

Vedtekter
for
Velforeningen Tonstad Park Fellesarealer
(org.nr. 921 839 758),
endret i årsmøte 11.06.2020

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Velforeningen Tonstad Park Fellesarealer

§ 2 Formål og virkemidler

2.1

Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, lekeplasser, parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2

Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3

Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

Velforeningens område består i hovedsak av felles lekeplasser, parkeringsplasser, interne veger og friområder. Ved stifting av velforeningen ligger forslag til tomtedelingskart som **vedlegg 1**. Endelig kart legges som vedlegg 1 når matrikkelen er tinglyst.

Tilførselsveg mellom boligblokker i Sameiet Tonstad park tilligger velforeningen jfr. kart vedlegg 1. Vegen går over parkeringskjeller, Realsameiet Tonstad Park Parkering. Velforeningen har ansvar for at bruk og vedlikehold av vegen ikke gjør skade på membran og tetting over parkeringskjelleren.

Inntil området Tonstad Park er ferdigstilt innehar utbygger, Varmbo Bolig AS grunnbokshjemmelen til velforeningens område.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartsfasen jfr. **vedlegg 2**

§ 4 Juridisk person

4.1

Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1

Samtlige eiere til enhver tid av bo- eller bruksenheter innenfor reguleringsplanens felt er å anse som medlemmer i velforeningen. Som eiere av bo og bruksenheter regnes, seksjonseiere i sameiene og hjemmelshavere til egne gårds og bruksnummer.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

5.2

Innenfor velforeningens område skal pliktig medlemskap i velforeningen være en forutsetning ved utbygging / salg av eiendom.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1

Styret vedtar budsjett og fastsetter medlemskontingent. Kostnadene fordeles flatt mellom medlemmene, men medlemmer med tilgang til carport har et tillegg i kontingenten for drift og vedlikehold av carporter. Styret holder oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de enkelte carportene og hc- plasser.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av bolig.

6.2

Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold av veger, friområder, parkering og lekeplass
- Felles strøm
- Vedlikehold av carporter
- Kostnader ved forretningsførsel, og styrehonorar

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1

Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 Årsmøte

8.1

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3

De som representerer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4

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

8.5

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

- Regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

8.6

Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

8.7

Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8

Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område 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.
- Salg eller overdragelse av deler av velforeningens område.

8.9

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

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller en evt. revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1

Velforeningen skal ha et styre bestående av minst 3 styremedlemmer, varamedlemmer kan velges. Det skal velges representanter fra boligsameiene og rekkehus/eneboliger. Inntil området er ferdig utbygd skal utbygger Varmbo Bolig AS rett til å oppnevne styremedlem. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

10.2 Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3

Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens 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.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

10.4

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

10.5

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.

10.6

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

10.7

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8

Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1

Ved salg av eierseksjoner og rekkehus/eneboliger på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11.2

Når et medlem som disponerer parkeringsplass i carport overdrar sin seksjon eller bolig følger parkeringsplassen med.

§ 12 Oppløsning.

Velforeningen Tonstad Park Fellesarealer kan ikke oppløses

Vedlegg 1: Kart over området

Vedlegg 2: Særskilte bestemmelser i oppstartsfasen

[illegible]

Vedlegg 2

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmel til velforeningens område inntil hele feltet er ferdigstilt. Velforeningens område ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av velforeningen. Ved overtakelse skal det gås en befarings- og befaring mellom styret i velforeningen og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikehold for de overtatte områdene.
2. Utbygger, Varmbo Bolig AS har ansvaret for drift og vedlikehold av fellesanleggene inntil velforeningen har overtatt disse. Utbygger har rett til å kreve at de som har overtatt sine eiendommer betaler for driftsutgifter til brøyting, plenklipping, strøm m.m. på fellesarealer som er tatt i bruk. Utgiftene beregnes i hht. Eierandel
3. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
4. Utbygger har rett til å delta på medlemsmøter inkl. årsmøter som eier av tomter/eiendommer som ikke er solgt første gang. Utbygger har stemmerett på medlemsmøter/årsmøter i forhold til det antall eiendommer utbygger til enhver tid eier, også etter at velforeningen har overtatt fellesanleggene.
5. Utbygger er fritatt fra å betale kontingent til velforeningen. Utbygger skal ikke delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg etter at disse er overtatt av velforeningen.