

VEDTEKTER

for

VESTRE JONG HUSEIERFORENING

**Vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.11.85
med endringer av 13.04.89, 23.04.91, 29.04.92, 27.04.93, 27.04.98, 30.03.00, 09.04.03,
27.04.04, 28.03.12, 21.03.13, 27.03.14, 14.03.16, 21.3.18, 23.10.2018 og 26.03.19.**

§ 1

Navn og eierforhold

Vestre Jong Huseierforening eier eiendommen av gnr. 49, bnr. 219, med påstående garasjeanlegg. Eiere av rekkehus i boligfeltet Jong Vest har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen. Garasjer kan ikke eies av andre enn huseierforeningens medlemmer.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. 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 vedlikeholde og forvalte Huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

§ 3

Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene samt felles kommunale avgifter. Videre betaler Huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene. Dersom medlemmer får godkjent endring i konstruksjon inne i egen garasje, skal dette bekostes av medlemmet selv. Den andel av fellesutgiftene som er knyttet til garasjeanleggene, skal fordeles med lik andel på alle de 94 plassene, dvs. slik at de som disponerer 2 plasser, betaler for 2 andeler. Denne fordeling gjelder ikke strømforbruk fra stikkontakt eller ladestasjon i hver enkeltgarasje, dette avregnes iht. målt forbruk som angitt i §5.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet Huseierforeningen et kostnadsbidrag som forfaller forskuddsvis senest den 10. i hver måned.

§ 4

Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre. Valg av farger ved utvendig oppussing må følge de farger som er godkjent av generalforsamlingen. Hus i samme rekke, det vil si hus med vertikalt sammenhengende fasade og tak skal ha samme farge. Beboerne kan selv velge farger rundt karmene. Følgende farger er godkjent som eksteriørfarger på vårt boligområde: Trebitt oljedekkbeis: 001 Hvit 1502-R, 761 Varmgrå 2305-G99Y, 025 Rørosrød 5038-Y83R, Gul 1747-Y13R, Brun 6912-Y53R, Jotun Labrador 1434 (S7502-Y). Trebitt oljebeis: Kastanje 682, Kirsebær 686, Åkergul 687. Alle utvendige byggearbeider som etter loven skal bygge-meldes, må meldes styret på lik linje med naboer og gjenboere. Endring av husfarge skal søkes styret.

Medlemmer som disponerer garasje i garasjebygg 1 og 6 er forpliktet til følgende: Det er forbudt å bore/skru eller feste ting av metall i /på sidevegger, tak og gulv av betong. Dersom dette forbudet blir brutt og det blir skader på på det katodiske belegget, er medlemmet forpliktet til å betale for reparasjonen.

Styret kan kommunisere med alle medlemmene elektronisk. Det er det enkelte medlems ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5

Strøm i garasjeanlegg

Eventuelle endringer av det elektriske anlegget i garasjene skal skje via Styret og utføres av det installasjonsfirma som Styret til enhver tid har rammeavtale med. Det er tillatt med lading av elbiler via 10 A stikkontakt eller 16 A ladestasjon i hver garasje. Eventuell 16 A ladestasjon eller tilkopling av portmotor til lyskurs må hver enkelt beboer bekoste selv via Styret.

Elforbruk i hver enkelt av de 94 garasjene skal betales av den huseier som disponerer garasjeplassen. Forbruksmålere for alle garasjeplasser avleses av Styret den 1. mai og 1.november hvert år. Styret beregner forbruk og kostnad, og sender ABBL grunnlag for fakturering til beboere for foregående periode fram til avlesingsdato 1. mai/1.november. Beløpet skal regnes ut basert på avlest forbruk og gjennomsnittlig strømkostnad inkl. nettleie for foregående periode fram til 1. mai/1.november. Beløp under kr. 50,- pr. periode (år) skal ikke faktureres. Styret skal dokumentere avlest forbruk med foto fra hvert skap med målere. Beboere som ønsker det, skal få tilsendt foto og kopi av forbruks- og kostnadsberegningen for sin garasje.

Styret kan bidra med ekstra el-avlesing ved eierskifte av boliger. Det er selger av boligen som har ansvar for å initiere en slik el-avlesning.

Det er kun medlemmer av styret som har adgang til åpning av el-skapene.

§ 6

Utleie

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

§ 7

Generalforsamling

Generalforsamlingen er Huseierforeningens høyeste myndighet. Det skal hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet, jfr. pkt. 1 avgir en stemme. Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer.

Det er anledning til å møte ved 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 unntakelse av vedtak som nevnt i § 11, samt vedtak som gjelder låneopptak med pant, - eller salg av foreningens faste eiendommer. Vedtak om dette krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styret informerer
3. Årsoppgjøret
4. Budsjett
5. Valg av revisor (gjøres kun når ny kontrakt må inngås)
6. Godtgjørelse til det sittende styret
7. Andre saker nevnt i innkallingen

8. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
9. Valg av valgkomité på tre medlemmer

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

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

§ 8

Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges på generalforsamlingen for ett år av gangen. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Funksjonstiden for varamedlemmer er ett år.

To av styremedlemmene skiftes ut hvert år for å sikre kontinuitet i styret. Ved valg av helt nytt styre, skal to av styremedlemmene gå ut av styret etter ett år. Hvem som skal gå ut bestemmes ved loddtrekning. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Det nye styret velger hvem som skal være nestleder og referent.

Dersom et styremedlem fratrer i valgperioden, rykker vararepresentanten inn på vedkommendes plass frem til første ordinære generalforsamling, hvor det foretas valg på nytt styremedlem ut valgperioden.

Styremedlemmer som trer ut av styret går normalt over i valgkomiteen. Dog kan kun medlemmer av huseierforeningen være medlemmer av valgkomiteen.

Styret står for forvaltningen av medlemmenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av generalforsamlingen.

I fellesanliggender representerer styret huseierforeningens medlemmer, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem.

§ 9

Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med Huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak.

§ 10a

Miljøgruppe

Miljøgruppen skal sette iverk tiltak som kan fremme trivsel og godt naboskap.

Gruppen består av 5 medlemmer, hvorav halvparten velges på hver ordinære generalforsamling etter innstilling fra valgkomiteen. Medlemmene velges inn for 2 år. Miljøgruppens leder velges av og blant gruppens medlemmer. Begge kjønn bør være representert i gruppen.

§ 10

Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av Huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører Huseierforeningens

regnskap. Videre fremmer han overfor styret i Huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 11

Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes forpliktelser, er det tinglyst panterett i hvert rekkehus med kr. 10.000,- til Huseierforeningen. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Forretningsføreren har ved en rekkehuseiers mislighold av økonomisk art fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus.

Rekkehuseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 01.09.95, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett, i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for indeksavlesning er avlesning pr. 01.09.85.

Rekkehuseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er kjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 12

Vedtektsendringer

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 13

Tvister

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

§ 14

Oppløsning

Oppløsning av Huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

Så lenge det er lån i Husbanken på noen av eiendommene som eies av medlemmene i Huseierforeningen, kan foreningen ikke oppløse seg eller endre sine vedtekter uten Husbankens samtykke.

§15

Regler om kjøring /parkering.

Gjesteparkering er ikke beregnet for oppbevaring av tilhengere, campingvogner, bilvrak, uregistrerte biler eller andre gjenstander.

Parkering på boligfelt er ikke tillatt.

Kjøring på boligfelt er kun tillatt ved:

- Syketransport
- Invalidetransport
- Vare-/flytte-/nyttetransport

§16

Husdyrhold

Hunder skal holdes i bånd innenfor huseierforeningens område, og skal ikke være til sjenanse for beboerne. Eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp og tas med hjem.