

VEDTEKTER FOR VEL FORENINGEN SKADBERG SØR MED GRENDELAG

Vedtatt på konstituerende general forsamling den 09.03.2006.

1. Definisjon
2. Formål
3. Delegering av myndighet
4. Organer:
 - A Generalforsamlingen
 - B Velforeningens styre
 - C Grendelag
 - D Grendelagsrepresentantene
 - E Boligsameiene
5. Bestemmelser som gjelder fellesmøter:
 - A Adgang til fellesmøte
 - B Fullmakt
 - C Tillitsvern
 - D Krav om fellesmøte
 - E Innkalling
 - F Beslutningsdyktighet
 - G Vedtektsendringer
 - H Ekstraordinære økonomiske forpliktelser
 - I Møteledelse
6. Økonomi og regnskap:
 - A Kontingent
 - B Budsjett
 - C Regnskap
 - D Kostnadsutligning
 - E Prokura/ opptak av lån
7. Generelle bestemmelser:
 - A Retningslinjer for «form og farge»
 - B Grøntanlegg – trær – fritidsanlegg m.v.
 - C Formingsveileder
 - D Parkering
8. Ordensregler for Skadberg Sør.

1. DEFINISJON

Skadberg Sør Vel er en forening hvor alle huseiere/leilighetseiere innenfor det geografiske området som inngår i Skadberg Sør boligfelt har rett og plikt til å være medlem og slik at hvert gårds- og bruksnummer/seksjonsnummer representerer ett medlem med en stemme på fellesmøter (årsmøter i velforeningen og grendelag).

Velforeningen består av 6 grendelag (1 grendelag for hvert av de ialt 6 hoveddelfelt innenfor utbyggingsområdet). Hver bolig skal motta informasjon om hvilket grendelag boligen tilhører.

Medlemmene i Velforeningen har tilsvarende rett og plikt til å være medlem av det grendelag vedkommende tilhører. Eieren er ansvarlig overfor velforeningen og grendelaget selv om han ikke bor i sin bolig.

2. FORMÅL

Skadberg Sør Vel skal ivareta felles interesser for beboerne innenfor utbyggingsområdet.

Velforeningen skal bestyre og forvalte fellesarealene, innbefattet all beplantning og alle andre fritidsanlegg innenfor området som ligger utenfor de respektive boligens tomtegrenser, eller som ikke blir ivaretatt av Sola kommune. Det vil i regi av utbygger bli utarbeidet et eget oversiktskart for hvert grendelag/delfelt. Et kart som viser hvilke områder som er grendelagets, velforeningens ansvar.

Velforeningen skal stå for tiltak som kan styrke bomiljøet i sin alminnelighet.

3. DELEGERING AV MYNDIGHET

Styret i Velforeningen kan delegere oppgaver til grendelagene eller enkeltpersoner. Grendelagene kan beslutte og iverksette tiltak for egen regning, så lenge gjennomføringen av beslutningene ikke kommer i konflikt med andre grendelag eller enkeltpersoner. Saker som kan medføre konflikt mellom beboerne skal behandles av styret.

4. ORGANER

A. Generalforsamlingen

er Velforeningens høyeste organ og avholdes innen utgangen av april måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være Velforeningens styre i hende senest 3 uker før fastsatt dato for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen behandler:

1. Styrets beretning
2. Styrets reviderte regnskap
3. Godtgjørelse til styret etter forslag fra valgkomité
4. Budsjett og arbeidsprogram, herunder medlemskontingentens størrelse
5. Valg - Alle valg gjelder frem til neste ordinære generalforsamling
 - Revisor
 - Styrets leder
 - Valgkomité som skal foreslå personer til de ovenfor nevnte verv
6. Andre saker som er innmeldt

B. Velforeningens styre

står for den daglige ledelse av Velforeningen og administrasjon av oppgaver i henhold til vedtekter og pålegg fra generalforsamlingen.

Styret består av en representant fra hvert av de 6 grendelagene og av direkte valgt leder. Lederen har ikke egen vararepresentant.

Dersom en representant fra et av grendelagene ønsker kan representanten stille til valg som styreleder. Bli representanten valgt vil han fungere både som leder og som representant fra grendelaget. Ved fravær av styreleder vil det da være en vararepresentant fra grendelaget og nestleder fra styret som overtar de respektive oppgaver og plikter.

Styret velger selv sin nestleder, kasserer og sekretær blant styrets medlemmer.

Ved leders fravær ledes styret av nestleder.

Møter i Velforeningens styre skal innkalles skriftlig med minst 1 ukes varsel. Hvis saker som ikke er varslet i innkallingen tas opp på styremøtet kan to medlemmer av styret få saken utsatt.

Vararepresentanter for det enkelte styremedlem har stemmerett ved styremedlemmets forfall.

Styret kan velge å invitere ressurspersoner til å delta på styremøtene, disse har talerett men ikke stemmerett.

Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme, eventuelt nestleder ved leders fravær.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av grendelagene er representert på møtet.

Saker som gjelder ett spesielt eller flere grendelag eller enkeltpersoner, kan ikke behandles uten at vedkommende grendelag eller vedkommende person er forelagt saken og gitt mulighet til å fremføre sitt syn. Hvis de involverte parter unnlater å møte, til tross for at innkalling er sendt i henhold til pkt. 4B over, kan likevel styret behandle, og gjøre vedtak, i angjeldende sak.

Vedtak i styret fattes med simpelt flertall (51%), med unntak av låneopptak som krever et enstemmig styre.

Styrets oppgaver:

- Styret skal ta opp saker av felles interesse for medlemmene
- arrangere generalforsamling/allmøte minst en gang i året
- forberede saker, regnskap, årsmelding og budsjett for generalforsamlingen
- bidra til at det opprettes arbeidsgrupper, velferdskomitéer, etc. og stimulere arbeidet i disse gruppene
- styret disponerer fritt 15 golf lisenser ved Bærheim Golf Park.
- eventuelt utgi et eget informasjonsorgan: «Skadbergposten» og internett side.
- sørge for at offentlige friområder blir vedlikeholdt

Styret er fritatt for kontigent.

C. Grendelag

Utbygger vil etter hvert som de respektive 6 delfeltene nærmer seg sin avslutning, og minst 2/3 av boenhetene er tatt i bruk, ta initiativet til å stifte grendelagene.

Grendelagene respektive styrer forutsettes å ha fra 3 – 6 medlemmer, avhengig av hvor mange boenheter som blir realisert innenfor vedkommende hoveddelfelt.

Grendelagene skal innen utgangen av februar velge representant til Velforeningens styre. Grendelaget skal også velge stedfortreder for sitt styremedlem.

Det enkelte grendelag står fritt til å vedta og etablere organisatoriske strukturer som går ut over det som her er nevnt, så lenge vedtektene for grendelaget ikke er i konflikt med Velforeningens vedtekter.

Oppstart av velforeningen blir gjort ved at Utbygger etablerer et interimstyre av beboerne som får i oppgave å avholde første generalforsamling. Dette interimstyre skal fungere som valgkomite for det første styret og sørge for at styret får representanter fra alle delfeltene. Det første styret får i oppgave å etablere grendelagene for felt F, E og D.

D. Grendelagsrepresentantene

- skal være bindeledd mellom sine grendelagsmedlemmer og Skadberg Sør Vel.
- skal fremme saker for Velforeningen etter ønske fra medlemmer eller på eget initiativ
- kan ta opp saker av felles interesse for grendelagets medlemmer
- skal ta initiativ til og støtte opp om felles velferdstiltak etc.
- er ansvarlig for å hold dagnad innen sitt delfelt
- er ansvarlig for at grendelaget velger representant til styret for Skadberg Sør

Vel.

E. Boligsameiene/seksjonerte boenheter

For boligsameiene innenfor området legges de allerede vedtatte vedtekter og regelverk til grunn.

Direkte utgifter knyttet til boligsameiene/seksjonerte boenheter, som for eksempel strøm i søppelrom, er ikke dekket av kontingenten til velforeningen. Vellet kan ta på seg å dekke disse utgiftene eventuelt ved å kreve et tillegg i kontingenten for husterne innen sameiet.

5. BESTEMMELSER SOM GJELDER FELLESMØTER

A. Alle beboere innen Vellet har adgang til de fellesmøter man hører inn under.

B. Fullmakt

Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellet. Ingen kan ha mer enn en fullmakt.

C. Tillitsverv

Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til ett tillitsverv, med mindre vedkommende har hatt tillitsverv i foregående periode.

D. Krav om fellesmøte

Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det og når styret finner det nødvendig eller når minst 20% av de til fellesmøtet adgangsberechtigede medlemmer krever det. Slike krav fremsettes skriftlig til styrets leder og må være undertegnet av et tilstrekkelig antall stemmeberettigede medlemmer. Fellesmøte i vellet skal også avholdes dersom minst 4 grendelag krever det. Når gyldig krav om fellesmøte er fremsatt, plikter lederen å påse at et slikt møte arrangeres innen 6 uker fra kravet ble fremsatt.

E. Innkalling

Fellesmøter skal innkalles med to ukers skriftlig varsel til hvert medlem. Innkallingen skal opplyse om møtets sakliste. Det kan ikke fattes beslutninger i andre saker enn de som står på møtets sakliste. Styret plikter å legge fram alle innkomne saker.

Vanlig grendelagsmøte kan innkalles med en ukes varsel.

F. Beslutningsdyktighet

Fellesmøtene er beslutningsdyktige når minst 20% av medlemmene er representert. Er fellesmøtet konstituert med det tilstrekkelig antall fremmøtte, kan vedtak fattes i løpet av møtet selv om antall stemmeberettigede synker under 20%-grensen i løpet av møtet.

Dersom det ikke er tilstrekkelig antall fremmøtte til at fellesmøtet er beslutningsdyktig, innkalles det med to ukers varsel til et nytt fellesmøte med samme dagsorden. Dette fellesmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

Alle ordinære beslutninger skjer med simpelt flertall av de tilstedeværende stemmeberettigede personene.

Beslutninger ut over den alminnelige formålsparagraf krever kvalifisert (2/3) flertall ved:

- vedtektsendringer
- omfattende bruksendring av fellesarealer
- mistillit til styret.

Beslutninger som vil kunne få økonomiske konsekvenser for medlemmene utover vanlig medlemskontingent til Velforeningen, herunder låneopptak, krever kvalifisert (2/3) flertall av alle som har stemmerett i Skadberg Sør Vel.

G. Vedtektsendringer

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres minst 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av årsmøtet dersom endringen er foretatt i mellom to årsmøter.

H. Ekstraordinære økonomiske forpliktelser

Forslag om nyinvesteringer og andre forhold som forutsetter at det enkelt medlem påføres ekstra kostnader ut over den til enhver tid vedtatte kontingent, skal distribueres minst 6 uker før vedtak eventuelt fattes.

J. Møteledelse

Møtene ledes av styrets leder, hvis vedkommende leder ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

Ved flere stemme alternativer på en sak vil møteledelsen bestemme voteringsrekkefølgen.

6. ØKONOMI OG REGNSKAP

A. Kontingentens størrelse fastsettes av Velforeningens generalforsamling for ett år ad gangen. Kontingenten skal primært dekke felleskostnader for Skadberg Sør Vel, samt en beregnet andel til de 6 grendelagene.

Kontingenten innkreves to ganger årlig med betalingsfrist 15. april og 15. september.

Kontingentrestanser som ikke er betalt etter 2 purringer, vil bli sendt til inkasso, 14 dager etter siste purring.

B. Velforeningens styre skal utarbeide, og fremlegge for generalforsamlingen, et budsjett for driften av Skadberg Sør Vel.

C. Regnskapsåret følger kalenderåret. Skadberg Sør Vel fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bank/ postgirokonto som disponeres av kasserer og leder. Et eventuelt overskudd i Skadberg Sør Vel overføres til neste års drift eller overføres til fond etter forslag fra styret med vedtak på generalforsamlingen.

Grendelagene disponerer midler som eventuelt er overført fra Velforeningen, i henhold til oppgaver som er pålagt av Velforeningens styre innenfor de rammer som er gitt av generalforsamlingen.

Skadberg Sør Vel er ikke ansvarlig for eventuelle underskudd i grendelagene.

D. Kostnader til fellestiltak som Skadberg Sør Vels generalforsamling beslutter og som ikke dekkes av kontingenter fordeles likt på medlemmene.

Styret kan disponere inntil 20% av et års kontingent til saker som ikke er spesifisert budsjettert, uten forutgående samtykke fra fellesmøte.

E. Prokura/opptak av lån

Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever et enstemmig styre og 2/3 flertall av de stemmeberettigede medlemmer i Skadberg Sør Vel.

7. GENERELLE BESTEMMELSER

A. Form og farge

For å sikre at boligområdet beholder sitt arkitektoniske særpreg også etter at hovedutbyggingen er avsluttet, er det utarbeidet en formingsveileder for feltet som

også viser retningslinjer for eksteriørmessig utforming, materialvalg og beplantning innenfor områdene. Med hensyn til eksteriørmessig fargevalg henvises det til formingsveilederen. Eventuelle ønsker om avvik fra den nevnte boken skal forelegges styret for godkjenning (krev 2/3 flertall i styret).

B. Grøntanlegg – trær - fritidsanlegg

Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning som tilligger Skadberg-området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Trær som var på området da utbyggingen startet, også trær på privat grunn eller trær som er plantet av utbygger, kan ikke felles eller beskjæres uten at det foreligger skriftlig samtykke fra Velforeningens styre.

Utbygger har i tilknytning til 1. byggetrinn med et regulert større grønntanlegg og kvartalslekeplass, investert betydelige beløp i spesielle fritidsinnretninger med tilhørende beplantninger etc.

Det legges til grunn at dette grøntarealet med tilhørende innretninger, som skal betjene hele utbyggingsområdet, i såvel vedlikehold som økonomisk sammenheng blir underlagt et eget budsjett og at hele utbyggingsområdet dekker sin andel av det fremtidige vedlikeholdet, både gjennom dugnad og økonomisk tilskudd pr. boenhet.

Etter ferdigstillelsen av disse anleggene vil utbygger stå ansvarlig for at grøntarealer, beplantning og innretninger forøvrig blir vedlikeholdt for utbyggers regning i 2 år. Etter dette tidspunkt forutsettes vedlikehold og drift overtatt av velforeningen/grendelagene.

Det legges til grunn at velforeningen kan søke Sola kommune om driftstilskudd knyttet til disse anleggene, idet også andre beboere i området (utenfor Skadberg Sør) forventes å ville ha glede av disse arealene/fritidsinnretningene.

C. Parkering

Biler, campingvogner, båter etc. skal ikke hensettes utenfor de plasser som måtte være særlig anlagt for dette formålet, eller etter samtykke fra Velforeningens styre.

Eventuell langtidsparkering andre steder enn på egen parkeringsplass skal forelegges styret.

Velforeningen har mandat til å gi skriftlig advarsel og etter 2 advarsler evt. fjerne biler eller annet som står feil parkert i forhold til vedtektene på eiers regning.

8. ORDENSREGLER FOR SKADBERG-OMRÅDET MED GRENDELAG

Ordensreglene for Skadberg-området er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utviklingen av Skadberg-området som et godt sted å bo.

Bruk av sunn fornuft, samt de regler for orden som er nedfelt i politivedtektene for Sola, er grunnlaget for regelverket.

Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.

Skadberg Sør Vel - Vedtekter

Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvise seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller liknende.

Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager.

Husdyr følger gjeldende regelverk for husdyrhold i Sola kommune. Dette gjelder særlig bruk av pose og båndtvang.

Den som setter bosdunker ut til tømming er ansvarlig for at lokket er godt på for å unngå at søppel flyter over.

Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.