

SAGSTUA GRENDELAG SA

VEDTEKTER

Endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 30.3.2004.

Endret på årsmøte 31.3.2009

Endret på ekstraordinært årsmøte 11.10.2012

Endret på årsmøte 06.04.2016

Endret på årsmøte 29.03.2017

Endret på årsmøte 21.03.2018

Endret på årsmøte 23.04.2020

Endret på årsmøte 19.05.2021

Endret på ekstraordinært årsmøte 02.11.2022

Endret på årsmøte 02.04.2025

PARAGRAF 1

Lagets organisering

Sagstua Grendelag SA (heretter Grendelaget) er organisert som et samvirkeforetak med 153 eiere. Grendelaget følger bestemmelsene i Lov om samvirkeforetak (samvirkelova), og bestemmelsene her gjelder dersom annet ikke er bestemt i vedtektene.

Andelene er hver på ett hundre kroner. Andelene forrentes ikke og utbetales ikke før Grendelaget eventuelt oppløses.

Grendelaget skal ha forretningsfører.

Grendelaget skal ikke ha daglig leder.

Grendelaget har forretningskontor i Ski kommune.

PARAGRAF 2

Eierskifte og fremleie

Enhver eier plikter umiddelbart å melde skriftlig fra til grendelaget v/forretningsfører om navn og adresse på ny eier ved salg eller overdragelse av eiendommen. Ved eierskifter påløper det gebyr for selger/kjøper for dekning av forretningsførers utgifter. Satsene er regulerbare og reguleres i grendelagets avtale med forretningsfører.

Ved fremleie plikter andelseier å melde fra til styret om navn på leietaker.

PARAGRAF 3

Formål

Sagstua Grendelag SA skal eie og forestå drift og vedlikehold av Grendelagets bygninger; de tre grendehusene og garasjeanlegget.

Grendelaget skal også eie og forestå drift og vedlikehold av fellesanlegg, så som lekeplasser, kabelantenneanlegg osv., samt å iverksette snøbrøyting og øvrig drift og vedlikehold av fellesarealene.

Grendelaget har videre som formål å fremme medlemmenes felles interesser utad, og å bidra til å skape et best mulig bomiljø for medlemmene gjennom velferdstiltak både for barn og voksne.

PARAGRAF 4

Årsmøtet

a) Innkalling

Den øverste myndighet i Sagstua Grendelag SA utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Varsel om tidspunkt for ordinært årsmøte skal kunngjøres i god tid før årsmøte. Det skal samtidig fastsettes en dato for siste frist for innsendelse av saker til årsmøtet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på høyst 20 og minst 8 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Dersom et forslag om endring av vedtektene skal kunne behandles på årsmøtet skal hovedinnholdet i endringen være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 31 av andelseierne, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

b) Dagsorden for det ordinære årsmøtet

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskapet for siste kalenderår, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjørelse til styret.
5. Valg av styremedlemmer (jfr. vedtektenes paragraf 5), samt en valgkomite bestående av tre personer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

c) Stemmerett

På årsmøte, herunder også ekstraordinære, har hver andelseier en stemme pr. eiendom, enten ved personlig fremmøte eller ved fullmektig i h.t. skriftlig fullmakt.

Ingen fullmektig kan ha mer enn én fullmakt.

Andelseier som eier flere eiendommer har dog ikke mer enn én stemme på årsmøtet.

d) Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder eller av særskilt valgt møteleder.

Årsmøtet treffer alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall, med mindre annet fremgår av disse vedtekter. Ved stemmelikhet anses forslaget for falt.

PARAGRAF 5

Styret, forretningsfører og daglig leder

Sagstua Grendelag skal ha et styre som består 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder, en nestleder/kasserer, en vedlikeholdsleder, en grendehusstyrer og en velferdsleder. I tillegg velges 2 varamedlemmer.

Dersom et styremedlem eller varamedlem går ut av styret i valgperioden, kan styret selv velge nytt styremedlem eller varamedlem med funksjonstid fram til første ordinære årsmøte.

Funksjonstiden for styremedlemmer og valgkomite er normalt 2 år. Når spesielle forhold tilsier det kan valg foretas for annen funksjonstid. Varamedlemmene møter på styremøtene, og har stemmerett ved avstemming i styret når de møter for fast styremedlem. Det varamedlemmet som har sittet lengst som varamedlem går først inn som stedfortreder.

Alle styremedlemmer og varamedlemmer skal være andelseier i Sagstua Grendelag eller bo på Sagstua. Et styremedlem som flytter fra Sagstua i valgperioden, kan med styrets godkjenning bli sittende i vervet fram til påfølgende årsmøte.

Varamedlem kalles inn til styremøte av det styremedlem som ikke kan møte.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges ved særskilt valg av årsmøtet.

PARAGRAF 6

Styrets plikter

Styret skal administrere Grendelaget, og fremme dets formål etter disse vedtekter og de beslutninger som fattes på årsmøtet.

Styret forplikter Grendelaget utad ved lederen og et annet styremedlem.

Styremøter avholdes regelmessig og oversikt over kommende styremøter sendes

beboere.

Styret fordeler styrets godtgjørelse mellom styremedlemmene.

Styret kan fatte vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst tre stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Styret ved velferdslederen har ansvaret for velferdsarbeidet.

Styret ved vedlikeholdsleder har ansvaret for å arrangere 1 fellesdugnad årlig.

Styret utarbeider retningslinjer for tunkontaktene og ordensreglement for bruk av grendehusene.

Styret kan ikke uten at årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

- a) Ombygge, påbygge eller rive de hus Grendelaget eier, bygge nye hus eller på annen vesentlig måte å endre bebyggelsen eller tomten.
- b) Selge eller pantsette Grendelagets eiendommer, samt kjøpe fast eiendom.
- c) Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i paragraf 3, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Grendelaget på mer enn 20% av de årlige fellesutgiftene.

PARAGRAF 7

Vedlikehold og orden

Beising/maling av Grendelagets bygninger bestemmes av styret.

Medlemmene må selv sørge for beising og forsvarlig vedlikehold av sine eiendommer, slik at eiendommen ikke representerer sjenanse, verdiforringelse eller fare for omgivelsene.

Medlemmene plikter å benytte de farger som tunet ved tre fjerdedels ($\frac{3}{4}$) flertall bestemmer. Alle boliger i samme tun skal nytte samme farger. Krav til farger gjelder ikke for inngangsdører. Forslag til endring av fargene skal varsles til alle husstander i tunet minst 2 uker før forslaget tas opp til behandling i tunmøte.

Det skal foreligge husordensregler og parkeringsvedtekter for Grendelaget. Disse skal godkjennes av årsmøtet.

På alle tun skal det være en tunkontakt som skal bistå styret med vedlikehold og orden av fellesarealene. Vervet som tunkontakt går på rundgang blant tunets beboere og er for ett år av gangen. Skifte av tunkontakt skjer hvert år ved den årlige fellesdugnaden. Tunkontakten skal i forkant av dugnaden melde inn tunets vedlikeholdsbehov til vedlikeholdsleder.

PARAGRAF 8

Fellesutgifter

Fellesutgiftene til grendelagets drift og derved grendelagsavgiften, fastsettes av styret ved behandling av budsjettet. Styret vedtar samtidig når endringen skal gjøres gjeldende. Innbetaling skal skje forskuddsvis hver måned, fordelt med en like stor sum på hver andelseier.

Uforutsette, nødvendige økonomiske forpliktelser som Grendelaget måtte pådra seg, skal fordeles med en like stor sum på hver andelseier.

Hvis årsbudsjettet overskrides med mer enn 20%, plikter styret å innkalle til ekstraordinært årsmøte.

Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet opprettet i 2014 skal nyttes til vedlikehold av eksisterende bygg og anlegg eller opparbeiding av nye anlegg i grendelaget. Styret disponerer fondet, men enkelttiltak med kostnad over kr. 150 000 skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Oppløsning av fondet eller bruk av midler fra fondet til annet enn vedlikehold eller nyanlegg kan bare skje etter vedtak i årsmøtet med minst to tredeler av de avgitt stemmer. Fondet opparbeides med årlige innbetalinger likt fordelt på hver andelseier.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall hvor meget andelshavere skal betale til fondet det aktuelle året. Basert på dette beslutter styret hvordan innbetaling til fondet skal organiseres

PARAGRAF 9

Vedtektsendringer

Endringer eller tillegg til disse vedtekter kan bare vedtas av årsmøtet med minst to tredeler av de avgitte stemmer.

PARAGRAF 10

Oppløsning

Sagstua Grendelag kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige andelseiere. Ved oppløsning skal Grendelagets eiendeler selges. Samtlige kreditorer skal ha sitt tilgodehavne dekket. Grendelagets midler skal deretter fordeles på eierne i henhold til bestemmelsene i Samvirkelovens § 135.

PARAGRAF 11

Øvrige bestemmelser

Innholdet av tinglyst skjøteklausulering er å betrakte som en del av Grendelagets vedtekter.

SAGSTUA GRENDELAG

STIFTELSESVILKÅR

1

Sagstua Grendelag er et andelslag bestående av grunneiere av eiendommer utskilt fra gnr. 123 og bnr. 184, Sagstua Borettslag i Ski Kommune. Andelene er hver på etthundre kroner.

2

Det skal være tinglyst på disse eiendommene (grunnbok og skjøte) at de har rett og plikt til medlemsskap i Sagstua Grendelag.

3

Sagstua Grendelag eier restarealet etter oppløsning av Sagstua Borettslag («fellesarealene») med de oppførte bygninger (3 grendehus og et garasjeanlegg med 154 garasjer), samt de lekeapparater og andre installasjoner som er oppført på eiendommen.

Hver andelseier får en tinglyst bruksrett til en spesiell garasje i henhold til en tinglyst oversikt over hele garasjeanlegget.

4

Sagstua Grendelags eiendommer overdras vederlagsfritt fra Sagstua Borettslag ved oppløsningen av borettslaget.

Sagstua Grendelag overtar også forpliktelsene for husbanklån med ID nr. 11 754106 (miljølånet) fra Sagstua Borettslag ved borettslagets oppløsning.

5

Det utstedes ned andelsobligasjon stor kr. 10.900,- til hver andelseier for innbetalt andel av kostnadene til tomten, grendehusene og garasjeanlegget. Denne obligasjonen skal være påført at den skal følge vedkommende eiendom ved salg, og at den ikke kan overdras separat.

6

Ved en eventuelle oppløsning av Sagstua Grendelag skal lagets eiendommer selges og aktiva/passiva fordeles like på eierne av eiendommer utskilt fra gnr. 123, nbr. 184, Sagstua Borettslag i Ski kommune.

SAGSTUA GRENDELAG

PARKERINGSVEDTEKTER

Endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 9.4.2003, endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 31.3.09 § 7, endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 29.03.2017 § 3. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019

PARAGRAF 1

FORMÅL

Disse vedtektene skal regulere parkeringen på Sagstua Grendelags område for å sikre en forsvarlig parkering og best mulig utnyttelse av disponible parkeringsplasser for kjøretøy.

Parkeringsvedtektene er hjemlet i Grendelagets vedtekter.

PARAGRAF 2

GYLDIGHETSOMRÅDE

Disse vedtektene gjelder på hele den eiendom som eies av Sagstua Grendelag, inkludert parkeringsplasser, gangveier, lekeplass og øvrige områder.

PARAGRAF 3

BRUK AV GARASJER

Garasjeanlegget eies av Grendelaget og hver andelseier har en tinglyst rett til en garasje.

Grendelaget har ansvar for tilsyn og vedlikehold av garasjene. Når styret finner det påkrevd plikter andelseier å gi styret (og de styret måtte engasjere for tilsyn/vedlikehold) tilgang til garasjen.

Medlem som enten eier eller disponerer kjøretøy, plikter å bruke garasjen for parkering av denne. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til annet formål. Det er heller ikke tillatt å oppbevare kjøretøy som er avskiltet, eller som ikke er i kjørbar stand i garasjen. Ved byggearbeider på egen bolig eller bod kan styret etter søknad gi midlertidig tillatelse til å bruke garasjen til annet formål enn hensetting av eget kjøretøy. Lagring i garasje er tillatt der dette ikke hindrer parkering av eget kjøretøy, og lagring ikke kommer i konflikt med brannforskrifter. Det er ikke tillatt å leie ut garasjen til andre enn beboere i leiligheter som eies av andelseiere i Sagstua Grendelag.

PARAGRAF 4

BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

Parkeringsplassene er forbeholdt beboerne og deres gjesters kjøretøy.

For parkering av kjøretøy over 2x5 m på merket plass, kreves det dispensasjon fra styret.

Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene eller utenom de merkede parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å nytte parkeringsplassene eller andre deler av Grendelagets eiendom til å sette fra seg tilhengere, båter, campingvogner, bobiler og lignende. uten styrets godkjenning. Det er heller ikke tillatt å hensette biler som ikke er i normal bruk (avskilte biler, vinteropplag etc.) på grendelagets eiendom. Parkering av lastebiler og minibusser på grendelagets eiendom er ikke tillatt. Parkering på egen eiendom er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon etter søknad for inntil 1 år av gangen.

Parkeringen må ikke være til hinder for bruk av garasjene, trafikken eller hindre andre parkerende. Parkeringen må ikke være til hinder eller sjenanse for andre beboere.

Kjøring på gangveiene begrenses til det høyst nødvendige.

PARAGRAF 5

LADING AV EL- OG HYBRIDBILER

a. Andelseier kan med styrets samtykke anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i egen garasje. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Ladepunkt kan bare monteres av grendelagets samarbeidspartner og må kun kobles til grendelagets anlegg for ladepunkter.

b. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte bruker. Strøm betales etter målt forbruk, og et påslag fastsatt av styret. Pålegget skal dekke driftskostnadene ved anlegget.

c. Lading av elbil fra vanlige stikkontakter i garasjene er ikke tillatt. Dersom styret registrerer slik ulovlig lading, kan styret beslutte at stikkontakten i denne garasjen demonteres eller at strømforsyning til kontakten blokkeres. Kostnadene ved dette belastes andelseier. Dersom styret finner det påkrevd kan styret også iverksette andre tiltak for å hindre tyvlading.

PARAGRAF 6

REAKSJONSMIDLER

Overtredelse av disse bestemmelser vil kunne medføre borttauing for eierens egen regning og risiko. Borttauingskostnader påløper fra det tidspunkt borttauing er bestilt, selv om eier i mellomtiden skulle ha flyttet bil, henger mv. selv.

PARAGRAF 7

ANDRE BESTEMMELSER

Parkeringsvedtektene godkjennes av årsmøtet og endringer må godkjennes med 2/3 flertall.