

REGULERINGSBESTEMMELSER

Til

Detaljplan av Heggem gård, Øysand S4 - PLANID 2010004

Reguleringsbestemmelser datert 30.4.2013

Siste revisjon 16.08.2016

Planen er vedtatt i Formannskapet 7.5.2013

Kommunestyret 14.5.2013

§ 12-5, nr 1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- campingplass
- uteoppholdsareal
- renovasjonsanlegg

§ 12-5, nr 2 **SAMFERDSEL OG ANLEGG**

- parkeringsplasser
- gangveg og gangareal
- annen veggrunn



1. Det regulerte området er på plankartet datert 20.12.2010 vist med reguleringsgrense og titulert "Detaljplan av Heggem gård, Øysand S4".
2. Formålet med planen er å tilrettelegge for langtidsutleie til fritidsbruk. Målet for området er å skape et intimt og godt miljø, inspirert og utformet iht kolonihageteningen

Følgende bestemmelser gjelder for reguleringsformålene:

3. Fellesbestemmelser

- 3.1 Området er regulert til campingformål utan fast dekke for å kunne tilbakeføre jorda til dyrkingsformål hvis driften av område campingformål jfr denne planen skulle opphøre. All etablering over bakken skal derfor kunne flyttes. Alle rør o.l skal etableres under plogdybde (dvs minimum 30 cm) eller på marka. Matjord skal deponeres innenfor reguleringsplanens område.
- 3.2 Området kan beplantes med trær, frukttrær, busker ol. Det skal velges treslag som er lite allergigivende.
- 3.3 Minimum halvparten av alle sanitære fellesfunksjoner (dusj, bad og vaskerom) skal gis universell utforming. Alle fellesbygg og fellesfunksjoner skal gis universell utforming der dette er hensiktsmessig.
- 3.4 Dersom en i forbindelse med tiltakene skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Sør-Trøndelag Fylkeskommune varsles i henhold til Kulturminneloven § 8,2- 2. ledd
- 3.5 Det skal være minst et service/ fellesbygg med anlegg for egenhygiene. Et slikt bygg eller rom kan enten være innenfor reguleringsområdet eller i et anlegg innen 200 meter fra reguleringsområdet.

4 Bebyggelse og anlegg

- 4.1 Området C1 til C7 er regulert til camping og skal brukes til langtidsutleie til fritidsbruk.
- 4.2 Området er delt inn i parseller med plass til en campingenhet samt evt fortelt på hver parsell. Med "campingenheter" menes objekter som kan flyttes med egen hjelp eller hjelp av bil/ traktor/ lastebil. Eksempler er campingbil, campingvogn og husvogn. På parseller hvor det er angitt på plankartet mulig plassering i vinkel, kan det plasseres to campingenheter inn mot hverandre. Spikertelt er ikke tillatt.
- 4.3 Campingenheten skal plasseres innenfor det område som er angitt for dette på plankartet for hver parsell. Minste avstand mellom enheter på forskjellige parseller skal være åtte meter. Utenfor området som er angitt til husvogner kan det etableres levegg med maks høyde 1,8 meter og maks bredde på 3,2 meter, gelender med maks høyde 0,9 meter over markterrasse samt en bod med maks areal 6 m2 og maks høyde 2,2 meter så lenge følgende forutsetninger er ivaretatt:
 - a) de ikke er fast fundamentert til bakken.
 - b) avstand til avgrenset område angitt til husvogn på naboparsellen er mer enn 8 meter.

- c) hvis avstand til avgrenset område angitt til husvogn på naboparsellen er mindre enn 8 meter må levegg, gelender til markterrasse og bod være minst to meter fra naboparsell og to meter fra egen husvogn.

Det er ikke lov til å anlegge en terrasse som er over 1/2 meter over terrengnivå utenfor området som er angitt til campingenheter. Innen hver parsell kan det graves ned opp til fire forankringer til enhetene på maks 150 kg. Disse skal lett kunne flyttes med kran.

- 4.4 Endringer av grensene mellom parsellene eller sammenslåing av disse kan gjøres uten endring i plan.
- 4.5 All oppstilling og parkering av biler o.l skal skje på parkeringsplass P1. Det er ikke lov å parkere bil e.l på egen parsell med unntak av parsellene merket P hvor biloppstillingsplass kan opparbeides og egen bil kan parkeres.
- 4.6 På parsellene merket P - skal det tilrettelegges spesielt for personer med redusert mobilitet ved at det kan utplasseres en husvogn tilpasset personer med redusert mobilitet og ved at leietager kan parkere på egen parsell.
- 4.7 Område U 1 skal benyttes til felles aktiviteter for leietagerne. På området kan det anlegges lekeapparater for barn. I tilknytning til lekeområdet kan det anlegges en haug på opp til tre meters høyde.
- 4.8 På område U1 kan det etableres opp til to service/ fellesbygg på maks 50 m2 hver med anlegg for egenhygiene (dvs dusj, toalett, badstue, badestamp, tøyvask eller lignende) eller fellesaktivitet innenfor området angitt til dette.
- 4.9 På områdene A 1 og A 2 (renovasjonsanlegg) kan det plasseres søppelcontainere o.l over bakken. På begge områdene kan det i tillegg plasseres et skilt på opptil 2 m2 og tre meters høyde som annonserer plassen. Søppelkasser/ containere kan hentes fra gamle kongevei.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 5.1 Område P1 er privat parkering for leietagerne på parsellene og deres gjester. Det skal til en hver tid være satt av areal til en bil for hver parsell som har etablert en enhet. Minimum 10 % av oppstillingsplassene for bil skal til en hver tid være dimensjonert for bevegelseshemmede, inkl parkering på egen grunn angitt med P-.
- 5.2 Område V 1 og V2 er privat gangareal. Det er ikke lovlig med motorisert trafikk, med unntak av nødvendig transport som flytting av enheter. Det er lov med motorisert trafikk til parseller merket med P og P-.
- 5.3 Området AV 1 og AV 2 er regulert til annen veggrunn. Området utformes som smal grøft og kan brukes til snølager og lignende.
- 5.4 Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan ikke asfalteres.

6. Annet

6.1 Hovedatkomst er fra V 4 (gamle kongevei). I forbindelse med henting/ bringing av enheter kan også områdene designert som L 2, L3 samt FV 2 og L/P 1 i reguleringsplan for Øysand vedtatt 20.03.07 benyttes.

6.2 Området kan gjerdes inn med et gjerde på opptil 1,8 meter. Gjerdet kan plasseres i skillet mellom annen veggrunn og parkering, i tillegg til i grense for reguleringsplanen. I tillegg kan det i skillet med hver parsell settes opp et gjerde med maks høyde 1,25 meter.

7. Rekkefølgekrav

Det stilles krav om godkjent VA plan for området, før området kan benyttes til campingfasiliteter. VA planen skal være utarbeidet i tråd med anvisningen fra Melhus kommune og godkjennes av Melhus kommune

Melhus
Ordfører

Melhus kommune får stadig spørsmål om hvilke bestemmelser som gjelder på området når det gjelder «fundamentering» og byggeavstand/brannkrav. Svaret på dette er at det er den til enhver tid gjeldende reguleringsplan med bestemmelser som gjelder. Når det gjelder vektfordeling/fundament/understøtting er det særlig bestemmelse 4.3 og 3.1 som er førende:

3.1: Området er regulert til campingformål uten fast dekke for å kunne tilbakeføre jorda til dyrkingsformål hvis driften av område campingformål jfr. denne planen skulle opphøre. All etablering over bakken skal derfor kunne flyttes. Alle rør o.l. skal etableres under plogdybde eller på marka. Matjord skal deponeres innenfor reguleringsplanens område.

4.3: Campingenheten skal plasseres innenfor det område som er angitt for dette på plankartet for hver parsell. Minste avstand mellom enheter på forskjellige parseller skal være åtte meter. Innen hver parsell kan det graves ned opp til fire forankringer til enhetene på maks 150 kg. Disse skal lett kunne flyttes med kran.

Inngrep i bakken for fundamentering må være i tråd med det som beskrives i bestemmelsene til planen. Dette betyr ikke nødvendigvis at tiltak som ikke er spesifikt nevnt ikke kan tillates, men at virkningen av dem ikke kan være større enn det som spesifikt nevnes. Utgangspunktet for en slik fortolkning er planens hovedintensjon om tilbakeførbarehet til landbruksformål.

Det er opp til tiltakshaver å vurdere at tiltaket er i tråd med plan. Dokumentasjon på dette kreves i normalt i byggesaksprosessen. Etter møtet på fredag ble det enighet om at selv om bestemmelsen om søknadsfritak er ugyldig, må det et vedtak til før bestemmelsen om fritak fra søknadsplikt mister rettskraft. Det vil si at byggetiltak i mellomtiden kan gjennomføres uten byggesøknad. Det hviler derfor et ekstra stort ansvar på tiltakshaver at oppførte tiltak er i tråd med plan. Tiltak som ikke er i tråd med plan, vil være ulovlige uavhengig av søknadsplikten. Ønsker man å oppføre tiltak som ikke er i tråd med plan kan dette kun vurderes ved en søknad om dispensasjon fra planen eller avventes til reguleringsplanen event er endret.

Etter befarig i området ser Melhus kommune at det er valgt mange ulike løsninger for vektfordeling/oppstøtting av hyttene. Vi er i tvil om alle disse er innenfor det regelverket som gjelder for området i dag. Vi minner også om at TEK10 skal følges, f.eks. i forhold til brannkrav.

Tiltak som er oppført i strid med plan vil kunne følges opp etter plan- og bygningslovens kap 32 om ulovlighetsoppfølging.

Vedtekter
for
Øysand kolonihageby AS Vedtatt på
stiftelsesmøte 28. juli 2013 (revidert 21/
10-13, 23/ 12-13, 8/ 6- 2015 og 10/02-2019)
(heretter omtalt som "selskapet")

1. Navn

Selskapets foretaksnavn er Øysand kolonihageby AS. Selskapet er et aksjeselskap.

2. Forretningskontor

Selskapet har forretningskontor i Orkdal kommune.

3. Selskapets virksomhet

Øysand kolonihageby AS har som formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen parsell på området som er regulert til S4 samt deler av L2 på reguleringsplanen for Øysand vest datert 01.02.2007 vedtatt av kommunestyret i Melhus den 20.03.2007, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne og detaljreguleringsplan for dette området kalt "del av Heggem gård 1/ 8" Øysand vedtatt 14.5.2013.. For L2 inngår en 15 meter bred sone langs den fellesgrensen mellom S4 og L2. (vedlegg 1). Parsell 14, inkludert den 15 meter brede sonen av den tilgrensende areal av L2, er ikke en del av selskapet.

4. Aksjekapitalens størrelse og pålydende

Selskapets aksjekapital er på kr 30.240,- fordelt på 72 aksjer á kr 420,-.

5. Generalforsamling

5-1 Innkalling og vedtaksdyktighet

Det skal avholdes en generalforsamling hvert år innen utgangen av juni. Innkalling med forslag til agenda og sakspapirer vedlagt skal være sendt minst to uker i forveien til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkalling kan sendes per e-post. Tid og sted for møtet skal angis. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen er vedtaksdyktig når minst 50 % av den totale aksjekapital er representert. Hver aksje gir en stemme på generalforsamlingen. Aksjonærer kan gi en annen fullmakt til å opptre på egne vegner. En slik fullmakt må være skriftlig og fremvises ved generalforsamlingens start.

Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Ved stemmelikhet ved valg av representanter til styre, sekretær og lignende avgjøres dette ved loddtrekning. Beslutning om endring av vedtekter krever tilslutning fra minst 70 % av den totale aksjekapital. Det samme gjelder for oppløsning av selskapet. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

5-2 Hvilke saker skal behandles på generalforsamling

- Konstituering
 - Spørsmålet om generalforsamlingen er lovlig innkalt og godkjenning av dagsorden
- Valg av møteleder, referent og to personer til å signere protokollen.
- Godkjenning av styrets beretning
- Godkjenning av regnskap for foregående år
- Budsjett neste år
- ansvarsfrihet for styret
- fastsettelse av godtgjørelse til styret
- valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen (saker til eventuelt må ha kommet inn minimum en uke før generalforsamling)

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

5-3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling kan holdes hvis styret bestemmer det eller hvis aksjonærer som representerer minst 20 % av aksjekapitalen skriftlig krever det. Innkalling skal være sendt ut minst en uke i forveien. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt. Innkalling per e-post regnes også som innkalling i denne henseende..

De samme krav gjelder for ekstraordinær generalforsamling som for en ekstraordinær generalforsamling.

6. Styret og dets vedtak

6-1 Etablering

(1) Generalforsamlingen vil til en hver tid bestemme hvor mange styret skal bestå av. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer. Alle styremedlemmer må være aksjonærer i Øysand kolonihageby AS.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges

6-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og legges ut på selskapets internettside.

6-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7. Styringsform, prokura og signatur

Styret kan til enhver tid bestemme bedriftens organisasjon, om det skal være en daglig leder og hvem som eventuelt skal ansettes som daglig leder.

Selskapets firma tegnes av styrets leder og et av styrets medlemmer i fellesskap. Styret kan ansette daglig leder. Selskapet kan ikke ha flere daglig ledere. Styret kan meddele prokura.

8. Aksjonærenes rettigheter og plikter

8-1 Bruksretten

(1) En aksje i selskapet gir en særskilt rett til en bestemt parsell. Hver aksjeeier gis enerett til å bruke parsellen med påstående husvogn i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte parsellen til annet enn de formål den er regulert til. Bruken av parsellen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(3) Oppsetting eller fjerning av husvogn eller andre konstruksjoner på parsellen skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å plassere campingvogn, campingbil eller spikertelt.

8-2 Aksjeoverdragelse

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke husvognen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Aksjer eid av Øysand kolonihageutbygging AS er unntatt reglene gitt i denne paragraf.

9.2 Infrastrukturen til Øysand kolonihageby

Hver aksjeeier eier en ideell andel (1/ 72) av etablert infrastruktur for Øysand kolonihageby. Med infrastruktur menes her stoppekraner for vann, vannrør fra stoppekran til husvogn, avløpsrør med tilhørende anlegg, strømsøyler og strømskap samt strømkabler fra disse inn til husvogn, opparbeidet felles- og parkeringsareal samt fellesvogn som er etablert av Øysand kolonihageutbygging AS. I sameiet inngår ikke vannledningen fra påkobling kommunal ledning til påkobling stoppekran og ikke strømkabel fra trafo til påkobling strømsøyler og strømskap. Det som ikke eies skal leies fra ØKU. Det felles eierskapet håndteres gjennom et sameie som alle aksjonærer er pliktet til å være medlem av. Kostnadene til drift, vedlikeholde og reinvestering av infrastrukturen skal dekkes over Øysand kolonihageby AS sitt budsjett. I den grad det er relevant dekkes også bruken av infrastrukturen gjennom vedtekter og ordensregler til Øysand kolonihageby AS og avtaler inngått av samme selskap.»

8-4 Bruksoverlating

Aksjeeieren kan overlate bruken av parsellen med påstående husvogn til andre. Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

8-5 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde parsell og husvogn i forsvarlig stand, og i god orden.
- (2) Aksjeeieren har ansvaret for ledninger, kabler og andre installasjoner fra felles uttakspunkt (for eks strøm og vanntårn) og frem til husvogn, og at disse er lagt slik at de ikke er til sjenanse eller fare for andre. Aksjeeieren har ansvar for avløp fra husvogn til og med tilkoblingspunkt til felles avløpsledning.
- (3) Oppdager aksjeeieren skade som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (4) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine..

8-6 Låneopptak og sikkerhet

Den enkelte aksjeeier kan ta opp lån med sikkerhet i parsellen. Selskapet kan ikke ta opp lån..

8-7 Vei, parkering og atkomst

Internvei V1 (iht reguleringsplanen) heter Kirsebærsvingen. Kjøring på internvei V1 (iht reguleringsplanen) er ikke lovlig med unntak av transport av tunge gjenstander, vedlikehold og utrykning. Internvei V2 heter Eplestien. Kjøring på V2 er tillatt for transport til og fra de tiliggende parsellene hvor det er tillatt å parkere.

Parkering skal skje på felles parkeringsplass, med unntak av parsellene 1, 37- 43 og 66- 73 hvor en personbil kan parkeres på egen parsell. Parkering av større kjøretøy er ikke lovlig på noen parseller. Alle aksjeeiere, inkl eventuelle gjester, har rett til å parkere på felles parkeringsplasser.

8-8 Bruk og møblering av parsellen

Parsellen skal benyttes til hageformål. Innenfor det området som er markert på illustrasjonsplanen er det lov til å etablere en husvogn. I tillegg kan det etableres en utebod med maks bruttoareal på 6 m2 og maks høyde 2,2 meter, så lenge de ikke er fast

fundamentert til bakken. Det er ikke lov til å stoppe eller hensette egen bil, campingvogn, båt o.l på egen parsell, med unntak av de parseller nevnt i 8.7 hvor opptil en personbil kan parkeres.

Beplanting, etablering av markterrasse og inngjerding av parsellen tillates. Markterrassen skal ikke være høyere enn 50 cm fra terrengnivå og kan ikke fundamenteres i grunnen. Til markterrassen kan en levegg med maks høyde 1,80 m og maks bredde på 3,2 m etableres. Et eventuelt gjerde og hekkbeplanting skal ikke være høyere enn 1,25 m over bakkenivå. Nabolovens bestemmelser med hensyn til trær gjelder, med unntak av tre plantet mot en av naboens husvogn sine baksider. Her regnes nabogrensen som husvognens to frontsider (utgangside og foran). Tre kan ikke plantes nærmere enn en meter fra en husvogn.

8-9 Fellesareal i midten

Fellesarealet i midten heter Plommehagen. Plommehagen kan brukes til opphold, lek og ballspill iht de rammer ordensreglene setter. Kjøring og parkering av motorkjøretøy er ikke tillatt. For å sikre en buffer mellom privat og fellesareal kan alle tilgrensende parseller til fellesarealet i midten etablere en hekk en meter fra egen parsellgrense inn i fellesarealet. En eventuell hekkbeplanting skal ikke være høyere enn 1,25 meter, og tilgrensende parselleier har ansvaret for skjøtsel av hekken. Det kan ikke etableres en hekk i atkomststiene til fellesarealet.

9. Selskapets plikter

9-1 Festeavtalen

Selskapet ved aksjonærer, generalforsamling og styre plikter å følge festeavtalen med bortfester.

9-2 Ekstern regnskapsføring

Selskapet skal ha ekstern, autorisert regnskapsfører som utarbeider regnskapet til selskapet.

9-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde fellesbygning og fellesareal for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom området, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom parsellen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

9-4 Redelighet

Aksjeeiere, styre eller andre som representerer selskapet plikter å opptre hederlig og redelig.

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

Hvis spørsmål om habilitet opptrer, slik det fremgår i offentlig forvaltning tolkes, skal vedkommende trekke seg fra videre saksbehandling og beslutning/ vedtak.

9.5. Ordensregler

Generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for området.

10. Felleskostnader, pantessikkerhet, og pålegg om salg og fravikelse

10-1 Innbetaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales en gang i året. Innbetalingsdato skal settes til senest 30/6 samme år. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Øysand kolonihageutbygging AS, er fritatt for det ansvar som normalt påhviler aksjonæren iht disse vedtektene, inkludert innbetaling av felleskostnader. Aksjonærer som tar over aksjebrevet etter 1. september er fritatt for innbetaling av felleskostnader samme år.»

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

10-2 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10-3 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt og selge husvogn og leierett på leietagers bekostning. Inkasso kan brukes som alternativ til tvangssalg og skyldner må dekke alle kostnader, minimum kr 10.000, både i forbindelse med inkasso og igangsatt tvangssalgssprosess. Ved salg av husvogn trekkes tilgodehavende, samt kostnader ved salg inkludert ett ekstra års ekstra felleskostnader fra salgssummen. Det resterende overføres leietager/ eier.

10-4 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra husvognen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

10. Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd og formue fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til parsellene, og området returneres til bortfester i den stand som er avtalt med bortfester.

11. Registrering

Selskapet skal ikke registreres i et verdipapirregister

ORDENSREGLER
FOR
ØYSAND KOLONIHAGEBY

§1 Generelt:

Medlemmene skal sørge for at parsellen og hytta brukes på en måte som samsvarer med vedtekter, formålet for og ideene bak kolonihagen. De plikter å bidra til fellesskapet, god orden og gode mellommenneskelige forhold i kolonihagen, og har ansvar for at de selv, deres husstand og besøkende opptre i henhold til vedtekter og ordensregler. Parsellgrensene skal respekteres. Parsellgrensene og åkerdriften skal respekteres, og ikke bevege seg på den uten tillatelse fra eier. Nabo kan få tilgang til naboparsellen for nødvendig tilgang under vogna og vedlikehold av husvognens bakside etter avtale.

Medlemmene er ansvarlige for den skade som er utført av dem selv, deres husstand eller besøkende. Hage, hytte, gjerder med mer skal skjøttes slik at alt ser pent og ordentlig ut. Parsellen må ikke benyttes som opplagsplass for uvedkommende ting, verken sommer eller vinter.

§2 Støy og ro

I tidsrommet 15.05. – 01.09. må støyende arbeid og adferd ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, etter kl. 18.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager. Selskaper/ fester som antas bli støyende kan etter søknad til styret kunne aksepteres frem til kl 23.00 fredag og lørdag.

Alle større byggearbeider skal utføres innenfor en tidsramme som fastsettes av Styret v. byggekomiteen. Tillatelse til denne type arbeider skal varsles av parselleier senest 3 uker før arbeidet igangsettes med oppslag på alle tavler, med angivelse av parsellnummer, arbeidets art og tidsramme.

§3 Veier, gjerder og hekker

Veiene: skal holdes fri for ugress til enhver tid. Hver parsell har ansvar til midt i veien. Der hvor veien grenser til fellesareal, har hver parsell ansvar for hele veien. Nedfallsfrukt skal fjernes.

Gjerder må ikke belastes med komposthauger eller annet som kan skade det. All "tung" vegetasjon som vokser inntil eller gjennom gjerdet skal fjernes av den enkelte kolonist, også det som kommer utenfra. Hekker: skal holdes fri for fremmede planteslag og må klippes, 1. gang senest før St. Hans. Hekkenes maksimale høyde skal ikke overstige 125 cm, og bredden ikke over 50 cm. Hekkene skal klippes slik at den loddrette linjen mot veien kommer innenfor parsellgrensen. Under hekkene er det kun tillatt å ha teppedannende, lavtvoksende stauder. Hekker og veier skal pleies gjennom hele sesongen.

I grensen mot åker skal parselleier sette opp gjerde eller hekk

§4 Beplantning

All beplantning skal plantes og beskjæres slik at den ikke kommer ut over parsellgrense mot vei, eller naboer. Unntak er trær mot vei, som kan ha grener hengende over veg hvis fri høyde til veg fra nederste grener er minimum 2 meter. Hekkebeplantning skal ikke være over 1,25 meter høy.

Tre kan ikke plantes nærmere enn en meter fra en husvogn, eller to meter fra parsellgrense mot åker. Tre kan ikke plantes nærmere enn en meter fra en husvogn. Nabolovens bestemmelser med hensyn til trær gjelder, med unntak av tre plantet mot en av naboens husvogn sine baksider. Her regnes nabogrensen som husvognens to frontsider (utgangside og foran). Maksimumshøyde for trær på parsellene er 8 m. Felles trær har ingen maksimumshøyde. Skogtrær er ikke tillatt.

§5 Dyrehold.

Kjæledyr er tillatt. Båndtvang er påbudt for alle hunder både på parsellen og i hagen forøvrig. Styret kan gi pålegg om at støyende eller udisiplinerte dyr ikke tas med i hagen.

§6 Kjøring etc.

Kjøring av biler, motorsykler og mopeder i hagen er ikke tillatt. Kjøring i hagebyen tillates kun for nødvendig av- og pålessing i forbindelse med flytting ol, og med unntak av til de parseller hvor parkering er tillatt skal kjøretøyet deretter kjøres ut av hagen umiddelbart. Kjøring skal under ingen omstendigheter skje når underlaget er såpass vått at de kjørbare stiene kan bli ødelagt. All kjøring skal skje i gangfart. Gangporter/sperrer skal alltid lukkes men holdes ulåst i hele botiden. Når det må kjøres bil i kolonihagen, skal det alltid gå en person foran bilen.

§ 7 Parkering

Den felles parkeringsplassen er for Øysand kolonihageby AS sine eiere, gjester og de som Øysand kolonihageby AS evt har inngått avtale om parkering med. Hvis parkeringsplassen blir full, skal alle parsellene uten parkering på egen grunn jfr vedtektene ha førsterett på en parkeringsplass hver. Parkeringsplassen skal benyttes til hensetting av biler. Tilhengere, campingvogner, båter o.l er ikke tillatt, såfremt ikke styret har gitt tillatelse til dette. Tillatelse kan maksimalt bli gitt for ½ år av gangen. Styret kan til en hver tid gjennomføre tiltak for å sikre at denne regelen følges eller at parkeringsplassen ikke blir misbrukt.

§8 Brenning, kompostering og gjødsel

All brenning på parsellen er forbudt. All kompost og gjødsel må oppbevares forsvarlig, spesielt med tanke på sjenerende lukt, og må anlegges på steder hvor det ikke er til sjenanse.

§9 Søppelhåndtering

Husholdningsavfall skal kun legges på anvist plass, i søppelskur/ søppelcontainer. Ugress, planteavfall og lignende må ikke kastes sammen med husholdningsavfall men komposteres på egen parsell eller eventuelt kjøres til kommunens plass for hageavfall. Ikke noe slags avfall verken planteavfall, greiner eller annet må kastes utenfor gjerdet, eller noen steder i kolonihagen.

§10 Felles fasiliteter

Felles fasiliteter som vaskemaskin, tørketrommel, leke- og spilleområder o.l er til for Øysand kolonihageby AS sine eiere, gjester og de som Øysand kolonihageby AS evt har inngått avtale med. Bruken skal være for å dekke behovet en har når en er på besøk på Øysand kolonihageby, og være på en slik måte at ingen blir ekskludert eller urettmessig prioritert. Boder o.l tildeles etter søknad, og primært etter prinsippet "først til mølla". Ved spesielle behov kan styret endre prioritering.

Vask besørges av hagebyens medlemmer etter turnusliste oppsatt av styret. Turnuslisten skal rulleres fortløpende slik at ingen får fast tidspunkt på året. Fellesvogn skal vaskes 1 gang per måned i november til mars. Vask to ganger i april og oktober og ukentlig i perioden mai-september. medlemmene kan bytte seg i mellom.

Hver parselleier er ansvarlig for å klippe den del (halve bredden) av Kirsebær- og Morellstien som passerer egen parsell samt eventuelt tilstøtende usolgte parseller. Plenklipp av Plommehagen følges samme turnus som vask av fellesboden og skal gjøres i vekstsesongen. Styret påser at turnuslisten rulleres slik at det blir jevn belastning mht plenklipp.

§10 Parsell og kolonihagehytte

Parsell og kolonihagehytte skal holdes i orden. Eventuell TV-satellittmottager kan monteres på vegg. Klesvask henges opp så diskret som mulig.

Skilt og oppslag på ferdige vogner eller parsell tillates ikke. All skilting og oppslag skal være samlet på et sted og det må søkes og godkjennes av styret

§11 Postkasser og parsellnummer på hytta.

Enhver kolonihagehytte/ parsell skal være synlig merket med nummer. Postkasse skal finnes ved inngangen til parsellen

§12 Partytelt

Ved behov kan partytelt settes opp. (Mange gjester og dårlig vær.) Partyteltet skal fjernes når arrangementet er avsluttet.

2018-06-10

PROTOKOLL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

ØYSAND KOLONIHAGEBY AS

Org nr. 812 667 602

Den 06. Juni kl. 17.00 ble det gjennomført Ordinær Generalforsamling i Øysand Kolonihageby AS.
Forsamlingen blir avholdt på Hårstad Skole, 7092 Tiller og Digitalt – Teams

Deltakelse:

Navn (etternavn, fornavn)	Aksje nr. (Parsellnr)	Tilstede	Representert med fullmakt
Habberstad, Rune	1	1	
Øysand Kol.utbygging AS	2	1	
Glømme, Eva	3		
Agne Strøm AS	4		1
Sagli, Jan Richard	5	1	
Willy Heimdal Sørensen	6		
Helland, Dag Erik	7		
Aaness, Trude	8	1	
Holdbakk, May Britt	9	1	
Khatibzadeh, Basir	10		
Skorstad, Bente	11		
Slettas, Anne-Mari	12		
Øysand Kol.utbygging AS	13	1	
Siv M Gørseth - NR 73	14		
Skjerve, Geir Ove	15	1	
Aspl, Magnus	16		1
Moe, Gunn Karine	17	1	
Wangbergstrå, Kirsten Evelyn	18	1	
Skjerve, Kurt Robin	19	1	
Digre, Trond	20	1	
Mortensen, Vera	21	1	
Tolnes, Pia Inger	22		
Reves, Gunn Siri Bye	23		
Stemmelid-Olsen, Wenche	24	1	
Olsen, Tove Lise Røkke	25	1	
Stensheim, Anikken	26	1	
Telluigen, Inger Johanne	27		
Gellein, Anne	28	1	
Dromnes, Hilde Olga	29	1	
Sivertsen, Heidi	30	1	
Svendsen, Marthe	31		1
Johansen, Knut Reidar	32	1	
Jensen, Karianne	33	1	
Skrogstad, Anita	34	1	
Aandahl, Mari	35	1	
Smaradottir, Marita	36		
Aud Malla Hoel Evensen	37	1	
Nicolaysen, Finn Robert	38		
Ellingsen, Hanny	39		
Kvam, Jan Arne	40		1
Selli, Hilde-Gunn A.	41		1
Esp, Thomas Andre	42	1	
Løsen, Geir	43	1	
Løsen, Geir	44	1	
Thinius, Alexander Rose	45	1	
Dahl, Nina	46		
Pettersen, Solfrid	47		
Arctander, Sissel	48	1	
Fjærstad, Line Ingebrigtson	49		1
Holthe, Arnstein	50		
Lydersen, Veronica M	51		
Overaa, Roy	52		
Overaa, Roy	53		
Brenne, Åshild	54		
Øysand Kol.utbygging AS	55	1	
Vang, Kay Viggo	56		
Maxvik, Odd-Geir	57	1	
Wasle, Ester Kjellaug	58	1	
Reberg, Kristin Skjærdal	59	1	
Fossum, Lars Kristian	60	1	
Bodil Møhle	61	1	
Bjørn Fossum	62		
Leiborn, Sharon	63		
Aronsen, Anders	64		
Sivertsen, Svein Arvid Heggelund	65		
Svendsen, Børre	66	1	
Sivertsen, Sven Arvid Heggelund	67		
Lundager, Toril	68		
Karlsen, Hans Kristian	69	1	
Lid-Birkeland, Anne V.B	70		1
Jensen, Hege	71	1	
Jensen, Patrick	72		
Siv M Gørseth - NR 73	73		1

Antall representerte aksjonærer	45
Antall aksjer	72
% Tilstede	63%

Til behandling forelå:

1. [ÅPNING AV GENERALFORSAMLINGEN VED STYRELEDER MORTEN HEGDAL MED FORTEGNELSE AV REPRESENTERTE AKSJONÆRER](#)
Generalforsamlingen ble godkjent åpnet med 45 aksjer for og 0 aksjer mot
2. [Valg av møteleder og to personer til å undertegne protokollen](#)

Saken ble godkjent med 45 aksjer for og 0 aksjer mot
3. [Godkjennelse av innkalling og dagsorden](#)
Saken ble godkjent med 45 aksjer for og 0 aksjer mot
4. [Godkjennelse av regnskap for 2022](#)
Saken ble godkjent med 45 aksjer for og 0 aksjer mot
5. [Ansvarsfrihet til styret](#)
Saken ble godkjent med 45 aksjer for og 0 aksjer mot
6. [Valg av styret](#)

Verv	Navn	Periode
Styreleder	Morten Hegdal	2023-2025
Styremedlem - Kasserer	Vivian Nordal	2023-2025
Styremedlem - Teknisk	Jan Richard Sagli	2022-2024
Styremedlem - Sosial	Hege Jensen	2022-2024
Styremedlem - Plan og område	Kurt Robin Skjervø	2023-2025
Vara	Anders Aronsen	2022-2024
Vara	Pia Tolnes	2022-2024
Valgkomite	Johanne Blindheim	2022-2024
Valgkomite	Tovelise Røkke -Olsen	2022-2024

Styret ble godkjent med 45 aksjer for og 0 aksjer mot

7. [Godkjenning av styrets honorar](#)
 - Styrehonorar 2023-2024 for styretsleder er satt til 86 700,-
 - i. Økt med KPI 5,2 % fra 2022
 - Styremedlem - Kasserer fritas for årsavgift 2023
 - Styremedlem – Teknisk fritas for 50 % av årsavgift 2023
 - Styremedlem – Sosial fritas for 50 % av årsavgift 2023
 - Styremedlem – Plan og område fritas for 50 % av årsavgift 2023

Styretshonar ble godkjent med 4 aksjer for og 0 aksjer mot

8. [Voterings sak: Investering og oppgradering av fellesområde – Se vedlagt underlag til sak 8.](#)
Sak blir presentert på årsmøte og det vil votes over fremlagte forslag.

Saken ble godkjent med 41 aksjer for og 4 aksjer mot

9. Godkjenning av budsjett for 2023 – Se vedlagt budsjett for 2023

Saken ble godkjent med 45 aksjer for og 0 aksjer mot

10. Vedtektsendring

§ 10-3 Pålegg om salg, foreslår å tilføres: og det er gitt maksbot på NOK 20.000,- (merket i gult)

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter og det er gitt maksbot på NOK 20.000,- kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt og selge husvogn og leierett på leietagers bekostning. Inkasso kan brukes som alternativ til tvangssalg og skyldner må dekke alle kostnader, minimum kr 10.000, både i forbindelse med inkasso og igangsatt tvangssalgsporsess Ved salg av husvogn trekkes tilgodehavende, samt kostnader ved salg inkludert ett ekstra års ekstra felleskostnader fra salgssummen. Det resterende overføres leietager/ eier.

Endres fra:

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt og selge husvogn og leierett på leietagers bekostning. Inkasso kan brukes som alternativ til tvangssalg og skyldner må dekke alle kostnader, minimum kr 10.000, både i forbindelse med inkasso og igangsatt tvangssalgsporsess Ved salg av husvogn trekkes tilgodehavende, samt kostnader ved salg inkludert ett ekstra års ekstra felleskostnader fra salgssummen. Det resterende overføres leietager/ eier.

Vedtektsendring ble godkjent med 45 aksjer for og 0 aksjer mot

morten hegde

GKM

KJ

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557494254505

Dokument

Protokoll Ordinær Generalforsamling i Øysand

Kolonihageby AS

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2023-06-07 10:28:38 CEST (+0200) av morten

hegdal (mh)

Ferdigstilt den 2023-06-12 22:17:34 CEST (+0200)

Signerende parter

morten hegdal (mh)

Hegdal Consulting AS

hegdalstudios@gmail.com

+4797660719



Signert 2023-06-07 10:28:59 CEST (+0200)

Karianne Jensen (KJ)

karianne_jensen@hotmail.com



Signert 2023-06-12 21:27:26 CEST (+0200)

Gunn Moe (GM)

gunn-karine.moe@ou.trondheim.kommune.no



Signert 2023-06-12 22:17:34 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



