**For velforeninger med pliktig medlemskap som utgjør et sameie**

Dersom medlemmene i velforeningen er sameiere av en felles gjenstand, må man følge fremgangsmåten i sameieloven ved opprettelse av vedtekter i foreningen. «Sameiegjenstanden» vil ofte bestå av fellesområder, interne veier, gjerne også lekeplasser og biloppstillingsplasser/garasjeanlegg.

Vellenes Fellesorganisasjon anbefaler at det opprettes separate vedtekter for velforeningen (se under) og for sameiet. Styresammensetning kan være den samme i begge enhetene.

Vi har likevel valgt å utarbeide forslag til vedtekter for velforeninger med pliktig medlemskap som utgjør et sameie.

En bør da skille mellom vedtak i

* Sameiesaker, det vil si saker som sameiet skal gjøre vedtak i som eiere
* Velforeningssaker, saker av allmennyttig karakter og fellessaker der vellet ønsker å uttale seg.

i protokollen

Vær oppmerksom på at vedtekter i utgangspunktet kan være fastsatt av kommunen eller utbygger i tilknytning til boligprosjektet. Det kan da ligge begrensninger i forhold til å endre vedtektene for sameiet.

Vedtektene kan kun innføres dersom alle sameierne blir enige om vedtektene. Dersom enighet ikke oppnås kan vedtektene fastsettes ved flertallsvedtak, men de må da ha godkjenning av tingsretten for å være gyldige.

Lov om sameige: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6>

**Forslag til vedtekter**

Foreningens navn ……………….

Stiftet ………………………………….

1. **Formål**

NN vel er en partipolitisk nøytral forening som har til formål er å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal / eiendom. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen skal i sitt arbeid bidra til en balansert utvikling ved å arbeide for gode oppvekstvilkår og bomiljøer og bidra til at det tas natur- og miljøhensyn i utviklingen av området.

Vellet tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet. eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i området.

Velforeningen representerer befolkningen i sitt område overfor kommunen og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er befolkningens talerør utad i saker som vedrører områdets og befolkningens interesser.

Velforeningen skal opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og holde seg orientert om de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt.

Vellet skal arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

Velforeningen er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon

1. **Velforeningens geografiske område**

Velforeningens område er definert slik når det gjelder sameiet:

(Sett inn en beskrivelse av foreningens avgrensning og eventuelt kart)

Velforeningens område er definert slik når det gjelder velforeningen:

(Sett inn en beskrivelse av foreningens avgrensning og eventuelt kart)

1. **Juridisk person**

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

1. **Medlemskap**

Enhver boligeier i x boligfelt / sameie /som eier boenhet med felles adkomstvei (nærmere beskrevet) / som disponerer fellesområder, (sett inn de(t) aktuelle området(r); for eksempel parkeringsplass, båtplass og lignende er pliktig medlem i foreningen.

Den ideelle eierandel av friareal, fellesareal og anlegg (tilpasses) kan kun overdras og pantsettes sammen med boligeiendommen. Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal sletter informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

1. **Kontingent**

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

* Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
* Bortfall a vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer og bortfall av vedtatte tjenester som fellesantenne m.v.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inndriving.

1. **Årsmøte**

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av *nn* måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen 3 uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innka­llingen.

Ved behandling av saker må det skilles mellom saker som følger av sameigeloven og saker som behandles som velforeningssak.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan (evt. kan ikke) skje ved fullmakt.

Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen og tellekorps
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Innkomne forslag
7. Valg av
   1. Leder
   2. Styremedlemmer
   3. Varamedlemmer
   4. Revisorer for 1 år
   5. Valgkomite med 3 medlemmer for 1 år

Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stem­mer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det forelig­ger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestem­mer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål, jfr. også «lov om sameige».

Revisorene og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning og innstilling skal være tilgjengelig for styret og medlemmene minst en uke før årsmøtet.

1. **Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene (evt. minst 10 medlem­mer i små foreninger) kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7 Innkallingsfristen er minst 14 dager.

1. **Medlemsmøter**

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

1. **Styret**

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret skal bestå av

* Leder
* Nestleder
* Sekretær
* Kasserer
* x styremedlemmer
* x varamedlemmer

Styret konstituerer seg selv.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til almin­nelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennom­føring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

Styret trenger årsmøtes samtykke for å påta forpliktelser på vegne av foreningen over kr XXXX. (passende beløp fylles inn ut fra foreningens økonomiske omfang).

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak for følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbelt­stemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

***Eventuelt tillegg:***

Arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer er fastsatt og vedlagt vedtektene.

Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

1. **Regnskap og revisjon**

Regnskapsåret følger kalenderåret.

1. **Vedtektsendringer**

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

1. **Oppløsning. Sammenslutning. Deling.**

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ek­straordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til av­viklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om noe valg foretas. Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse, gå til det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av forenin­gen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

1. **Forholdet til annen lovgiving**

I den utstrekning disse vedtektene ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 til anvendelse.

**Kommentarer til forslaget**

Det er viktig at velforeningen skiller klart mellom sameiesaker og velforeningssaker.

Sameiesakene knytter seg til det man eier sammen og forvaltningen av dette. Administrativt kan oppgaver settes bort til velforeningen. Som eksempel nevner vi drift og vedlikehold av lekeplasser, veinett, belysning langs veien og vårrydding av områdene omkring sameiet m.v. Dette kan ha betydning for å kunne få kompensert betalte merverdiavgifts-utgifter. Utgifter som er knyttet til lekeplasser, ballplasser, miljøanlegg – som er åpen for alle – er eksempler på dette. På den annen side vil fellesutgifter som har økonomisk verdi for det enkelte medlem ikke gi grunnlag for mva-kompensasjon.

Les mer om dette under MVA-kompensasjon

**Til § 4 Medlemskap:**

Mulige tillegg:

For de situasjoner der medlemskap ikke inntrer automatisk, men hvor det kreves en aktiv handling for å bli medlem, kan årsmøtet ved unnlatt innmelding kreve:

- at innmelding foretas uten ugrunnet opphold

- erstatning.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

**Til § 9 Styret**

***Alternativ formulering:***

Styret skal bestå av

* Leder
* Nestleder
* Sekretær
* Kasserer
* x styremedlemmer
* personlige varamedlemmer til styret

Noen kan ønske å ha klarere beskrevet hva som er styrets oppgaver og plikter. Det er imidlertid viktig å huske på at – jo mer detaljer, jo lettere er det å fraskrive seg oppgaver som ikke er nevnt.

***Eventuelt tillegg:***

Styret skal:

* iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
* stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta med lemmenes interesser overfor andre instanser
* stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvaltning av velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi
* etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver. (F. eks. bør kursansvarlig i velforeningen være styremedlem).
* etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
* representere foreningen utad
* sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

***Eventuelt tillegg:***

Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode

***Til § 10. Oppløsning***

Vær oppmerksom på at vedtekter i utgangspunktet kan være fastsatt av kommunen eller utbygger i tilknytning til boligprosjektet. Det kan da ligge begrensninger i forhold til å endre vedtektene for sameiet og oppløse sameiet. Dersom det er aktuelt å oppløse et realsameie (eiendom knyttet til rettigheter, anbefaler vi å benytte vår juridiske samarbeidspartner).

Det bør være en omstendelig prosess å oppløse foreningen. Selv om aktiviteten kan ligge nede i en lengre periode, vil det være lettere å komme i gang igjen, når man har en eksisterende forening å bygge på.