PROTOKOLL FRA KONSTITUERENDE GENERALFORSAMLING I VELFORENINGEN FOR AMFIET, SKAARLIA – AMFI – DELPLAN SKAARLIA 2, PLAN 203 115

Den 04.02.10, kl 17:00 ble det holdt konstituerende generalforsamling i **Velforeningen for Amfiet, Skaarlia Amfi, Plan 2003 115** i Kruse Smith Entreprenør AS sine lokaler i Vassbotn 1, Sandnes.

Til stede som stiftere var:

- Fremmøte boligeiere i flg. vedlagte liste **(Bilag 1)**
- Ingvald Aase fra Kruse Smith
- Jorunn Austbø
- Gunn Berg

I tillegg møtte adv. Olav Todnem fra Kluge Advokatfirma DA.

Følgende saker ble behandlet:

Sak 1: ***Valg av møteleder og referent***

Olav Todnem ble valgt til møteleder og referent

Sak2: ***Godkjenning av innkalling og saksliste – Valg av personer til å undertegne protokollen***

Innkallingen og sakslist ble godkjent. Siri Wenhaug Jones og Steinar Tyldum ble valgt til å undertegne protokollen.

Sak 3: ***Konstituering – fastsettelse av vedtekter for velforeningen***

Det ble vedtatt etablere en velforening for de fellesarealene som er angitt i **Skaarlia Amfi, Plan 2003 115.**

Følgende vedtekter ble fastsatt:

VEDTEKTER

For

VELFORENINGEN FOR AMFIET, SKAARLIA-AMFI

Delplan Skaarlia 2, Plan 2003 115

1. Formål og bakgrunn

1.1 Innledning

Dette er vedtekter for Velforeningen for Amfiet, Skaarlia Amfi. Delplan Skaarlia 2, Plan 2003 115.

Innenfor det arealet som utgjør Delplan Skaarlia 2, Plan 2003 115, er det avsatt arealer til en rekke fellesområder. Dette gjelder:

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg.

En del av disse fellesarealer er i bebyggelsesplanen med tilhørende vedtekter tillagt de utbyggingsområder som de er en naturlig del av og i planen er forutsatt å betjene. Andre slike arealer er forutsatt å være fellesarealer for flere av boligområdene innenfor planen.

I forbindelse med utbyggingen av området ble det besluttet å samle slike arealer i en eiendom med ett gårds- og bruksnummer, samt å overskjøte denne eiendommen til velforeningen. Arealet er gitt matrikkelnummer Gnr __ Bnr ___ og omtales i det følgende som Eiendommen. Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av Eiendommen.

1.2 Nærmere om Eiendommen som Velforeningen har drifts- og vedlikeholdsansvaret for.

Et situasjonskart over nevnte eiendom følger som **Bilag 1** til disse vedtektene.

Videre følger en kopi av Delplan Skaarlia 2, Plan 2003 115 som **Bilag 2** til disse vedtektene. De angivelser av arealer som er gjort i disse vedtektene har referanse til arealene i reguleringsplanen.

1.3 Nærmere om formålet til velforeningen

Formålet med velforeningen er å forestå drift- og vedlikehold av Eiendommen med tilhørende anlegg og utstyr, samt for øvrig gjennomføre tiltak for beboerne av trivselsmessig karakter.

2. Medlemskap - tidspunkt for oppstart av velforeningen – suksessiv overlevering av fellesarealer m.m

2.1 Medlemskap

Hver bolig innenfor plangrensene har rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

2.2 Tidspunkt for oppstart av velforeningen

I henhold til utbyggingsavtaler med Sandnes kommune, plikter utbygger å stå for drift og vedlikehold av de ulike fellesområdene nevnt i pkt 1.1. i en periode på 3 år etter innflytning i det enkelte delfelt unntatt for lekeapparat, benker m.m. hvor drift og vedlikeholdsperioden er 1 år.. Velforeningen overtar de ulike deler ved utløp av hhv. 1 og 3 års perioden er utløpt.

Inntil de respektive 1 års og 3 års perioder som nevnt i forrige avsnitt er utløpt, vil utbygger Kruse Smith Entreprenør AS, som er tildelt de aktuelle feltene for utbygging, svare for boligenes rettigheter og plikter i henhold til disse vedtektene.

2.3 Suksessiv overlevering av fellesarealer m.m.

Fellesarealene som vedtektene omfatter blir ikke ferdigstillet samtidig. Det vil finne sted en suksessiv overlevering av fellesarealer etter hvert som det/de enkelte delfelt innenfor planområdet blir ferdigstillet. Eierne av boliger kan i kraft av disse vedtektene ikke utøve de rettigheter og heller ikke være gjenstand for krav basert på de plikter som medlemskapet i velforeningen medfører, på andre arealer enn de arealer som velforeningen i samsvar med pkt. 2.2. ovenfor har overtatt ansvaret for. Det gjennomføres suksessive overtakelsesforretninger for de ulike fellesarealer ved utløp av i års og 3års perioden, som nevnt i pkt. 2.2, og protokoller undertegnes. Innkalling påligger utbygger.

Utbygger avgjør selv når hjemmelen for området skal overføres til velforeningen. Dersom hjemmelen overføres før det siste delfeltet innenfor planområdet er ferdigstilt, eller før tidspunktet for utbyggers vedlikeholdsplikt er opphørt, medfører dette ingen endring i medlemmenes rettsstilling.

3. Kontingent

Hver bolig må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Medlemskontingentens størrelse er ved stiftelsen av velforeningen kr 100,- pr bolig og fastsettes deretter årlig av generalforsamlingen i velforeningen. I tillegg kommer kostnader for drift og vedlikehold av de ulike areal under pkt. 5.
Betalingsplikten for den enkelte boenhet inntrer fra det tidspunkt det er gitt ferdigattest/midlertidig bruksrett.

4. Rett til ferdsel på og bruk av Eiendommen

4.1 Innledning

Bestemmelsene til reguleringsplanen legger i § 11 opp til at rekke områdene skal tjene fellesfunksjoner til de enkelte delfelt innenfor reguleringsplanens grenser.

Nevnte bestemmelser er ikke til hinder for at beboere i området har rett til å bruke Eiendommen i samsvar med tiden og forholdene som angitt nedenfor.

4.2 Ferdsel til fots

Enhver eier, husstandsmedlem eller leietaker eller husstandsmedlem til leietaker av boliger innenfor planområdet, har adgang til ferdsel til fots på Eiendommen som er avsatt fellesarealer.

4.3 Ferdsel med sykkel

I den grad eiendommen er egnet til det, har også enhver eier, husstandsmedlem eller leietaker eller husstandsmedlem til leietaker av boliger innenfor planområdet rett til ferdsel med sykkel over Eiendommen.

4.4 Bommer ved utkanter av det store grøntområdet

Det påligger velforeningen å påse at alle bommer er lukket og avlåst med hengelås. Dette slik at en unngår motorisert ferdsel i området.

4.5 Bruk av grøntarealer og lekeplasser m.m.

Enhver eier, husstandsmedlem eller leietaker eller husstandsmedlem til leietaker av boliger innenfor planområdet har rett til å benytte grøntarealer og lekeplasser på Eiendommen.

5. *Drift og vedlikehold av Eiendommen*

Velforeningen har det overordnede ansvaret for å holde anlegg på Eiendommen ved like.

Med mindre generalforsamlingen bestemmer noe annet, skal boligene som er angitt nedenfor i pkt. 5.1 – 5.4 gjennomføre og bekoste vedlikeholdet av følgende felles arealer:

5.1 Felles grøntområder (G)

G1 er felles for B1
G1 er felles for B1 og B2
G3 er felles for B2 og B3
G4 er felles for B1, B2 og B3
G5 er felles for B7, B12-1 og B12-2
G6 er felles for B5
G7 er felles for B5 og B8-1
G8 er felles for B6 og B8-4
G9 er felles for B7, B9 og B10
G10 er felles for B7, B9 og B10
G11 er felles for B10 og B12-1
G13 er felles for B11-1
G14 er felles for B8-2 og B11-2
G15 er felles for B8-3 og B11-3
G16 er felles for B8-2 og B8-3
G17 er felles for B12-2 og B12-3
G18 er felles for B12-1 og B12-4
G19 er felles for B4, 1-6
G20 er felles for B4, 1-6
G21 er felles for B4, 1-6

5.2 Felles parkeringsarealer (gjesteparkering) (P)

Privat parkering skal løses på hver enkelt tomt/felt.
Gjesteparkering for B1, B2 og B3 skal skje på egen tomt (boliger mindre enn 80 kvm, 2 plasser pr. tomt).
Gjesteparkering for B4 skal være på P11 og P14.
Gjesteparkering for B5 skal være på P1.
Gjesteparkering for B6 skal være på P15, P16, P17, P18 og P19.
Gjesteparkering for B7 skal være på P21.
Gjesteparkering for B8-1, B8-2, B8-3 og nedre del av B8-4 skal være på P2, P4, P5 og P7 (til sammen 16 plasser). To ekstraplasser i P4 benyttes til ballplass.
Gjesteparkering for B11-1, B11-2 og B11-3 skal være på P5 og P6 (til sammen 16 plasser).
Gjesteparkering for B8-4 øvre del og B9 skal være på P3 og P8 (5 plasser).
Gjesteparkering for B9 øvre del og B10 skal være på P9 (3 plasser).
Gjesteparkering for B12-1, B12-2, B12-3 og B12-4 skal være på P10 (5 plasser).

5.3 Felles lekeareal (LEK)

Lek 1 er felles for B1, B2 og B3
Lek 2 er felles for B4
Lek 3 er felles for B5
Lek 4 er felles for B8-1 og B15
Lek 5 er felles for B6 og B8-4
Lek 6 er felles for B7, B9 og B10
Lek 7 er felles for B8-2 og B8-3
Lek 8 er felles for B11-1
Lek 9 er felles for B11-2 og B11-3
Lek 10 er felles for B12-1, B12-2, B12-3 og B12-4

5.4 Felles avfallshåndtering

Fellesarealer som i bebyggelsesplanen er avsatt til felles avfallshåndtering inngår i Eiendommen.

Det påligger velforeningen å vedlikeholde skulptur ved kommunalt areal F7 utenfor støyskjerm på området G1 samt trær i rabatter langs Kleivabergsbakken.
I tillegg påligger det velforeningen å vedlikeholde alle støyskjermer på området.

6. *Generalforsamling*

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Med de begrensninger som følger av pkt. 2 ovenfor med underpunkter, har hver boenhet en stemme.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av april. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Innkallingen skal inneholde:

- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen utgangen av februar måned.

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 styret finner det nødvendig eller dersom minst 25 av medlemmene skriftlig krever det, plikter styret på samme måte å innkalle til ekstraordinær generalforsamling med minst 7 dagers skriftlig varsel.

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

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

Personer som leier boliger innenfor planområdet, 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 5 medlemmer.

I tillegg skal generalforsamlingen velge 1-3 varamedlemmer til styret, revisor for velforeningens regnskap, samt 2 medlemmer til valgkomité.

Formannen velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på 2 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.

9. *Styrets oppgaver*

Styret står for forvaltningen av velforeningens anliggender og foretar oppfølgning og iverksettelse av vedtak truffet på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling.

Styret har ansvaret for å etablere hensiktsmessige rutiner for

- Vedlikeholdsintervaller vedrørende Eiendommen
- Vurdere behovet for oppbygning av fond til større vedlikeholdsoppgaver og eventuelle utskiftninger på Eiendommen
- Opprettholde forsikring av anlegget.

Styremøter holdes når formannen finner det nødvendig eller når minst 2 av medlemmene i styret forlanger det. Styremøte er beslutningsdyktig når alle medlemmene er varslet om styremøte med minst 7 dagers varsel og minst 3 medlemmer er tilstede.

Styret velger en sekretær blant styremedlemmene som fører protokoll fra møtene.

10. *Forretningsfører*

Etter vedtak i generalforsamlingen kan det antas en forretningsfører og/eller regnskapsfører for velforeningen. Styret inngår i så fall avtale med en slik forretningsfører, som forestår den daglige driften i velforeningen.

11. *Signatur*

Velforeningen tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

12. *Regnskap*

Det er styret sin oppgave å sørge for at det blir regnskap samt opprett og vedlikeholde et system for hvem som til enhver tid er medlem i velforeningen.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av styreformannen og kassereren i fellesskap.

13. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Beslutning om å frata en eiendom rett til ferdsel med motorisert kjøretøy som angitt i pkt. 4.4, krever tilslutning fra samtlige av velforeningens medlemmer.

14. Voteringsregler

På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt. Ved stemmelikhet har styreformannen dobbeltstemme. Det skal foretas skriftlig votering dersom et av medlemmene krever det.

Disse vedtektene er fastsatt den 04.02.10 ved konstituering av velforeningen.

Sak 4: Valg

Følgende personer ble valgt til styremedlemmer i velforeningen:

- Geir Inge Fuglestad
  Gangaren 17
  4327 SANDNES

- Tone Uthaug
  Lervigsveien 35 F
  4014 STAVANGER

- Elin Dalen-Rasmussen
  Sørflåtveien 88
  4018 STAVANGER

- Steinar Tyldum
  Staselinveien 6
  4326 SANDNES

- Olav Østråt
  Hanabakken 21
  4328 SANDNES

De 3 førstnevnte personer på listen velges for 2 år, mens de 3 sistnevnte velges for 1år

Valg av varamedlemmner til styre:

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

Da kun halvparten av boligene så langt er ferdigstillet, og utbygger har vedlikeholdsplikt i 3 år fra tidspunktet fra innflytting, er det foreløpig ikke nødvendig å velge varamedlemmer til styret.

Valg av revisor

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

Leif Ingvar Undheim, økonomisjef i Kruse Smith ble valg til revisor.

Sak 5: ***Valg av kasserer***

Geir Inge Fuglestad ble valgt til kasserer.

Mer var ikke til behandling

Sted:
Dato:

Siri Wenhaug Jones

Sted
Dato:

Steinar Tyldum