

1. Interessebeskrivelse

Fagerlia Hytteforening (FHF) har til formål å forvalte fellesinteressene for eiendommene/boligene som tilhører Området slik det er beskrevet i vedtektene.

FHF skal ivareta medlemmenes felles interesser overfor grunneier AS Meraker Brug, Meråker kommune, Maskintråkk AS, Kirkebyfjellet Konferansesenter (eiet av Fagerlia Eiendom AS) samt øvrige hytteforeninger i Fagerlia - og andre som med sin virksomhet har betydning Områdets felles interesser.

FHF skal verne om Områdets interesser, slik at Området er og forblir et attraktivt og trivelig område å bo i - med gode fritidstilbud.

I dette dokument er felles forhold og grensesnitt mot hver enkelt eiendom/Andel beskrevet nærmere.

2. Medlemskapet

Det er pliktig medlemskap i FHF for alle ervervede eiendommer/boliger innenfor hyttefeltet uavhengig om tomt/boenhet er kjøpt eller bygslet, jfr eget punkt i kjøpekontrakt for eiendommen/boenheten.

Medlemskapet løper fra det tidspunkt kjøpekontrakt eller festekontrakt er inngått med AS Meraker Brug (MB). Inngått opsjonsavtale er unntatt fra medlemskap i FHF og de plikter som følger med det.

Medlemskap er pliktig pr Andel slik som beskrevet i vedtektene.

For hver Andel betales årlig medlemsavgift (kontingent) samt andel av felleskostnader iht vedtekter..

Sum av felleskostnader fordeles etter antall enheter/Andeler som er under bygging eller er tatt i bruk. Ervervede tomter hvor bygging ikke er startet betaler kun medlemsavgift.

Betaling av årlig medlemsavgift er pliktig fra dato for inngått feste- eller kjøpekontrakt med MB eller fra utbygger som MB har solgt utbyggingsrettigheter til.

Betaling av andel av årlige felleskostnader gjelder fra dato for byggestart på tomt.

Ved videresalg av eiendom/Enhet så overtas medlemsplikten i tråd med vedtektene av ny eier. Selger plikter å opplyse data på ny eier (adresse, telefon og epost) til styret i FHF.

Ved unnlatelse av dette så vil faktura på medlemsavgift og andel felleskostnader fortsatt bli sendt til sist kjente eier.

Regnskapsåret er 1. mars – 28. februar (29. februar ved skuddår).

Faktura sendes ut ca 1 måned etter avholdt årsmøte i FHF.

Kirkebyfjellet Konferansesenter (KK) som er eiet av Fagerlia Eiendom AS ligger innenfor Området. KK er ikke medlem av FHF. Det er opprettet egen driftsavtale mellom FHF og KK som regulerer driftskostnader for felles veg både med hensyn på vegvedlikehold og snøbrøyting/strøing på vinter. KK må avtale sin andel av løypekjøring direkte med Maskintråkk AS.

3. Grensesnitt mellom den enkelte hytteeiers plikter og felleskostnader

Praksis har vist at det kan være forskjellige oppfatninger av hva som er den enkelte hytteeiers ansvar og hva som skal inngå i felleskostnader. Hovedskille er som følger:

a) Privatrettslige forhold på den enkelte eiendom angår ikke FHF:

Hver eier må forholde seg til sin kjøpekontrakt opprinnelig med MB, utbygger som har kjøpt utbyggingstomter/rettigheter av MB eller til Meråker kommune.

b) Felleskostnader – drift og vedlikehold av felles anlegg:

Følgende inngår i felleskostnader og administreres av Styret etter retningslinjer gitt i vedtatt budsjett på årsmøtet, inneholdende følgende hovedposter:

- Løpende utgifter til drift og vedlikehold av felles veger og plasser innenfor Området. Unntatt fra dette er Fagerliveien som er kommunal.
- Løpende utgifter til brøyting og strøing av felles veger og plasser. FHF inngår egen brøyteavtale med firma som foretar tjenestene. Det presiseres at det kan være store variasjoner fra sesong til sesong. Dersom «komplisert» brøytesesong så skal brøyteinstruks prioriteres selv om det kan utfordre budsjettet.
- Utgifter til henting og flising av rydding/host i forbindelse med årlige dugnader på fellesarealene.
- Utgifter til drift og vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til utvendig stoppekran for den enkelte hytte/boenhet - som ikke dekkes av forsikringer som tegnes av den enkelte Enhet/eiendom.

- Andel løypekjøring, tilskudd til Maskintråkk AS etter egen avtale som FHF har tegnet.
- Nødvendige forsikringer for fellesanlegg, løpende utgifter.
- Regnskapsføring, styrehonorar og eventuell annen nødvendig administrasjon.

c) Hver Enhet/eiendom sine plikter/egne kostnader:

- Den enkelte Enhet skal holde alt anlegg på sin tomt forsikret, inkludert vann og avløp.
- Sikring og vedlikehold av avløpsgrøfter ved eiendommen, bl.a. så er det eiers ansvar å legge inn stikkrør ved etablering av avkjørsel til egen tomt fra felles tilførselsveg - dette gjelder også for eventuelle provisoriske løsninger. Det skal etableres minimum Ø300 mm kjøresterkt stikkrør under egen avkjørsel når man passerer vegggrøft. Rør skal etableres ved anleggs-start på eiendommen.
- Hytteeier skal også vedlikeholde vegkant, grøft etc på felles tilførselsveg for å unngå oppdemning i grøftene samt gjengroing.
- Snøbrøyting på egen tomt, med unntak av «ett drag» fra felles snøbrøyting innen fredag kl 16:00, ellers jfr brøyteinstruks.
- Merking av kant av gårds plass slik at brøytemannskap ser hvor de kan sette ned brøyteutstyr for å brøyte «ett drag».

5. Fagerlifondet

For hver Andel skal det betales et engangsbeløp for felles tiltak for hytteforeningen, eksempelvis andel i turstier, løypetiltak, lekeområdet etc. Disponering av midler vedtas av Styret.

Nye medlemmer er forpliktet til å betale beløpet ved byggestart på tomt.

Engangsbeløpet fastsettes av årsmøtet i forbindelse med budsjettbehandlingen.

6. Fagerlia Fellegjerde

Fagerlia Fellesgjerde er opprettet av hytteeierne øst for Fagerliveien. Alle Andeler som hører til innenfor Fellesgjerdet er automatisk medlem av Fagerlia Fellesgjerde og plikter å betale en andel av drift og vedlikeholdskostnader av gjerdet.

Fagerlia Fellesgjerde avholder eget valg i forbindelse med årsmøtet og leverer egen årsberetning samt eget regnskap og budsjett.

På årsmøte i FHF velges det et styre på inntil 4 medlemmer. Disse velges blant hyttene innenfor området er dekket av fellesgjerdet.

Fellesgjerdet fakturerer normalt for vedlikehold hvert tredje år på forskudd. Dersom det blir uforutsette behov så kan den komme ytterligere fakturering innenfor perioden. Dette må fremlegges og fastsettes av årsmøtet.

7. Vollåttjønnna

FHF disponerer en liten hvile-/overnattingshytte ved Vollåttjønnna, jfr egen avtale inngått med AS Meraker Brug (MB).

FHF's rettigheter er definert i avtalen med MB og består i hovedsak i at FHF må foreta vedlikehold på dugnadsbasis.

Drift av Vollåttjønnna føres på egen konto innenfor FHF og bruk/drift skal omtales særskilt i styrets årsberetning.

Bruk bestilles gjennom «først til mølla» med melding på FHF sin Facebookside.

8. Dugnader

FHF avholder årlige dugnader og oppfordrer alle til å bidra så ofte som mulig. Følgende er aktuelle:

- Rydding i feltene

Rydding av fellesarealer i feltene og på friområder, dette gjelder ny skyting av trær og nødvendig tynning for å unngå at feltene vokser igjen. Samtidig understrekes det viktigheten av at det ikke blir tilnærmet «flatehogst» Avholdes normalt hvert år i september-oktober. Innkalles på FHF sin Facebookside. *Det kan ikke felles trær innenfor de enkelte hytte-eiendommer uten tillatelse fra eier.*

Hytter langs de forskjellige veiene oppfordres til lokalt samarbeid. Kvister/trær legges sammen på noen få samlingssteder langs veiene – i samme retning. Det blir henting fra innleid transport med «tømmerklype» med kjøring til samlingsplass hvor alt flises opp. Flis benyttes til å legges ut på traséer for løyper/stier.

- Rydding langs fellesgjerdet
Innkalles og gjennomføres tilsvarende som for rydding i feltene, også mhp oppsamling og flising.

- Vollåttjønnna
Det er behov for en mindre «gjeng» for å ta vedlikehold ca hvert 3. år. Styret sørger for oppfylling av ved.
Innkalles på FHF sin Facebookside og med påmelding slik at man ser at man har nok deltakere og samtidig så kan det fort blir for mange.

- Traséer for «ski-in/out»
FHF har plikten på holde nede oppvoksende kratt. Dette gjøres på dugnader hvert år. Innkalles på FHF sin Facebookside.
Normalt vil dette bestå i kantklipping og noe behov for motorsag for tynning i sidene samt en gjeng som samler opp det som er kuttet og legge dette i ok samlinger på siden av traséene.
Eiere som sogner til traséene oppfordres til å organisere seg tilsvarende som ryddingen i feltene.

- Løypedugnader:
FHF har vedlikeholdsplikt på det nære løypenettet mellom Fagerlia og Grova samt Finnkoirunden.
Det innkalles til en eller 2 dugnadsdager pr år. Innkalles på FHF sin Facebookside.
Det settes opp en «rulleringsplan» for hvilke løyper som har behov for vedlikehold for hvert år.
Normalt vil dette bestå i kantklipping og noe behov for motorsag for tynning i sidene samt en gjeng som samler opp det som er kuttet og legge dette i ok samlinger på siden av traséene. For enkelte traséer så kan det være litt mere behov for motorsager.

9. Andre forhold

Hver eier oppfordres til å ta hensyn til sine omgivelser og nabolaget, spesielt nevnes 2 forhold:

Utelys på hytter eller master/pullerter

Jfr en del debatt om «lysforuresning» i media:

Nye hytter anmodes om å unngå «strobelys»/lys som lyser opp fasader og armaturer som kaster lys ut fra fasader.

Det anmodes om å planlegge med belysning som kaster lys ned på bakken mhp god fremkommelighet.

Det anmodes om at eksisterende hytter også planlegger ut fra dette prinsippet ved utskifting grunnet utgående lyskilder eller begrenser lysbruk.

Trevokst på egen eiendom

Som kjent vokser trær og det ganske mye pr år. Slik som i fellesarealene så er det ønskelig at man ikke «vokser igjen» og også unngår «flatehogst».

Eiere anmodes om å holde vokst litt nede og å tenke spesielt på naboer som har din tomt i sin utsikt.

Kapp fra rydding kan legges til felles oppsamling i forbindelse med rydding i feltene.