

VEDTEKTER FOR A/L NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG
(SIST ENDRET I GENERALFORSAMLING 26. APRIL 2006)

§ 1.

A/L Nadderudskogen Huseierlag er et andelslag som utgjøres av 114 andeler. Laget står som ansvarlig fester av grunnarealet på gnr. 19, bnr. 572 og 626 i Bærum kommune ifølge kontrakt mellom laget og Mallin AS (tidligere AS Selvaagbygg). Hver andelseier fester en parsell av Huseierlaget, og eier en bolig på denne parsell. Hver fester har i henhold til festekontrakten plikt til å være medlem av Huseierlaget og er bundet av lagets vedtekter. Andelseieren skal yte de tilskudd til lagets drift som følger av vedtektene og andre lovlige beslutninger.

§ 2.

Lagets oppgave er å:

- Ivareta medlemmenes felles interesser i tilknytning til hus og tomt, herunder å foreta innløsning eller forlenging av festeforholdet.
- Betale fellesutgifter som påhviler laget.
- Sørge for utvendig vedlikehold av de enkeltes hus, se § 11, og felleseiendom slik at eiendommen holdes i forsvarlig stand.
- Forvalte garasjeanleggene og lagets øvrige bygninger.

§3.

Salg/overdragelse av andel. Fremleie. Overdragelse av hus med andel er betinget av at utestående plikter til laget er betalt. Det utstedes skriftlig bekreftelse på dette som skal foreligge før salget kan tinglyses. Overdragelsen skal ha styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Fremleie skal meddeles styret. Huseier står fortsatt ansvarlig for de økonomiske forpliktelser og for at vedtekter følges for huset.

§ 4.

Generalforsamlingen er lagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes en gang pr. år i april. Styret innkaller medlemmene skriftlig med minst 2 ukers varsel. I innkallingen nevnes de saker som skal behandles og det vedlegges årsmelding og revidert regnskap for det forløpne kalenderår. Saker som medlemmene ønsker behandlet, meldes skriftlig til styret innen 15. mars. Generalforsamlingen ledes av formannen eller en valgt ordstyrer.

Følgende saker skal behandles:

Styrets årsberetning.

Regnskap.

Budsjett.

Valg av styremedlemmer og varamenn.

Valg av valgkomite.

Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse.

Fastsettelse av godtgjørelse til tillitsmenn.

Eventuelle innkomne saker.

Det føres protokoll av behandlede saker og vedtak. To andelshavere velges til å undertegne protokollen. Kopi av protokollen sendes til medlemmene.

§ 5.

Ekstraordinær generalforsamling. Dette avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av medlemmene skriftlig krever det, med angivelse av hva som ønskes behandlet. Innkalling skjer etter regel i foregående paragraf. Kun de saker som er angitt i innkallingen kan behandles.

§ 6.

Avstemming og stemmerett. Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier kan møte med fullmektig, fullmakten må være skriftlig. Vedtak fattes med alminnelig flertall, ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene for vedtak om:

- Vedtektsendringer
- Vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- Vedtak om innløsning av eiendommen.

Flertallet må utgjøres av minst ¼ av medlemmene.

Oppløsning av laget krever minst 2/3 flertall. Flertallet må utgjøre minst 50% av lagets medlemmer. Oppløsning skal vedtas på to påfølgende generalforsamlinger med minst 6 måneders mellomrom. Oppløsning kan ikke vedtas så lenge festekontrakten med bortfester løper, uten at generalforsamlingen samtidig vedtar hvem som skal overta festekontrakten og vedtar iverksettelse av en slik overdragelse.

§ 7.

Styret velges av generalforsamlingen. Det består av 5 medlemmer med 2 varamenn. Valgbare er alle myndige personer i hver husstand. Både 3-, 4- og 5-roms hus bør være representert. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, men slik at vekselvis 2 og 3 styremedlemmer er på valg annethvert år. Varamenn velges for 1 år gangen.

§ 8.

Styrets arbeid. Styret velger en formann. Det er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede. Styret avgjør selv når møtene holdes, dog minst 3 ganger i året. Det skal føres protokoll over forhandlingene. Lagets firma tegnes av formannen. Styret er ansvarlig for forsvarlig forretningsførsel.

Ved behov for dekning av nødvendige kostnader som ikke ligger innenfor årets budsjett, kan Styret øke størrelsen på andelseiers tilskudd til lagets drift med inntil 10% mellom generalforsamlingene. Slik justering kan bare foretas 1 gang mellom hver generalforsamling, og styret plikter å gi andelseierne to måneders varsel før endringen trer i kraft.

Regnskapet revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Styret kan tilsette forretningsfører.

§ 9.

Økonomiske forpliktelser. Hver husstand betaler et tilskudd til lagets drift. Størrelsen fastsettes generalforsamlingen. Det skal utarbeides en fordelingsnøkkel som fastsetter hvor stor andel av samlede utgifter som belastes det enkelte hus. Det skal da tas hensyn til husets størrelse, vedlikeholdsutgifter og lignende. Tilskuddet betales forskuddsvis i månedlige rater.

Laget har sikkerhet for tilskuddet i hus og festerett og kan sette dette til auksjon uten søksmål til dekning av tilgodehavende.

§10.

Eiendoms- og bruksrett. Hvert medlem har eiendomsrett til sitt hus og festerett til det tomteareal som huset står på og et tilliggende areal som er beskrevet i festekontrakten. Fellesarealet utenom dette kan ikke reserveres for noen enkelt huseier eller deles opp med gjerder og lignende, og det skal være fri adkomst rundt hele husrekken. Fellesarealene er åpne for alle beboere. Hvert hus har rett til å oppføre en sportsbod på fellesarealene, under forutsetning at fremgangsmåten i § 12 følges.

Ordensregler som regulerer bruk av fellesgoder, vedtas av generalforsamlingen.

§ 11.

Vedlikehold. Det enkelte medlem er ansvarlig for det indre vedlikehold av sin enhet, og plikter å holde denne forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre i laget. Hvis denne plikt forsømmes, kan styret gi pålegg om utbedring, evt. få dette utført for medlemmets regning.

Laget er ansvarlig for ytre vedlikehold av boligene. Med ytre vedlikehold forstås vedlikehold av:

- a) ytre kledning. Huseiere er ansvarlig for maling av ytre kledning. Hvis denne plikt forsømmes, kan styret gi pålegg om utbedring, evt. for medlemmets regning.
- b) Tak, grunnmur, og felles installasjoner for husene. Tak inkluderer vindski, vannbord samt underkant av tak(fremspring) i husets lengderetning. Med felles installasjoner menes hovedvannledninger, kloakk, piper, felles elektriske anlegg, gjerder, gangveier, takrenner og nedløp.

Mangelfullt ytre vedlikehold som fører til bygningsmessig skade innvendig, utbedres for lagets regning.

Maling/beis til ytre vedlikehold dekkes av laget.

§ 12.

Bygningsmessige endringer. Det er tillatt å oppføre tilbygg på det private tomtearealet. Alle bygningsmessige arbeider som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven, skal godkjennes av styret. Nabovarsel skal sendes berørte parter eller Plan- og bygningsloven, og til styret ved styreformannen.

Bygningsmessige arbeider som ikke krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven, men som likevel kan berøre andelslagets øvrige beboere, må godkjennes av styret.