

VEDTEKTER

for

NORE SUNDE B2 VELFORENING

1. Formål og bakgrunn

Dette er vedtekter for Nore Sunde B2 velforening. Virkeområdet for velforeningen er avsatt til boligbebyggelse.

I detaljreguleringsplan for Nore Sunde B2 – plan 2519P for Stavanger kommune, er det avsatt arealer til fellesområder som lekeplasser, gatetun, grøntområder, utendørs gjesteparkering, avfallshåndtering m.m. Videre er det innregulert og forutsatt bygging av to parkeringskjellere innenfor planområdet. Disse parkeringskjellerne skal dekke områdets parkeringsbehov samt inneholde boder for beboerne innenfor området.

Reguleringskartet og -bestemmelser vedlegges som henholdsvis **bilag 1** og **bilag 2**. Tegning som viser parkeringskjellerne vedlegges som **bilag 3**. På bilag 1 er det markert med en sort strek grensen mellom det som skal være velforeningens eiendom og ansvar og det som eies og forvaltes av Stavanger kommune. Alle arealer på innsiden av streken, unntatt det som er regulert til gult (boligbebyggelse) og «øvrige kommunaltekniske anlegg», ligger til velforeningen å eie, drifte og vedlikeholde.

Velforeningens areal er eller vil bli utskilt som egne anleggseiendommer og grunneiendom(mer) som velforeningen skal være hjemmelshaver til. I det følgende benevnes dette samlet som «Eiendommen».

2. Medlemskap

Alle matrikulerte boliger innenfor plangrensen for delfelt B2 har rett og plikt til å være medlem i velforeningen. Med dette menes boliger som er opprettet med eget gårds- og bruksnummer, eventuelt seksjonsnummer hvis eiendommen er seksjonert, men ikke eventuelle utleieenheter. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

Medlemskapet (herunder plikt til å betale årlig kontingent mv.) for den enkelte boenhet inntreffer fra det tidspunktet det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.

I tilfelle salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

3. Rett til ferdig på og bruk av Eiendommen

3.1 Generelt

De ulike delene av Eiendommene skal benyttes i samsvar med det formål som er angitt i reguleringsplanen og forøvrig i samsvar med det som etter tiden og forholdene er naturlig

All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller genanse for øvrige brukere av Eiendommen. Det er den enkelte bruker av fellesarealene sitt

ansvar å rydde opp etter seg slik at Eiendommen til enhver tid fremstår som innbydende for andre brukere. Se forøvrig pkt. 4 nedenfor når det gjelder vedlikeholdsforpliktelser.

Utover den reguleringen av bruken som er beskrevet i nærværende vedtekter, kan velforeningens styre fastsette ordensregler for Eiendommen. Ordensreglene kan ikke være av betydelig inngripende karakter, men kan f.eks. gjelde regler om nattero på fellesarealene, forbud mot å oppbevare farlige eller sterkt luktbringende stoffer i boder o.l.

Gjesteparkeringsplassene på f_PP1 og gjesteparkeringsplasser avsatt i parkeringskjellerne skal kun benyttes til parkering for gjester. Disse parkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering av beboernes/medlemmenes egne biler eller til oppbevaring eller parkering av tilhengere, campingvogner, båter eller annet løsøre. Styret kan iverksette tiltak (herunder forestå borttauing etter foregående advarsel, skilting med maksimal parkeringstid, engasjere parkeringsselskap) for å håndheve denne bestemmelsen.

3.2 *Nærmere om parkeringskjellerne*

Parkeringskjellerne inneholder samtlige parkeringsplasser for de boenhetene innenfor området som disponerer slike plasser, samt noen gjesteparkeringsplasser. Videre inneholder parkeringskjellerne boder for samtlige boenheter innenfor området.

Boenhetene som disponerer bod og parkeringsplass(er) har sikret sine rettigheter til dette i form av tinglyst erklæring på den relevante anleggseiendommen (parkeringskjelleren). Velforeningen skal eie anleggseiendommene med tinglyste heftelser.

Parkeringsplasser selges og fordeles i utgangspunktet av utbyggerne innenfor velforeningens virkeområde, og usolgte parkeringsplasser disponeres kun av utbyggerne. Hvilke boenheter som har rett til å benytte hvilke parkeringsplasser skal fremgå av en parkeringsplan (tegning over parkeringskjelleren med anvisning av parkeringsplasser). Parkeringsplanen skal i utgangspunktet utarbeides av utbyggerne, men skal ved ferdig utbygging overleveres til velforeningens styre, som så er ansvarlig for å forvalte denne videre.

Parkeringsplanen kan kun endres dersom rettighetshaverne til de aktuelle parkeringsplassene samtykker til det. Noen parkeringsplasser er likevel særlig tilpasset bevegelseshemmede. Dersom en beboer som allerede disponerer en parkeringsplass har/får et dokumentert behov for å benytte en slik særlig tilpasset plass, kan velforeningens styre pålegge en av de særlig tilpassede plassenes brukere å midlertidig bytte plass med vedkommende som har det dokumenterte behovet. Byttet varer isåfall så lenge det dokumenterte behovet består. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede.

Mellom velforeningens medlemmer kan parkeringsplasser fritt selges, leies ut eller byttes. Ved salg må velforeningens styre orienteres slik at parkeringsplanen kan oppdateres. Styret skal holde parkeringsplanen oppdatert. Ved salg av parkeringsplasser skal transport av rettighet tinglyses. Det er ikke tillatt å gi andre enn velforeningens medlemmer langvarig tilgang (herunder ved salg eller utleie) på noen av parkeringsplassene.

Det er tilrettelagt for etablering av ladepunkter for el-/hybridbiler. Hvis det enkelte velforeningsmedlem som disponerer parkeringsplass ønsker å etablere ladepunkt på sin plass, gjøres dette for medlemmets egen regning.

Det samme som er sagt om parkeringsplasser gjelder også boder i parkeringskjellerne så langt det passer. Ved bytte av parkeringsplasser særlig tilpasset bevegelseshemmede, omfatter bytteplikten

også plikt til å bytte boder dersom disse ligger i umiddelbar nærhet av de aktuelle parkeringsplassene.

4. Drift og vedlikehold av Eiendommen

Velforeningen er ansvarlig for å drifte og vedlikeholde Eiendommen, samt å holde parkeringskjellerne forsvarlig forsikret. Velforeningen betaler også eventuell eiendomsskatt og andre utgifter til det offentlige relatert til Eiendommen.

Velforeningen kan en gang årlig beslutte at det skal avholdes dugnad hvor medlemmene deltar for å gjennomføre lett vedlikehold og rengjøring på Eiendommen. Tyngre vedlikehold, større utskiftninger og alminnelig drift forutsettes satt bort til tredjemenn.

Velforeningen dekker kostnader til strøm (unntatt ladestrøm) og tekniske anlegg som betjener parkeringskjellerne. Det omfatter ikke heiser/heissjakter og trappehus som går opp til de respektive eierseksjonssameiene over den store parkeringskjelleren. Det er eierseksjonssameiene som er ansvarlige for disse arealene/anleggene. Alle brukerne av parkeringskjelleren skal, på grunn av kravet om universell utforming, ha rett til å bruke heisene mellom parkeringskjeller og bakkeplan, selv om man ikke er beboer i de aktuelle eierseksjonssameiene. For dette skal velforeningen betale sameiene et årlig bidrag til drift og vedlikehold av heisene. Bidraget kreves inn som et tillegg i velforeningskontingenten som betales av samtlige medlemmer unntatt beboerne i de aktuelle eierseksjonssameiene (det vil si BB8, BB9 og BB10). Summen av den innkrevde tilleggskontingenten fordeles årlig fra velforeningen til eierseksjonssameiene i BB8, BB9 og BB10 med en lik andel på hver. Heisene er likevel de respektive sameienes ansvar og risiko, slik at alle faktisk pådratte kostnader, herunder uforutsette og til utskiftning/tyngre vedlikehold, ligger på dem.

Tekniske anlegg som er plassert i tekniske rom i denne parkeringskjelleren, men som betjener nevnte eierseksjonssameier, er disse sameienes ansvar å drifte og vedlikeholde. Det samme gjelder kabler, rør o.l. som går mellom disse tekniske anleggene og eierseksjonssameienes eiendommer, som ikke betjener parkeringskjelleren.

Heis til liten parkeringskjeller eies av velforeningen og er dennes ansvar og risiko. Drift, vedlikehold og utskiftning dekkes av velforeningen gjennom medlemskontingenten.

Det enkelte medlem som disponerer bod og eventuelt parkeringsplass i parkeringskjellerne er selv ansvarlig for å holde dette ryddig og rengjort. All oppbevaring/parkering her skjer på eget ansvar og de aktuelle medlemmene må selv sørge for å ha sine interesser i så henseende forsikret.

5. Kontingent

Hvert medlem i velforeningen skal betale en årlig medlemskontingent til velforeningen. Kontingenten skal benyttes til å ivareta velforeningens forpliktelser etter disse vedtekter og etter avtaler som velforeningen måtte inngå med tredjemenn.

I tillegg til den årlige medlemskontingenten som hvert medlem betaler, skal det betales en tilleggskontingent for hver parkeringsplass som det enkelte medlem disponerer. Betalingsplikten for det enkelte medlem inntreer fra det tidspunktet boenheten er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Generalforsamlingen kan med simpelt flertall blant de fremmøtte vedta at kontingenten skal betales i ett årlig beløp eller to halvårlige beløp.

Ved etableringen av velforeningen er den årlige kontingenten fastsatt til følgende beløp som betales i en engang fra og med det innværende året midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis:

- ordinær medlemskontingent:	kr.	1.000,-
- tilleggskontingent pr. parkeringsplass som disponeres:	kr.	1.500,-
- bidrag til drift og vedlikehold av heiser i BB8, BB9 og BB10, se pkt. 4:	kr.	75,-

Bidraget til drift og vedlikehold av heiser i BB8, BB9 og BB10 betales ikke av medlemmene fra disse eierseksjonssameiene.

Kontingentene kan justeres av generalforsamlingen med simpelt flertall blant de fremmøtte.

6. Generalforsamling

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Det enkelte medlem har én stemme på generalforsamlingen. Medlemmer kan gi fullmakt til andre medlemmer for å representere seg på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes én gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers varsel. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen utgangen av april måned.

Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene, uavhengig av hvor mange som stiller. Se likevel særbestemmelsene i pkt. 8 siste avsnitt for inngåelse av avtaler av større økonomisk betydning og pkt. 11 for endring av vedtektene.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang, samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

7. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom minst åtte av medlemmene skriftlig krever det. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst én ukes skriftlig varsel.

Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære generalforsamlingen.

Personer som leier boliger har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

8. Styre

Velforeningen skal ha et styre. Styret velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum tre medlemmer, men slik at det på den enkelte generalforsamling kan fastsettes det skal være flere styremedlemmer enn dette, eventuelt at det skal være varamedlemmer.

Leder velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på to år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttes særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet. Styret bør være sammensatt slik at de ulike områdene innenfor planområdet i størst mulig utstrekning er representert.

Styret er ansvarlig for å sette opp foreningens budsjett samt for å sørge for at foreningens oppgaver blir ivaretatte. Herunder kan styret på foreningens vegne engasjere vaktmester, gartner o.l. i den grad det er nødvendig. Styret avgjør om velforeningen skal ha forretningsfører og engasjerer isåfall denne.

Styret kan ikke inngå avtale med tredjemann som pådrar velforeningen utgifter med mer enn kr. 150.000,- pr. år med mindre dette først er blitt akseptert av flertallet på en generalforsamling, hvor minst 30 % av medlemmene må ha vært representert (ved eget oppmøte eller fullmakt).

Styrets medlemmer har krav på godtgjørelse for sitt arbeid. Styret fremsetter selv forslag til godtgjørelse for hvert foregående år. Forslaget godkjennes eller justeres og fastsettes endelig av den ordinære generalforsamlingen.

Bestemmelsen om at styremedlemmene helt eller delvis må eie en bolig innenfor planområdet gjelder ikke for det konstituerende styret. Det konstituerende styret skal ha kontroll over velforeningen frem til denne overtas av beboerne i feltet.

9. Signatur

Velforeningen representeres utad ved signatur av tre styremedlemmer i fellesskap.

10. Regnskap og revisjon

Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av den person som styret utpeker.

Styret kan engasjere regnskaps- eller forretningsfører for å ivareta disse oppgavene, samt inndrivning av kontingent.

Velforeningens regnskap skal revideres. Revisor utpekes og engasjeres av velforeningens styre.

11. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, samtidig som minst 30 % av medlemmene må ha vært representert på generalforsamlingen (ved eget oppmøte eller fullmakt).

Dersom forslag til endringer i vedtektene ikke har latt seg behandle som følge av manglende oppmøte eller fullmakt, kan det kalles inn til ny generalforsamling til behandling av det samme forslaget, men da slik at endringen av vedtektene som er foreslått kan gjøres med simpelt flertall blant de representerte på generalforsamlingen (ved eget oppmøte eller fullmakt).

12. Voteringsregler

På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt i vedtektene.

13. Overlevering av areal fra Nore Sunde Utviklingsselskap AS

Ved ferdigstillelse av utendørs fellesarealer skal utbygger Nore Sunde Utviklingsselskap AS overlevere disse til velforeningen v/ styret. Det skal i den forbindelse gjennomføres en overtagelsesforretning hvor representanter fra utbygger, entreprenør og styret deltar. Etter overlevering skal utbygger for en periode på tre år fortsatt være ansvarlig for skjøtsel av disse arealene. Det vil si at man har ansvaret for vegetasjon (klipping, utskiftning av døde busker o.l.), samt tilsyn og vedlikehold av lekeapparater. Ved utløpet av treårsperioden skal de samme partene gå en ny befarig for å kontrollere at skjøtselen har holdt fellesarealene på et tilfredsstillende nivå. Deretter overtar velforeningen også ansvaret for skjøtsel.

Parkeringskjellerne overleveres til velforeningen ved ferdigstillelse, eller senere hvis utbygger finner det hensiktsmessig. Utbygger har ikke skjøtsel på parkeringskjellerne. Disse er velforeningens ansvar og risiko fra og med overlevering.

Både parkeringskjellere og utendørs fellesarealer skal overskjøtes til velforeningen. Dette kan skje senere enn fysisk overlevering som er beskrevet ovenfor. Det er fysisk overlevering som er avgjørende for overgang av ansvar for drift og vedlikehold i henhold til ovenstående.

Selv om parkeringskjellere og utendørs fellesarealer er overlevert/overskjøtet til velforeningen, betinger utbygger seg rett til nødvendig adkomst over disse eiendommene for å fortsette bygging av gjenværende boliger innenfor Nore Sunde B2, samt å bruke deler av arealene til riggplass o.l. Denne retten omfatter også det/de selskapene som står for selve boligbyggingen.

Disse vedtektene er fastsatt ved konstituering av velforeningen.

- Bilag 1:** Reguleringskart som viser velforeningens virkeområde
- Bilag 2:** Reguleringsbestemmelser
- Bilag 3:** Tegninger som viser parkeringskjellerne