

VEDTEKTER FOR SKOGEN SYD HUSEIERFORENING

vedtatt på konstituerende årsmøte 1990, sist endret på årsmøtet
03.05.2007, 28.05.2015 og 15.05.2022

§ 1

Navn og eierforhold.

Huseierforeningens navn skal være Skogen Syd Huseierforening.

Huseierforeningen omfatter eierne av boligeiendommer med følgende
adresse i Nesodden kommune:

- Seljeveien 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18 og 20.

- Liljeveien 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32.

Hver eiendom har ett medlem i Huseierforeningen med unntak av

- Seljeveien 3 sameie

- Seljeveien 5 sameie

hvor hver sameier er direkte medlem i Huseierforeningen med hver sin
stemme.

Skogen Syd Huseierforening omfatter også garasjerekke nord og syd,
hvorav Skogen Syd Huseierforening eier én garasje i syd. Øvrige garasjer
tilhører enkelte boligeiendommer i Huseierforeningen.

Ovennevnte eiere har rett og plikt til å være medlemmer av Skogen Syd
Huseierforening. Medlemmens eiendommer kan ikke oppdeles.

Skogen Syd Huseierforening eier gnr. 4, bnr. 283 i Nesodden kommune
med påstående felles bygninger og -anlegg.

34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66

§ 2

Formål.

Skogen Syd Huseierforening er en medlemsorganisasjon stiftet i forbindelse med oppløsningen av Skogen I borettslag.

Huseierforeningens formål er:

- å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som eiere.
- å vedlikeholde og forvalte Skogen Syd Huseierforenings eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplass, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- å gripe inn overfor medlemmer som misligholder sine vedtektsfestede forpliktelser.
- å bidra til sosialt og kulturelt fellesskap, samt bidra til et godt bomiljø for alle.

§ 3

Felleskostnader.

Til dekning av fellesutgifter betaler alle medlemmer av Skogen Syd Huseierforening et kostnadsbidrag.

Skogen Syd Huseierforening betaler alle kostnader til administrasjon, drift og vedlikehold av fellesområdene i samsvar med disse vedtektenes formålsbeskrivelse. Premie knyttet til forsikring av bygningsmasse og felleseiendom inngår i denne kostnadsporteføljen.

Medlemmer av Skogen Syd Huseierforening plikter å dokumentere overfor styret endringer og tilleggsareal som vil påvirke forsikringsomfanget. Styret plikter å registrere endringene og tilleggsarealet overfor forsikringsselskapet.

§ 4

Medlemmenes plikter.

- 67
- 68
- 69 - å betale sin andel av fellesutgifter i rett tid.
- 70
- 71 - tillate ferdsel eller bruk av eiendommen, som er nødvendig i
- 72 forbindelse med naboens vedlikehold av sin eiendom.
- 73
- 74 - å gi representanter for Skogen Syd Huseierforening adgang til
- 75 eiendommen for nødvendig tilsyn, vedlikehold og reparasjon av
- 76 felles vann- og avløpsledninger, samt andre felles ledningsnett.
- 77
- 78 - Hendelser med konsekvens for fellesanlegg som følger av
- 79 enkeltmedlemmers private installasjoner/vedlikehold/reparasjon er det
- 80 respektive medlems ansvar. I slike tilfeller er det medlemmets plikt å
- 81 tilbakeføre egen og berørte eiendommer til sin opprinnelige stand.
- 82
- 83 Større beplantninger eller bygningsmessige innretninger over
- 84 ledningsnett bør unngås. Merutgifter ved vedlikehold/reparasjon av
- 85 ledningsnett, som skyldes større beplantninger og/eller
- 86 bygningsmessige innretninger, dekkes av det medlem som er eier av de
- 87 aktuelle beplantninger og/eller bygningsmessige innretninger.
- 88
- 89 – Hvert enkelt medlem har plikt til å vedlikeholde egen eiendom og
- 90 ivareta orden og ryddighet for å motvirke sjenanse for naboer.
- 91
- 92 – Ved mislighold av ordens- og vedlikeholdsplikten kan Skogen Syd
- 93 Huseierforening få det nødvendige vedlikehold besørget for
- 94 medlemmets regning.
- 95
- 96 – Bidra til å bevare felles- og privatområdet, samt bidra til sosialt og
- 97 kulturelt felleskap og et godt bomiljø.
- 98
- 99 - Motta valg til styret - dersom velferdsgrunner ikke taler imot.

100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132

§ 5

Huseierforeningens ansvar.

- Kabel-tv, bredbånd / felles kommunikasjonsanlegg:
Koordinere og fremføre medlemmenes fellesanlegg- og interesser overfor kabel-TV selskapet.
- Elektrisitet:
Gjelder den ledningsføring som går fra elektrisitetsleverandørs fordelingssskap inn til byggets første inntaksboks.
- Vann og kloakk:
Huseierforeningens ansvar for felles ledningsnett defineres til å gjelde fra den ledningsføring som går fra det offentlige nett inn til husveggen hos det enkelte medlem, samt felles ledninger som går gjennom flere boliger.

§ 6

Utleie/salg.

Før bindende avtale om utleie av bolig eller garasje inngås, skal medlemmene sørge for at leietagere skriftlig er informert og har forpliktet seg til å følge Skogen Syd Huseierforenings vedtekter og andre relevante vedtak fattet av årsmøtet og styret. Avtale mellom utleier og leietaker fritar ikke medlemmets overordnede ansvar for å følge foreningens vedtekter og andre vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Ved utleie/salg av bolig eller garasje skal utleier/selger snarest skriftlig underrette styret i Skogen Syd Huseierforening om navn og adresse på leier/kjøper. Huseierforeningen skal føre register på eiere og leietakere av boliger og garasjer.

§ 7

Årsmøtet.

Årsmøtet er øverste myndighet i Skogen Syd Huseierforening. Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 14 dagers

133 varsel. Hvert medlem har på årsmøtet en stemme. Det er anledning til å
134 møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Eierskap
135 til garasje gir ikke egen stemmerett.

136

137 Årsmøtet ledes av styrets leder, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak
138 fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntagelse av
139 vedtak som nevnt i §10 eller ved kjøp og salg av fast eiendom og
140 oppføring eller riving av hus, som bare kan besluttes av årsmøtet med
141 minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Minst 10 stemmeberettigede må
142 være representert i årsmøtet for at årsmøtet skal kunne fatte beslutning.

143

144 Saker som skal behandles på årsmøtet må være styret ihende senest 1
145 måned før årsmøtet avholdes.

146

147 Saker av særlig betydning og som medfører ekstraordinære utgifter, skal
148 forelegges årsmøtet. Med særlig betydning menes kostnader som beløper
149 seg til mer enn kr 100 000,- 2022-kroner (indeksreguleres).

150

151 På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

152 1. Konstituering.

153 2. Årsmelding fra styret.

154 3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse
155 av overskudd eller dekning av tap, og eventuelt godtgjørelse til styret.

156 4. Korttids- og langtidsplan for vedlikehold og investering.

157 5. Driftsbudsjett.

158 6. Valg av revisor.

159 7. Valg av styremedlemmer.

160 8. Valg av valgkomite.

161 9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

162

163 Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av
164 styret, revisor, eller når minst 20% av medlemmene skriftlig krever det.
165 Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilke saker som ønskes
166 behandlet.

167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199

§ 8.

Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 4 medlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Det skal også velges 2 varamedlemmer til styret. For å ivareta kontinuitet i styret skal minst én av styrets medlemmer fortsette i påfølgende år.

Årsmøtet velger 1 vaskeriansvarlig, 1 lekeplassansvarlig og 2 deltagere til valgkomitéen. Alle velges for 2 år av gangen.

Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningen i samsvar med Huseierforeningens formål og årsmøtets vedtak. Styret representerer Huseierforeningnen utad. Minst 3 av medlemmene må være tilstede for at beslutninger skal være gyldige. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Styret kan ansette/oppnevne forretningsfører og i så fall avtale godtgjørelsen til denne.

Godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

Styret fastsetter fellesutgifter/kostnadsbidrag og innbetalingsrutiner.

Styret kan ikke uten årsmøtets godkjenning pantsette eller selge Huseierforeningens eiendommer. Forøvrig skal styret la årsmøtet avgjøre større prinsipielle og/eller kostnadskrevende saker.

Den person som har sittet i styret i 2 år etter hverandre, kan kreve seg fritatt de tre etterfølgende år.

200

§ 9

201

Huseierforeningens pantesikkerhet.

202

Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver boligenhet med kr.

203

20.000,- som sikkerhet for medlemmets forpliktelser. Denne panterett er

204

uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt

205

etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på

206

boligen. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig

207

prioritetsvikelse uten unødig opphold etter anmodning fra boligens eier.

208

Kostnaden ved prioritetsvikelse bæres av boligens eier.

209

210

Hvert medlem er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til

211

Huseierforeningen, eventuelt andre utgifter som Huseierforeningen har

212

bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

213

214

§ 10

215

Vedtektsendring.

216

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet

217

med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

218

219

§ 11

220

Tvister.

221

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og et medlem blir å avgjøre

222

ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens vernetting.