

VEDTEKTER FOR SØNDRE RØD HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 22. februar 1984.
Med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 17. april 1986, 18. april 1991,
3. april 1995, 25. mars 1996 og 5. april 2006.

§ 1 Navn og eierforhold

- 1) Søndre Rød Huseierforening disponerer på vegne av de enkelte boligene fellesarealet på eiendommen gnr.11 bnr. 2 i Oslo, samt garasjeanlegg i gnr. 11 bnr. 579, gnr. 11 bnr. 513 seksjon nr. 19 og gnr. 11 bnr. 578 seksjon 13 i Oslo.
- 2) Eierne av rekkehus eller selveierseksjoner i boligfeltet har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

§ 2 Formål

Huseierforeningens formål er:

- 1) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens fellesareal med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- 2) å forvalte og vedlikeholde garasjeanleggene.
- 3) å ivareta medlemmenes interesser i egenskap av huseiere.

§ 3 Fellesutgifter

- 1) Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.
- 2) Videre betales huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.
- 3) Huseierforeningen skal besørge bygningsmessig forsikring for medlemmenes boliger med boder og ytre rom samt garasjeanlegg. Øvrige forsikringer tegnes av den enkelte huseier.
- 4) Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag, som innbetales forskuddsvis hver måned slik styret bestemmer.
- 5) Kostnadene til garasje/carportplassene fordeles pr. plass, mens de øvrige kostnader fordeles i henhold til boligens andel av fellesarealet for byggefeltet.

§ 4 Medlemmenes plikter

- 1) Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre.
- 2) Medlemmene plikter å gi huseierforening og forretningsfører melding om salg og melding om ny fremtidig adresse.
- 3) Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasje plass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

§ 5 Begrensninger i huseiers fysiske råderett

- 1) Huseier plikter å forelegge planer om utvendig oppussing og bygningsarbeider for styret til godkjenning, før arbeidene igangsettes.
- 2) Styret kan nekte godkjenning dersom endringer ikke samsvarer med farger, materialer, utseende og annet som særpreger strøkets karakter.
- 3) Arbeider som godkjennes av byggmyndighetene i Oslo kan likevel ikke nektes gjennomført av huseierforeningen.
- 4) Huseier forplikter seg til å vedlikeholde sin bolig på forsvarlig måte, slik at fare for skade ikke oppstår på tilgrensede eiendommer. Dette vedlikehold kan pålegges av styret og kan utføres på ordre av dette for eiers regning og risiko. Ovennevnte vedtak kan kun gjøres av et enstemmig styre.

§ 6 Generalforsamling

- 1) Generalforsamlingen er huseierforeningens høyeste myndighet. Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, skal det innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet jfr. § 1, avgir en stemme. Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme. En organisasjon/institusjon e.l. som eier flere boligheter, kan gi fullmakt til sine leieboere til å stemme på generalforsamlingen. Forøvrig har organisasjonen/institusjonen e.l. et antall stemmer svarende til det antall boligheter den eier.
- 2) Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets leder.
- 3) Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som gjelder låneopptak med pant i felles eiendom eller salg av foreningens faste eiendommer, endring av foreningens vedtekter, samt vedtak som nevnt i § 11. Vedtak om dette krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

- 4) På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:
1. Konstituering.
 2. Årsmelding fra styret.
 3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 4. Driftsbudsjett og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse.
 5. Valg av revisor.
 6. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.
 7. Valg av valgkomité på to medlemmer.
 8. Eventuell godtgjørelse til styret.
 9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.
- 5) 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.
- 6) Saker som et medlem ønsker behandlet på ekstraordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem skriftlig krav om det senest fem uker før generalforsamlingen.

§ 7 Styret

- 1) Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og minst 2, høyst 4 styremedlemmer. Leder velges separat. Halvparten av styremedlemmene utenom leder, velges fra leilighetshusene. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer.
- 2) Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning, trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær. Styret organiserer selv sitt arbeid, og velger ved leders eventuelle fratreden ny leder innen sin midte.

§ 8 Styrets vedtak

- 1) Styret treffer sine beslutninger med simpelt flertall når minst 3 styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet skal leders stemme telle dobbelt. Styret foreslår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanlegget og garasjeanleggene.
- 2) Styret engasjerer forretningsfører, som kan gis prokura.
- 3) Styret representerer huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder og et styremedlem. Styret kan gi prokura.

§ 9 Forretningsfører

Forretningsføreren forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligeneheter, og fører huseierforeningens regnskap. Videre fremmer denne overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 10 Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og rekkehuseier/seksjonseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneeting som eneste rette verneeting.

§ 11 Oppløsning

Huseierforeningen kan besluttes oppløst av generalforsamlingen med minst 2/3-deler av de avgitte stemmer når bebyggelsen på feltet må ansees rivemoden.