

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og fellesarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

Vedtekter for Ankerhagen Driftsforening

Vedtekten er fastsatt i forbindelse med opprettelse av foreningen, sist endret på årsmøte den xx.xx.xxxx

§ 1 Navn

Foreningens navn er Ankerhagen Driftsforening («Driftsforeningen»).

§ 2 Formål og ansvarsområde

2.1 Driftsforeningens formål er å forvalte felles uteoppholdsareal, sykkelparkering, adkomstarealer, felles renovasjonsløsning, felles utomhusbelysning, fellesrom, gjesteleilighet og andre fellesfunksjoner eierseksjonssameiene i Ankerhagen, vedlegg 1 kart over området.

(1) Hensikten med driftsforeningen er å sikre lik tilgang til alle boligselskapene til felles fasiliteter, samt sikre effektiv og helhetlig drift og forvaltning av Ankerhagen som helhet. Driftsforeningen vil også være premissgivende / godkjennende instans når utvendig vedlikeholdsarbeider skal gjennomføres.

(2) Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til Driftsforeningen overtar ansvaret for arealet. Fra tidspunktet Driftsforeningens medlemmer har bruksrett til arealene, tar Driftsforeningen over drift- og vedlikeholdsansvaret for disse områdene.

2.2 Driftsforeningens styre skal samarbeide med de øvrige boligselskapene og parkeringssameiene i Ankerhagen, i saker av felles interesse.

§ 3

Medlemskap

Samtlige boligselskaper i Driftsforeningens ansvarsområde er pliktige medlemmer i Driftsforeningen. Plikten til å være medlem følger også av tinglyst erklæring. Medlemmene har ikke anledning til å melde seg ut av Driftsforeningen så lenge de eier eiendom i Driftsforeningens ansvarsområde.

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Driftsforeningens vedtekter og formål, vedtak fattet av årsmøtet og styret, samt er forpliktet til å betale det til enhver tid fastsatte akontobeløpet til dekning av Driftsforeningens kostnader.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Denne meldeplikten kan ivaretas av styret i boligselskapene i Ankerhagen. Den nye eiers plikter til å betale kontingent fra og med overtagelse av eiendommen.

§ 4 Medlemmenes bruk av området

Medlemmene har rett til å benytte området til det disse er beregnet og vanlig benyttet til. Det samme gjelder for felles installasjoner, fellesfunksjoner og innretninger. Styret i Driftsforeningen kan gi ordensregler for bruk av arealene.

Under deler av utearealene er det en garasjekjeller. Garasjekjelleren har en membran som ikke må skades ved medlemmenes bruk av området. Medlemmene må derfor ikke foreta tiltak på utearealene som kan skade membranen. Membranen må derfor hensyntas ved oppsett av nye innretninger, ved beplantning eller kjøring på arealet mv. Det er også vektbegrensninger som innebærer at brannbiler og andre kjøretøyer ikke kan kjøre over hele utearealet

§ 5 Felleskostnader/Medlemskontigent

Driftsforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av arealene og områdene som gjelder felles for boligene i Ankerhagen. Dette er kostnader til slik som felles uteoppholdsareal med grøntarealer, vedlikehold og drift av felles rom og gjesteleiligheter, utvendig sykkelparkering, adkomstarealer og vaktmestertjenester som snømåking og strøing, mv. på

utearealene.

Kostnadene skal også dekke drift og vedlikehold av felles bildelingstilbud for Ankerhagen. Kostnadene skal fordeles på eierne av boligene i Ankerhagen. Næringsseksjonen skal ikke belastes noen andel av kostnadene. Driftsforeningen har videre kostnader til forretningsførsel mv. (Listen er ikke uttømmende)

Kostnadene fordeles på medlemmene med boliger i Ankerhagen (medlemskontingent) ut fra følgende prinsipper:

Kostnader som direkte kan henføres til et medlems bruk, belastes medlemmet etter forbruk. Kostnader til serviceavtaler mv. hvor leverandøren har gitt en pris per medlem (forutsatt fellesfaktura) fordeles i tråd med leverandørens fordeling. Dersom ovennevnte prinsipper (punkt 1-2) ikke kan legges til grunn, skal kostnader som gjelder medlemmene fordeles på grunnlag av kvadratmeter (BRA/ seksjoneringsbrøken) til boligseksjonene.

Dersom de medlemmene som berøres uttrykkelig samtykker, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som er fastsatt her i punkt 5.

Til dekning av felleskostnadene betaler medlemmene med bolig i Ankerhagen en kontingent fastsatt ut fra ovennevnte prinsipper. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Medlemskontingenten sendes til borettslagene/ eierseksjonssameierne der det er aktuelt. Borettslagene/eierseksjonssameierne sørger for innbetaling av medlemskontingenten. Medlemmene skal ikke betale medlemskontingent før det er gitt midlertidig brukstillatelse for medlemmets eiendom.

Unnlattelse av å betale medlemskontingent anses som mislighold fra medlemmenes side og kan innføres av styret eller den styret bemyndiger.

§ 6 Vedlikehold av fellesareal/Retningslinjer for fasade

6.1 Driftsforeningen skal holde Ankerhagen forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer som skal fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjennelse.

6.2 Driftsforeningen plikter å tilse at medlemmene av foreningen følger vedlegg 2 til vedtektene om felles retningslinjer for fasade/helhet fastsatt for Ankerhagen.

§7 Ordinært årsmøte

7.1 Driftsforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles

på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Ordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

7.2 Styrerepresentanten fra de enkelte boligselskapene i Ankerhagen representerer sine medlemmer (og får én stemme per bolig i eierseksjonssameiet/borettslaget styret representerer), og kun styrerepresentanten har adgang til å stille på årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert på møtet. Representantene for eierseksjonssameie/borettslaget under etablering har samme antall stemmer som antall boliger i eierseksjonssameiet/borettslaget under etablering. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.4 Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Styret kan beslutte å holde årsmøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt årsmøte gjelder følgende:

1. Samtlige medlemmer skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.
2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.
3. Styreleder, eller annen møteleder som årsmøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

7.5 Årsmøtet ledes av Driftsforeningens leder eller en møteleder valgt av årsmøtet. Møtelederen behøver ikke være medlem i Driftsforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert nedfelles i protokoll. Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og to til å undertegne protokollen
3. Styrets beretning

4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år - herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Styregodtgjørelse
7. Innkomne forslag
8. Valg av
 - A. Styremedlemmer
 - B. Varamedlemmer

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges, se mer om styrevalget under punkt 9. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

7.6 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under Driftsforeningens normale formål.

Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer med mindre annet følger av vedtektene:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner og innretninger på Driftsforeningens ansvarsområde som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk.
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av medlemmene som har stemmerett på årsmøte, kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Deres spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Styre

9.1 Driftsforeningen skal ha et styre bestående av leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra hvert av styrene i eierseksjonssameier og borettslag i Ankerhagen. Boligselskapene i Ankerhagen skal være representert med minimum ett styremedlem. Frem til ferdigstilling av området som foreningen får ansvar for sitter minst én representant for utbygger i styret. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

9.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sameiet/borettslag, må vedkommende også fratresitt verv i Driftsforeningen. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3 Styret skal sørge for den alminnelige forvaltning av Driftsforeningen og skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for Driftsforeningens daglige ledelse og ivareta foreningens interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere foreningen utad.

9.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6 Styret har disposisjonsrett over Driftsforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

9.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke stemme i saker hvor dette har personlige særinteresser.

9.8 Styret representerer foreningen og forplikter foreningen med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for bruken av eiendom som disponeres av Driftsforeningens

medlemmer innenfor rammen av Driftsforeningens formål.

§ 11 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner/borettslagsandeler i Ankerhagen plikter selger å informere kjøper om disse vedtektene.

§ 12 Oppløsning

Foreningen kan ikke oppløses så lenge det er Driftsforeningen som har ansvar for drift mv. av arealene som disponeres av Driftsforeningens medlemmer.

§ 13 Særlige bestemmelser i utbyggingsperioden

Styret: Representanter fra utbygger, har rett til minst et styreverv frem til ferdigstilling av Ankerhagen.

13.1 Utbygger har det antallet stemmer i Driftsforeningen som svarer til antallet boliger som ikke er overtatt av boligselskaper.

13.2 Driftsforeningen er kjent med at utbygger eier arealene (som utgjør deler av gbnr. xxx/xxx) og vil eie arealene inntil prosjektet er ferdigstilt. Deler av arealene skal også overdras til Hamar kommune iht. utbyggingsavtalen. Utbygger har rett til å tinglyse nye rettigheter mv. som utbygger anser nødvendig i forbindelse med prosjektutviklingen på arealene. Når prosjektet er ferdigstilt står utbygger fritt til å bestemme om Driftsforeningen eller de ulike borettslagene/eierseksjonssameiene skal overta eiendomsretten til arealene.

13.3 Driftsforeningen overtar bruksrett til arealer før hele prosjektet er ferdigstilt. Det skal normalt gås en befarings mellom styret i Driftsforeningen, utbygger og entreprenør før overtakelse av bruksretten. Fra tidspunkt for overtakelse av bruksretten tar Driftsforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonssameier/borettslag/eiendommene.

13.4 Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm for arealer hvor Driftsforeningen har bruksrett har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

13.5 Utbygger ferdigstiller Ankerhagen suksessivt, og bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides stilles til disposisjon for innflyttede beboere/brukere. Driftsforeningens ansvarsområde vil løpende bli utvidet i takt med utbyggingen av Ankerhagen. Utbygger har eksklusiv bruksrett til arealer som ikke er overtatt av beboere/brukere, og dekker kostnadene i tilknytning til disse arealene. Utbygger kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering mv innenfor Ankerhagen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

13.6 Denne vedtektsbestemmelsen (§ 13) kan ikke

endres uten samtykke fra utbygger/selger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele prosjektet er ferdigstilt.