VEDTEKTER FOR EKORNRUDSLETTA 2 B1-4 HUSEIERFORENING

1. Definisjon

Ekornrudsletta B1-4 Huseierforening består av totalt 66 eierandeler med tinglyst hjemmel til fellesområdene ihht vedlagte kart 2:
Veg FV 1 , Lek 1 og FA1. Fellesområdene vil bli gitt eget gårds- og bruksnummer i Ullensaker kommune.

2. Formål

Huseierforeningens formål er å ivareta felles interesser, forvalte og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av alle fellesområder. Huseierforeningen har til hensikt å organisere ansvarsforholdet mellom eierseksjonssameiet på område B 1,3 og 4 og den enkelte bolig på B2.

3. Ansvar

Hver eiendom hefter utad og innad for sin eierandel knyttet til fellesområdene som nevnt under pkt 1.

4. Disponering

I den utstrekning Huseierforeningen ikke beslutter å sette bort fellesoppgaver o.l ansvarsområder i forbindelse med drift av fellesområder, er eierne forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

5. Fysisk råderett

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter således å følge vanlige standard ordensregler og normal skikk og bruk.

Fellesområdenes grunn disponeres slik Huseierforeningen til enhver tid treffer beslutning om, herunder også eksisterende vegetasjon.

Vedlikehold og bruk av fellesarealer utarbeides etter plan fra Huseierforeningen's styre og skal godkjennes av årsmøtet i prinsipp.

6. Fellesutgifter

Utgifter til fellesområdenes drift, felles vedlikehold etc. skal dekkes av medlemmene i Huseierforeningen.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales et beløp årlig til Huseierforeningen og som baseres på et årsbudsjett. I budsjettet, og senere driftsregnskap, kan medlemmene vedta fondsopplegg for sikring av eventuelle uforutsette utgifter.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarentebetaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2 måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte som vesentlig mislighold og kan inndrives ved utpanting.

Ved eierskifte, for eksempel ved salg av egen eiendom/boenhet, kan medlemmer ikke kreve sin andel av eventuelle fond utbetalt med mindre den nye eieren skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger skal varsles med minimum 30 dagers varsel og krever innkallelse til ekstraordinær generalforsamling.

7. Styringsorgan

Huseierforeningen skal ledes av et styre på 4 medlemmer hvorav det ene velges særskilt som leder. Lederen velges for ett år av gangen. Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Hvert styremedlem skal ha en vararepresentant. For å sikre kontinuitet i styrets arbeid, skal vekselsvis ett av styremedlemmene være på valg årlig, og to hvert annet år. Årsmøtet fastsetter antall styremedlemmer. Styrets leder forplikter Huseierforeningen sammen med ett styremedlem.

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov eller når minst 6 – seks – medlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og hvilke saker som skal behandles.

Styremøtet ledes av styrelederen og ved eventuelle frafall av denne, skal styret selv velge møteleder.

Styret skal føre styreprotokoll over sine møter. Protokollen skal undertegnes av de som har vært med på møtet. Styret står ansvarlig for forvaltningen av Huseierforeningen's felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet på Huseierforenings-møtet.

Styret er beslutningsdyktig når styret er fulltallig. Alle styrevedtak treffes ved simpelt flertall. Vedtak som krever økonomiske forpliktelser krever enstemmighet.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

8. Årsmøte

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig varsel fra styret. Innkallelse skjer med minst 4 - fire – ukers varsel.

Dagsorden, årsmelding, regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallelsen.

Ekstraordinære Huseierforening'smøter avholdes når minst 6 medlemmer eller styret finner det nødvendig, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfristen er det samme som for ordinære årsmøter.

På årsmøte og Huseierforening's-møter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen. Derimot kan det treffes vedtak om innkallelse til nytt ekstraordinært møte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

1) Årsmelding fra styret.
2) Godkjenning av årsregnskap.
3) Budsjett for neste år.
4) Andre saker som er nevnt i innkallelsen.
5) Valg av styreleder, styremedlemmer, valgkomite, og fastettelse av godt-gjørelse av disse.

Styret fastsetter selv et forslag til godtgjøring som skal gjelde for det påtroppende styret.

Alle vedtak treffes med 2/3 flertall.

Huseierforening's-møter skal ledes av styrets leder, alternativt en valgt møteleder dersom lederen ikke er tilstede, og det skal føres protokoll som skal tilsendes medlemmene av Huseierforeningen. Før møtets avslutning skal denne protokoll leses opp og underskrives av møteleder og to representanter av de tilstedeværende.

Huseierforeningens medlemmer har en stemme hver(En stemme pr eierandel). Et medlem kan være representert under Huseierforening's-møter med fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Minst 10 medlemmer av Huseierforeningen må være representert for at det kan treffes gyldige vedtak.

9. Huseierforening's-møtets kompetanse

Ved nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer av fellesområder som etter forholdene i Huseierforeningen eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige, må minst 2/3 deler av de fremmøtte medlemmene gi sin støtte. Ved erververvelse av eiendom kreves 100 % enstemmighet.

10. Fellesområder – Forholdet til Grendelaget

a. Huseierforeningen treffer bestemmelser om hvorledes fellesområder og -areal ihht pkt. 1 skal benyttes. Hvert medlem av Huseierforeningen plikter å medvirke til at felles arealer blir holdt i stand på en tiltalende måte.
b. De samme prinsipper vil gjelde når Grendelaget, for hele det regulerte området på Ekornrudsletta 1,2 og 3, blir opprettet. Styreleder og ett styremedlem forplikter huseierforeningen utad, i forhold til beslutninger som blir tatt i Grendelaget. Grendelagets ansvarsområde er inntatt i vedlagte kart 1, og omfatter SGT1 og SGS 2 og 3, samt FA2 og FL 1 grendelekeplass. Det formelle eierskapet for grendelagets arealer påhviler de 66 boligenhetene på B1-4. Eierne forplikter å bidra til bruk iht reg.planen og kart 1

11. Ved kjøp og salg.

Ved kjøp eller salg av eiendom forplikter selger å overdra medlemskap i Huseierforeningen med alle rettigheter til kjøper. Salg av eiendom kan ikke skje uten at kjøper er gjort oppmerksom på Huseierforeningen's virksomhet, som igjen forplikter å bli medlem av dette.

12. Om forståelse av vedtektene
Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt naboforhold innenfor Huseierforeningen.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet , eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov om Eierseksjoner til anvendelse

Vedtektene skal ved eierskifte tiltres de nye eierne før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

Alle endringer av disse vedtekter kan bare skje ved tilslutning av minst ¾ deler av avgitte stemmer med mindre annet følger av den tilenhver tid gjeldende lov.
Som medlem av Ekornrudsletta B1-4 Huseierforening i Ullensaker kommune vedtar jeg disse vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Jessheim den 1.august 2009

Vedlegg: Kart 1 og 2