Vedtekter for Heggedalsmarka huseierforening

Ajourført pr. 10.10.2026

§1 NAVN OG FORMÅL

a. Heggedalsmarka huseierforening består av eiere av bolig utgått fra gnr. 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273 og 274, hvilket utgjør 197 boenheter.

b. Foreningens formål er å eie, forvalte og vedlikeholde de deler av eiendommen som er regulert til privatfellesområde, private veier, parkeringsplasser, garasjer samt felles eiendeler. Foreningen skal arbeide for huseiernes felles interesser angitt i disse vedtekter og som følger av vedtak på generalforsamlingen.

§2 RETTIGHETER OG ANSVAR

Alle eierne av bolig som angitt under §1, har rett og plikt til medlemskap i huseierforeningen og har plikt til å rette seg etter vedtektene som til enhver tid gjelder for denne. Huseierne har lik rett til å benytte fellesområder.

§3 FORDELING AV KOSTNADER

Foreningens utgifter fordeles med like store deler på hvert medlem, unntatt for horisontaldelte boliger. For horisontaldelte boliger fordeles felles forsikring på de berørte enhetene i tillegg til lik del av øvrige felleskostnader.

Generalforsamlingen fastsetter en medlemskontingent som betales forskuddsvis, tre ganger i året av det enkelte medlem. Foreningens tilgodehavende er til enhver tid sikret ved pant i medlemmenes eiendom (kr 20 000,-).

Styret har fullmakt til å begjære tvangsfullbyrdelse ved mislighold av felleskostnader tilsvarende tre terminer. Før slik prosess iverksettes, skal styret skriftlig informere beboeren om det utestående kravet og gi en rimelig frist til å gjøre opp for seg eller etablere en nedbetalingsplan.

§4 GENERALFORSAMLINGEN

a. Øverste myndighet i huseierforeningen utøves av generalforsamlingen.

b. Ordinær generalforsamling holdes årlig og innen utgangen av april. Det sendes varsling om generalforsamling 3 uker før. Denne varslingen skal inneholde tid og sted for generalforsamling, samt frist for innmelding av saker 2 uker før. Saksliste skal sendes ut senest 1 uke før generalforsamling slik at alle får mulighet til å forberede seg.

c. Ekstraordinær generalforsamling kan berammes av styret eller når minst ett av medlemmene skriftlig krever dette. Innkalling må skje med minst åtte dagers varsel og med angivelse av hvilke saker som skal behandles.

d. Avgjørelser på generalforsamlingen treffes normalt ved vanlig stemmeflertall, blant de tilstedeværende. Ved stemmelikhet har formann dobbel stemme. Hver boenhet har en stemme. Det er anledning til å møte med skriftlig fullmakt. Hver boenhet kan maksimalt ha med/disponere tre fullmakter, i tillegg til sin egen stemme. Avgjørelser som innebærer økonomiske utlegg utover kontingenten på mer enn 2000,- pr. husstand (som engangsbeløp eller pr. år) skal treffes med 2/3 flertall.

e. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Regnskap, bruk av overskudd/dekning av tap og budsjett
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Fastsettelse av kontingent evt. styrehonorar
6. Valg av styre og revisor
7. Innkomne saker

§5 STYRET

a. Huseierforeningen ledes av et styre bestående av minimum 4 medlemmer, og maksimalt 6 medlemmer. Generalforsamlingen velger leder og øvrige styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv med hensyn til rolle- og oppgavefordeling. Funksjonstiden er 2 år, men gjenvalg kan finne sted. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet, skal ikke leder og økonomiansvarlig stå på valg samme år.

b. Lederrollen skal innehas av en av huseierforeningens medlemmer. Det er ikke anledning til å overlate denne rollen til andre enn til medlemmer i huseierforeningen. For å sikre at lederrollen ivaretas i tilfelle sittende leder ikke har mulighet til å fortsette, skal styret primært forsøke å finne en avtaker blant huseierforeningens medlemmer. Dersom dette ikke lar seg gjøre, må en av de sittende styrerepresentanter tre inn, fortrinnsvis ikke økonomiansvarlig.

c. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styret er til stede. Avgjørelser innen styret skjer ved vanlig stemmeflertall.

d. Styret har fullmakt til å opptre på samtlige huseieres vegne i alle forhold som inngår i foreningens formål, dog bundet av vedtak på generalforsamlingen. Styret kan ansette en forretningsfører.

e. Formann og et styremedlem tegner i fellesskap foreningens firma (signatur). Styret kan gi prokura.

f. Styret skal sørge for ordentlig forretningsførsel og regnskapsførsel. Regnskapene skal være revidert minst en gang pr år. Revisor oversendes årsregnskapet innen utgangen av februar. Revidert og godkjent regnskap skal foreligge innen utgangen av mars slik at dette er klart til at papirene til generalforsamlingen skal sendes ut. Når regnskapet er godkjent, får revisor utbetalt et honorar på Kr. 1000,-

g. Årsregnskap og budsjett skal innen 8 dager før ordinær generalforsamling sendes medlemmene.

h. Styrets medlemmer honoreres likt, med unntak av styrets leder som mottar 1,5 ganger honorar som for ordinært styremedlem.

i. Avtroppende styremedlemmer utgjør kommende års valgkomité, som har til oppgave å finne nye styremedlemmer.

§6 GARASJER OG GARASJEANLEGG

a. Alle garasjer er huseierforeningens eiendom.

b. Alle huseiere i huseierforeningen har disposisjonsrett / bruksrett for en garasje eller garasjeplass.

c. Alle er pålagt å bruke garasjen til parkering av bil / kjøretøy.

d. Styret har rett til å gripe inn, hvis det er mistanke om at garasjeplassen brukes uforsvarlig, eller i strid med §6 c.

e. De som disponerer garasjeplass med egen dør, skal holde denne lukket og låst.

f. Huseiere som har ladbart kjøretøy og ønsker å lade dette i garasje, plikter å tilknytte seg huseierforeningens system for lading av el-kjøretøy. Kostnader for installasjon av ladestasjonen i den enkeltes garasje, belastes direkte medlemmet det gjelder. Variable kostnader for strømforbruk og nettleie belastes med de til enhver tid gjeldende strømpriser, oppgitt på foreningens hjemmeside. Lading i garasjer utenom foreningens ladesystem er ikke tillatt. Ved brudd på §6 punkt f, vil styret ha rett til å gripe inn, og frakoble strømuttak i den aktuelle garasje.

g. Ved behov for vedlikehold av garasjer plikter huseier å gi styret (eller den styret gir fullmakt til), tilgang til garasjen. Ved vedlikeholdsarbeider og installasjoner på det elektriske anlegget, vil manglende tilgang kunne medføre frakopling av strømtilførsel i den aktuelle garasje.

h. Kostnader til følge av brudd på §6 f og g, f.eks. kostnader til elektriker, låsesmed, vedlikeholdsfirma m.m., vil viderefaktureres direkte til huseier som disponerer garasjen.

§7 VEDLIKEHOLD AV GARASJENE

a. Huseierforeningen er ansvarlig for alt vedlikehold på garasjenes og garasjeanleggets ytre fasade og felles struktur.

b. Huseierne er ansvarlig for generelt vedlikehold på sin garasje eller garasjeplass, herunder garasjedør, lampe og vil kunne holdes ansvarlig for kostnader til vedlikehold, dersom det foreligger uansvarlig eller uaktsom bruk av garasjen.

c. Styret har rett til å iverksette vedlikeholdsarbeid på garasjeenheter for de respektive huseiernes regning, dersom det nødvendige vedlikeholdet ikke er utført innen 14 dager etter andre gangs varsel.

d. Hvis huseier ikke oppfyller styrets krav og/eller ikke dekker kostnadene for vedlikehold, kan styret overta disposisjonsretten for den aktuelle garasjen og sette denne ut til leie. Disposisjonsretten kan fås tilbake ved å betale inn de nevnte kostnader, samt et gebyr på 1000,-. Ved salg av boenhet videreføres kravet mot ny eier.

§8 FREMLEIE AV GARASJER

Fremleie av disponert garasjeplass til medlemmer i huseierforeningen er tillatt. Utgifter, risiko og praktisk håndtering av slik fremleie påfaller hver enkelt fremleier. Fremleier kan selv fastsette leiesum. Fremleie kommer til opphør i det øyeblikk huset selges eller leies ut. Fremleier er ansvarlig for informasjon om slike forhold overfor leietaker. Dersom garasjeplasser ikke benyttes til formålet, jfr. §6 c, kan styret gi et pålegg om at garasjeplassen skal brukes til formålet. Om pålegget ikke følges, vil styret iht. §6 d, gripe inn og utforme en fremleieavtale slik at garasjeplassen kan leies ut til markedspris (styrets satser). Tildeling av garasjeplass vil da skje iht. §9.

§9 UTLEIE GARASJEPLASSER

Styret leier ut huseierforeningens disponible garasjer/garasjeplasser til gjengs markedspris. Tildeling skjer fra offentlig publisert venteliste. Plassen kan leies så lenge man ønsker, forutsatt medlem i huseierforeningen. Venteliste ligger på heggedalsmarka.no.

§ 10 LANGTIDSPARKERING OG PARKERING AV ANDRE KJØRETØY

Langtidsparkering av biler, samt parkering av tilhengere, oppbevaring av biler/kjøretøy uten gyldig skilt kan ikke finne sted på Huseierforeningens parkeringsplasser eller områder. Styret har anledning til å rekvirere borttauing av slike biler og tilhengere, 14 dager etter at skriftlig varsel om tauing er gitt. For biler/tilhengere hvor eier ikke kan identifiseres (typ. biler uten skilter) vil varsel skje med lapp på disse. Tauing av biler skjer for eiers regning og risiko.

§11 PARKERING FORBUDT SONER

Det er parkering forbudt soner for Marklundveien, Heggedalsmarka, Heggedalskogen, H. Stordalens vei og Marie Lilleseths vei. På de strekk av nevnte veier hvor det ligger hus, samt på de strekk av veiene som kun er transportvei inn til hus i Huseierforeningen.

§12 VEDTEKTSENDRINGER

Tilføyelser og endringer av disse vedtektene kan skje med beslutning i generalforsamlingen. I innkallingen skal det redegjøres for de planlagte endringer. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall blant de tilstedeværende.

§13 ANDRE FORHOLD

For forhold som ikke er nevnt i disse vedtekter gjelder den vanlige lov, Lov om Sameie av 18.06.1965, Asker Kommunes reguleringsplan og Asker Kommunes bestemmelser som gjelder de utskilte parseller 06.06.1978.