

VEDTEKTER
for
HAGEBYEN DRIFTSFORENING

§ 1
Navn og formål

Driftsforeningens navn er Hagebyen driftsforening, heretter "Foreningen".

Eiendommene gnr 137 bnr 640 og 641, heretter "Felleseiendommen" består av fellesareal, og ligger i realsameie mellom henholdsvis 24 og 12 boligeiendommer på området Hagebyen på Finstad. Kart som viser Felleseiendommen er inntatt som vedlegg 1.

Foreningens 36 medlemmer består av eierne av disse sameiende boligeiendommer. Eiere av boligeiendom som enten er sameier i gnr 137 bnr 640 (Realsameie 1B) eller 641 (Realsameie 1C) er pliktige medlemmer av nærværende forening.

Pliktige medlemmer er således de som til enhver tid er eiere av følgende eiendommer i Ski kommune, heretter i fellesskap benevnt "Medlemmene":

- gnr 137, bnr 674
- gnr 137, bnr 675
- gnr 137, bnr 676
- gnr 137, bnr 677
- gnr 137, bnr 678
- gnr 137, bnr 679
- gnr 137, bnr 680
- gnr 137, bnr 681
- gnr 137, bnr 682
- gnr 137, bnr 683
- gnr 137, bnr 684
- gnr 137, bnr 685
- gnr 137, bnr 686
- gnr 137, bnr 687
- gnr 137, bnr 688
- gnr 137, bnr 689
- gnr 137, bnr 690
- gnr 137, bnr 691
- gnr 137, bnr 692
- gnr 137, bnr 693
- gnr 137, bnr 694
- gnr 137, bnr 695

- gnr 137, bnr 696
- gnr 137, bnr 697

som sameiere i Realsameie 1B og

- gnr 137, bnr 698
- gnr 137, bnr 699
- gnr 137, bnr 700
- gnr 137, bnr 701
- gnr 137, bnr 702
- gnr 137, bnr 703
- gnr 137, bnr 704
- gnr 137, bnr 705
- gnr 137, bnr 706
- gnr 137, bnr 707
- gnr 137, bnr 708
- gnr 137, bnr 709

som sameiere i Realsameie 1C

Formålet med Foreningen er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Felleseiendommen , herunder veier, lekearealer og fellesinnretninger, til beste for medlemmene, samt å regulere Sameiernes rettigheter og plikter. Videre vil Foreningen være et felles organ for å ivareta medlemmenes felles interesser.

Foreningen skal videre være sameier i Sameiet Finstad Felles på vegne av Realsameiene 1B og 1C.

§ 2

Fysisk bruk av Felleseiendommen mv.

Det enkelte Medlem har rett til å benytte Felleseiendommen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre sameiere helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Alle beboere på boligområdet Finstad Hageby kan benytte alle lekeplasser, selv om de ligger på fellesarealet til et annet realsameie enn det beboeren tilhører. Foreningen har likevel vedlikeholdsansvaret for lekeplassen på eiendommen gnr 137 bnr 641.

§ 3

Rettslig rådighet

Medlemmene kan selge, leie ut, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel Felleseiendommen. Salg og utleie av andel kan kun skje sammen med salg og utleie av den boligeiendom sameieandelen er knyttet til.

Ethvert salg eller bortleie av boligeiendom skal meldes skriftlig til Foreningens forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Medlemmet plikter å informere ny eier om plikten til å være medlem i Foreningen, samt å gi de nødvendige opplysninger til Foreningens forretningsfører. Det er ingen forkjøps- eller innløsningsrett i Realsameiene.

Oppløsning av det enkelte Realsameiet krever tilslutning fra samtlige medlemmer tilhørende det aktuelle Realsameiet.

§ 4 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Medlemmets ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har også møte- og talerett. Et medlem kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter sameieloven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap, evt. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 5

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst [to] medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 4.

§ 6 Årsmøtets vedtak

Hvert medlem har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameige, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) omgjøring av Felleseiendommen, herunder bruksendring, oppføring av bebyggelse, endret bruksfordeling eller endring av Felleseiendommens grenser
- c) rettslige disposisjoner over Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med Medlemmenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Medlemmene på mer enn ti prosent av de årlige felleskostnadene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Medlemmene det gjelder:

- a) at enkelte Medlemmer skal ha plikt til å holde deler av Felleseiendommen ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over den underliggende sameieandelen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 11

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 7 Styret

Foreningen skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Realsameie 1B og 1C bør være representert med minst ett styremedlem hver. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være Medlemmer eller tilhøre noe Medlems husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens og realsameienes felles anliggender i samsvar med sameieloven, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8

Styrets adgang til å forplikte Foreningen

Styret representerer Medlemmene.

I saker som gjelder Medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir Medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere Medlemmene på samme måte som i styret.

Styret representerer Foreningen og dennes Medlemmer i sameiermøtet for Sameiet Finstad Felles, og stemmer på vegne av Medlemmene. I sameiermøtet bør minst ett styremedlem fra hvert av Realsameiene 1B og 1C møte.

§ 9

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for Felleseiendommen.

§ 10

Vedlikehold av Felleseiendommen

Styret er ansvarlig for at Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å innkreve tilstrekkelig betaling av felleskostnader til å holde Felleseiendommen forsvarlig ved like, jf. § 12.

§ 11 Felleskostnader

Kostnader som knytter seg til Felleseiendommen er felleskostnader. Disse skal fordeles med en like stor del på hver av medlemmene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for det enkelte Medlem eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- b) Kostnader til drift og vedlikehold av Felleseiendommen
- c) Foreningens andel av felleskostnadene i Sameiet Finstad Hageby Felles

Dersom et Medlem/bruker av en boligeiendom som inngår i Foreningen driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Foreningen særlig høye kostnader, kan vedkommende Medlem/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 12 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Foreningen slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot det enkelte Medlem for Foreningens forpliktelser.

Det enkelte Medlem skal hver måned, eventuelt annen termin som styret fastsetter, innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av Årsmøtet eller styret, slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra Medlemmenes side.

§ 13 Lov om sameige

Foreningens virksomhet skal skje innenfor de rammer som sameierloven oppstiller. Dette da de underliggende realsameiene som foreningen drifter, reguleres av sameierloven.

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder således bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer.

§ 14

Overgangsregler frem til samtlige boliger på felt 1A er ferdigstilt

Hver enkelt beboer overtar retten til bruk av Felleseiendommen samtidig med overtagelsen av sin boenhet. Retten gjelder kun de deler av Felleseiendommen som er opparbeidet for bruk for det aktuelle byggetrinn, og under ingen omstendighet den del som benyttes av Skanska Bolig AS til videre utbygging.

Etter overskjøting, er Skanska Bolig AS å anse som Medlem for de boliger som enda ikke er ferdigstilt og overtatt.

Dersom Skanska Bolig AS overlater den videre gjennomføring av prosjektet til andre, trer vedkommende inn i Skanska Bolig AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Skanska Bolig AS ferdigstiller Felleseiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten osv.

Skanska Bolig AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon. Skanska Bolig AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige Medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Skanska Bolig AS disponerer eksklusivt, skal Skanska Bolig AS alene dekke. Skanska Bolig AS kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Skanska Bolig AS har rett til å benytte kjøreveier på Felleseiendommen (også de deler som er stilt til øvrige Medlemmers disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er Skanska Bolig AS ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Skanska Bolig AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på felt 1B og 1C er overtatt.

§ 15

Beising av hus og markiser

Utvendig husfarge beises i fargekodene 734 brunsvart og 0502Y egghvit. Styret angir hvilken produsent av beis som skal velges. (Butinox Futura Oljedekkbeis)

Markiser/screens skal ha grå, svart eller grå/svartmelert ensfarget duk. Utvendige persienner skal være grå.

§ 16

Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon som i vedtektene stiller krav om skriftlighet, kan i Hagebyen driftsforening gjøres elektronisk.