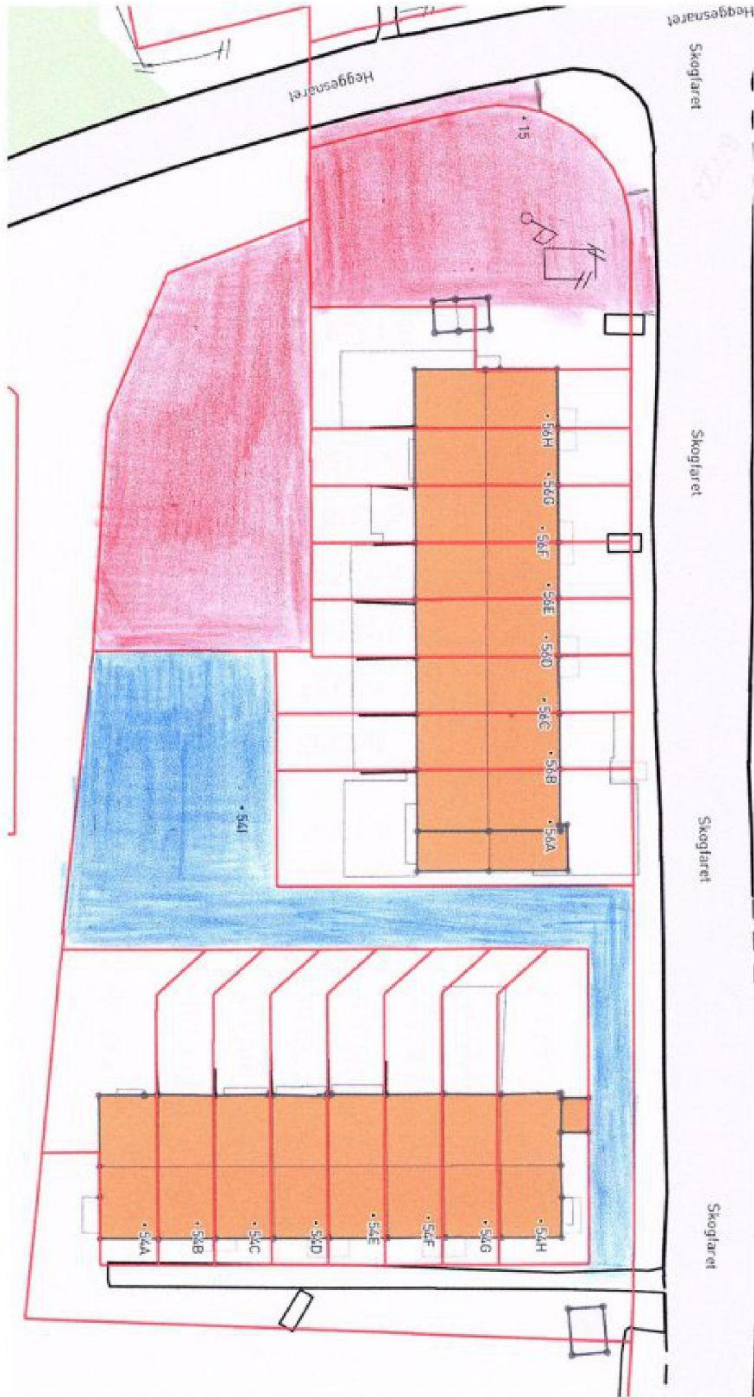
Helge Juul
(sign.)

Trygve Johansen
(sign.)

Tinglest ved Asker og Bærum Herredskriverembete den 29/9 1976.

Appendiks B. Ansvarsfordelingskart for vedlikehold av fellesareal

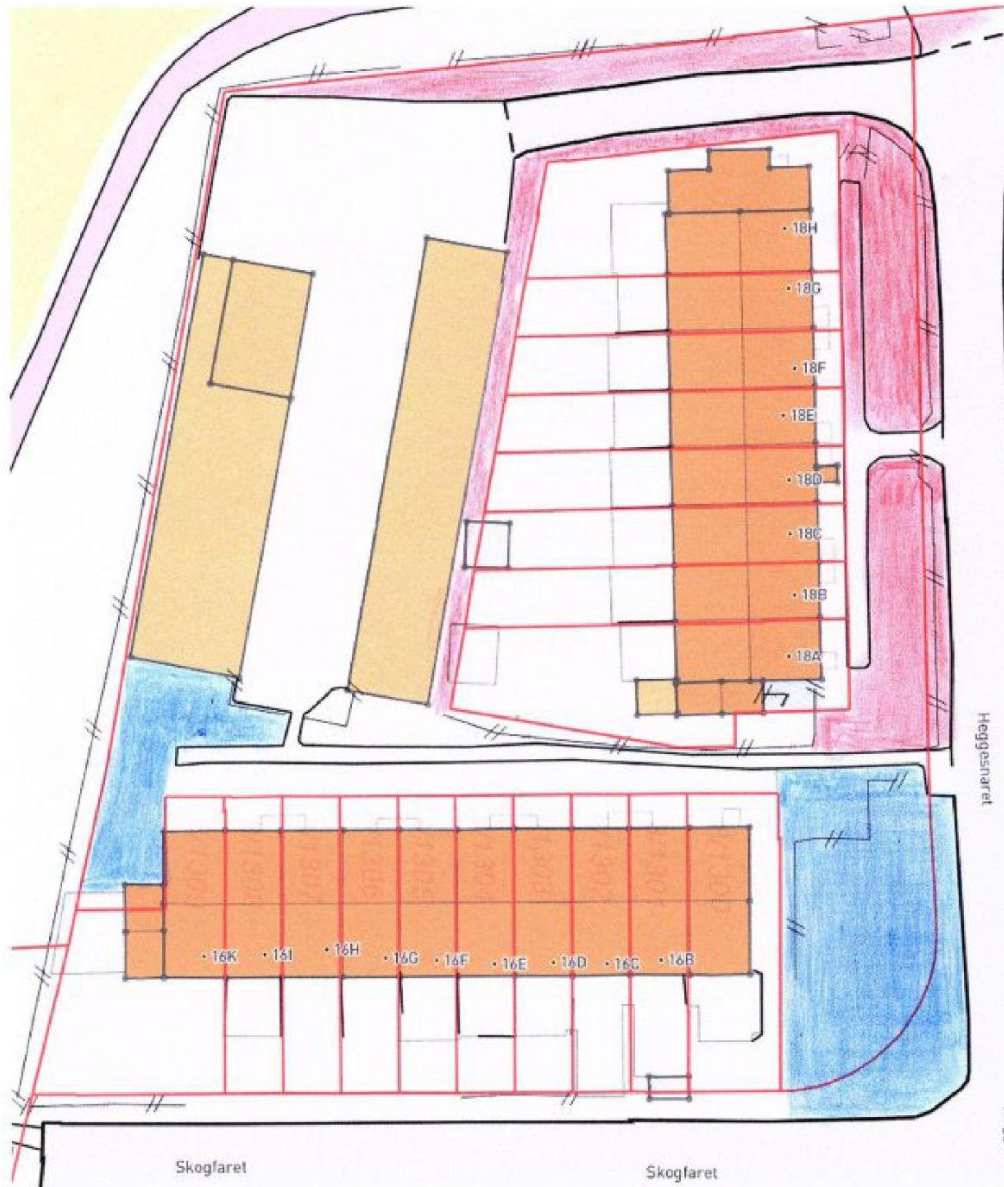




■ 5. 56
■ 5. 54



S. 60
H. 14



■ H. 18

■ H. 16