

Vedtekter Skogen 1 Huseierforening:

Vedtatt på årsmøtet 08.04.2008, endret på årsmøtet 16.04.2015, 10.04.2019, 17.04.2023, ekstraordinært årsmøte 18.10.2023 samt årsmøte 17.04.2024.

Skogen1 Huseierforening er etablert for å administrere fellesoppgaver innen boområdet Rolvsrud Skog delfelt 1 på Rasta i Lørenskog Kommune. Boområdet består av 108 boliger (88 eneboliger og 10 tomannsboliger) med adresser: Nissetunet, Alvetunet, Perstunet, Pålstunet, Espentunet, Huldretunet, Trolltunet og Tussetunet.

Fellesoppgaver som drift og vedlikehold av garasjene, fellesarealene og avløpsledninger under husene og over tomtene skal administreres og forvaltes av Skogen1 Huseierforening. Det samme gjelder tilsyn og vedlikehold av elektriske kabler og kabler for telefon- og fellesanlegg for radio og TV. Den som til enhver tid er eier av eiendommen er likevel både administrativt og økonomisk ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av privat stikkledning fra felles vann- og avløpsledning, samt tilsyn og vedlikehold av elektriske kabler og kabler for telefon- og fellesanlegg for radio og TV inne i det enkelte hus.

Eier av Eiendommen plikter å være medlem av huseierforeningen, og rette seg etter de vedtekter som til enhver tid gjelder for denne.

Eier av Eiendommen plikter å svare for en forholdsmessig andel (1/108) av de økonomiske forpliktelser som huseierforeningen pålegger.

Dette gjelder for dekning av disse fellesoppgavene, herunder bl.a. utgifter til felles antenneanlegg og kollektiv avtale for TV- og internettjenester, snørydding, strøing, asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser, strøm til garasjer og veibelysning, samt vedlikeholds-kostnader til alle fellesanlegg, herunder eventuell skade på vann- og avløpsnettet eller strøm/kabelnettet.

Styrearbeid

Huseierforening skal ha et styre som består av inntil 6 medlemmer. Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen, i to puljer a 3 stykker som overlapper hverandre. Årsmøtet godkjenner valg av styreleder.

Valgkomite velges på årsmøtet og sitter for to år. Også her med overlapping.

Avgjørelsen innen styret skjer med vanlig stemmeflertall. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under foreningens formål.

Det kan kalles inn til ekstraordinært årsmøte dersom minst 2/3 av beboerenhetene krever det, eller at styret innkaller. Kravet må framstilles skriftlig med underskrifter, og sendes til styret på epost.

Eierskifte

Alle som flytter skal melde fra til styret om flyttedato samt ny eiers navn og epost adresse. Deling av felleskostnadene er et oppgjør mellom selger og kjøper.

Ved eierskifte hvor huseierforeningens regnskapsfører benyttes faktureres selger for dette med kr. 6.583,- eks mva.

Garasjer og parkering

Garasjene eies i form av et sameie der hver huseier eier en andel på 1/108 hver. Utover loven om sameie så er det nedfelt i skjøtet til hver huseier at drift og vedlikehold av garasjene skal forvaltes av Styret i Skogen1 Huseierforening.

Eiendom og garasje må alltid selges sammen, og til samme kjøper.

Garasjene er forsikret gjennom en felles forsikring. Denne dekker ikke løsøre i garasjen. Selvforskyldte skader dekkes i sin helhet av den som eier garasjen.

Garasjene skal kun brukes for parkering av bil. Annet bruk som lager, oppbevaringsbod, verksted, næringsvirksomhet etc. er ikke tillatt. Benyttes ikke garasjen til parkering av bil, skal den leies ut.

Hvis bolig blir leid ut, skal garasjen inkluderes i utleien.

(Styret foreslår en leiepris på kr 1000,- pr mnd.)

Det er ikke tillatt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige ting i garasjene, samt å utføre arbeid, bilreparasjoner og lignende som medfører brannrisiko og/eller fare for forurensning av miljøet.

Tilkobling av elektrisk utstyr i garasjene som trekker mye strøm over lengre tid og/eller på regelmessig basis er ikke tillatt. Tilkobling i garasjene for lading av elektriske biler, herunder andre elektriske kjøretøy er ikke tillatt.

Det er tillatt å bruke motorvarmer med tidsur. Oppvarming av garasjen er ikke tillatt.

Det er tillatt å montere elektrisk garasjeportåpner og ekstra lys (maks. 60 watt).

Det er ikke tillatt å endre på det faste elektriske nettet. All tilkopling av elektrisk utstyr skal skje til eksisterende stikkontakt.

Det er tillatt å montere uisolerte, enkle skillevegger. Dette under forutsetning av at naboer samtykker, monteringen av skilleveggene er fagmessig utført samt at felles stikkontakt og lampe fremdeles blir tilgjengelige fra begge garasjer. Skilleveggen skal monteres på samme side av reisverket som nettingen er montert. Vedlikehold av denne tilfaller på den som monterer skilleveggen. Det er ikke tillatt å montere isolerte skillevegger eller isolere mot yttervegger/tak/gulv.

Vedlikeholdet på garasjene er delt mellom Huseierforeningen og garasjeier:

- Huseierforeningen er ansvarlig for vedlikehold av yttervegger/reisverk, tak, elektriske kabler, utvendig lys, felles bod
- Garasjeier er ansvarlig for vedlikehold av garasjeporten m/oppheng/lås, gulv og all egenmontering som innredning, ekstra lys, garasjeport-åpner og skillevegger.

Garasjeier plikter å gi huseierforeningens styre tilgang til garasjen ved behov. Garasjene skal alltid holdes låst.

Det er kun lov å parkere på oppmerkede parkeringsplasser. Det er ikke lov å parkere foran avfallscontainere og garasjene eller sperre innkjørslene til tunene. Noen av parkeringsplassene er reservert for lagring av snø og skal ikke benyttes for parkering i vinterhalvåret ved snøfall.

Parkering av tilhenger, campingvogn eller avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på parkeringsplassene. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

Parkering

4.1: Det er kun lov å parkere på oppmerkede parkeringsplasser.

4.1.1: Det er ikke lov å sperre innkjørsel til tun.

Ved kortvarig besøk av håndverkere eller personer med funksjonsnedsettelse som har behov for å parkere ved tun eller utenfor egen tomt, er dette lov dersom bilen ikke står i veien for annen trafikk som utrykningskjøretøy og varelevering. I slike tilfeller skal det alltid legges en lapp i frontruten med navn, telefonnummer og hvilken adresse som besøkes. Dersom beboer blir kontakten fordi utrykningskjøretøy trenger å disponere veien, skal bilen flyttes umiddelbart.

4.1.2: Kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn personbiler, tillates ikke parkert på sameiets eiendom.

4.1.3: Beboere som har behov for å stoppe bilen utenfor sitt hus for å laste inn/ut varer av alt slag, kan gjøre dette den tiden det tar å laste. Bilen skal i slike tilfeller være under tilsyn av eier. Dersom beboer blir kontakten fordi utrykningskjøretøy trenger å disponere veien, skal bilen flyttes umiddelbart.

4.1.4: Parkeringsplassene som er reservert for lagring av snø, skal ikke benyttes for parkering i vinterhalvåret i tidsrommet 1.november til 31.mars. Unntaket gjelder korttidsparkering inntil 2 timer dersom det ikke er snø, eller snør det aktuelle tidsrommet.

4.1.5: Dersom parkeringsvedtektene ikke overholdes, kan styret bestille borttauing som blir belastet ansvarlig beboer.

Rydding av egen tomt

Enhver eier har selv ansvar for på eget initiativ å beskjære hekker, busker og lignende slik at disse ikke henger ut over tomtegrensa. Dersom eier ikke etterkommer dette etter varsel fra Styret, vil dette bli gjort på eiers regning.

Hageavfall skal ikke kastes i huseierforeningens containere. Eier må selv levere dette på en gjenvinningsstasjon.

Matavfall skal alltid legges i grønne poser fra ROAF og kastes i egen matavfallscontainer.

Oversikt over hva som defineres som matavfall finner du her:

<https://roaf.no/kildesortering/avfallstyper/matavfall/>

Papp og papir pakkes/trampes flatt før det kastes i egen container.

Grønne poser leveres ut jevnlig fra ROAF og kan også hentes på gjenvinningsstasjonen.

Alle har et felles ansvar for å kildesortere riktig. Restavfallscontaineren skal kun brukes til denne type avfall.

Misbruk av dette kan føre til behov for større restavfallsbeholder, og dermed høyere kommunale avgifter for alle beboere.