

# Vedtekter for Gjønnesskogen Felt B3 Huseierforening

Revisjon 2.0 pr 29.01.2017

Revisjon 3.0 pr 10.04.2019

Revisjon 3.1 pr 26.04.2021

## 1. Navn og eierforhold

Gjønnesskogen felt B3 Huseierforening eier eiendommen Gnr. 18 Bnr. 239, 283, 284 og 286 i Bærum kommune, samt garasjeanlegg beliggende i Gjønnesskogen felt B3 Boligsameie Gnr 18 Bnr 279 Snr 77, 78 og 79.

Eiere av rekkehus eller selv-eierseksjoner i boligfeltet Gjønnesskogen felt B3 har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

## 2. Formål

Huseierforeningens formål er

- Å opparbeide, vedlikeholde og forvalte Huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art
- Forvalte garasjeanleggene

## 3. Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområder med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art, samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler Huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger, indre lastbærende vegger og himlingens overflate. Himlingens konstruksjon og tekniske egenskaper driftes og vedlikeholdes av Gjønnesskogen felt B3 Boligsameie.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet Huseierforeningen et kostnadsbidrag fastsatt av generalforsamlingen ved simpelt flertall.

## 4. Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Styret kan kommunisere med alle 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.

Rekkehuseierne forplikter å holde sitt hus med boder forsvarlig forsikret. Brann (fullverdi), vannledningsskade og ansvarsforsikring må tegnes. Tilsvarende gjelder de enkelte boligsameier.

Valg av farger ved utvendig oppussing, samt utvendige bygningsarealer skal forelegges Huseierforeningens styre for godkjenning før arbeide igangsettes.

## 5. Utleie

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

## 6. Generalforsamlingen

Konstituerende generalforsamling innkalles så snart alle boligene tilknyttet Gjønneskogen Felt B3 er overlevert til sine eiere. For øvrig skal der hvert år innen 30. april med minst 8 dagers varsel, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet, jfr. Pkt. 1, avgir en stemme.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak nevnt i pkt. 12.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Konstituering
  - a. Navnefortegnelse
  - b. Godkjenning av innkalling
  - c. Valg av ordstyrer
  - d. Valg av referent
  - e. Valg av to protokollvitner
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
8. Valg av valgkomite

Saker som et medlem av Huseierforeningen ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det skriftlig settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med samme frist, når det kreves av styret eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

## 7. Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av styreleder og 3 styremedlemmer, med opptil tre varamedlemmer.

Funksjonstiden til styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut dersom alle styrets medlemmer er valgt for samme periode.

Varamedlemmer velges for 1 år.

Dersom styreleder velges blant styrets medlemmer som ikke står for valg, velges styrelederen for 1 år eller perioden frem til første ordinære generalforsamling.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges etter endt periode. Styrelederen velges ved særskilt valg, jfr. Pkt. 6. Styret velger i sin midte både varaleder og sekretær.

## 8. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med Huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret foreslår kostnadsbidragets størrelse for både fellesanlegget og garasjeanlegget ved generalforsamling.

## 9. Firmategning

Styrets representerer Huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder, i styreleders fravær av varaleder og et styremedlem. Styret kan gi prokura. For større kontrakter (sum mer enn 10% av årlig omsetning) og låneopptak, kreves signatur fra styreleder pluss ett medlem.

## 10. Forretningsfører

Styret er ansvarlig for tilsetting av forretningsfører/regnskapsfører. Kontrakten skal være oppsigelig med minst et års varsel, til fratredelse ved årsskiftet. Forretningsfører/regnskapsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligene, og fører Huseierforeningens regnskap samt utfører de tjenester som blir nevnt i kontrakten.

## 11. Pantessikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/selveierseksjon med NOK 5.000 til Huseierforeningen.

Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsfører/regnskapsfører er forpliktet til å vike sin prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren/regnskapsføreren, som ved en rekkehuseiers/seksjonseiers mislighold av økonomisk art har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon.

Rekkehuseiere/seksjonseiere forplikter seg til å medvirke til regulering og tinglysning av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen etter pålegg fra styret, dog ikke oftere enn hvert 10. år.

Utgangspunktet for indeksavlesing er avlesing pr 15.10.1982. Rekkehuseierne/seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

## 12. Vedtektsendringer

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de angitte stemmer.

### 13. Tvister

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og en rekkehuseier/seksjonseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

### 14. Oppløsning

Oppløsning av Huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum Kommunes samtykke.