

Vedtektsendringer

v2023.5.16-a

Kapittel 1 (Organisasjon)

§ 1

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,

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 Wexholth, 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

§ 2

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

§ 3

§ 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

§ 4

§ 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 beretningårsrapport for samme periode. Bare saker som er angitt i innkallingen kan behandles. Dog skal regnskap, beretningårsrapport, 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

§ 5

§ 5. Styret

Huseierforeningen ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges to varamenn representanter. Styret velges i ordinær generalforsamling. Styrets leder 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 enkeltsesjoner om bygging på fellesareal, fasadeutforminger som strider mot gjeldende norm dette dokumentet, eller andre regulatoriske vedtak av betydning for fellesskapet. **[VEDTEKTER]**

§ 6 Husseksjonseiers forpliktelser

§ 6

[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.

8.7 Midlshold av formlidtegar

§ 8

§ 8. vedtektsendringer

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

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

Kapittel 2 Rø og orden

Kapittel 2 (Ro og orden)

§ 9

§ 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

§ 10

§ 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 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. 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.

§ 11

§ 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

§ 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 ~~Huseierforeningen~~.

§ 13. Husordren

§ 13

§ 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 lekesandkasser og spesielt avsatte lekeområder o.l. som toaletter. [RETNINGSLINJER FOR GODT NABOSKAP I SKOGFARET HUSEIERFORENING]

§ 14

§ 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 overdragelsesdato, navneendring, og kontaktinformasjon. [RETNINGSLINJER FOR GODT NABOSKAP I SKOGFARET HUSEIERFORENING]

Kapittel 3 (Fordeling av utgifter)

§ 15

§ 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

§ 16. Fellesareal

Utgifter i forbindelse med vedlikehold og beplantning 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 befring 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 det innhentes minst to tilbud.

§ 16

(a) vs. (b)

(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 forvaltes av styret. Disse plasseres på fellesareal med en så rettferdig som mulig fordeling ut fra avstand. Kostnader knyttet til disse bekostes av huseierforeningen. Det strebes etter høyest mulig hentefrekvens for minimal arealbruk.

§ 21

§ 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]**

§ 23

§ 23. Drenering

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

§ 24

§ 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.