

## **HYGGEN VEST VELFORENING**

Den 23. september 2009 ble det avholdt konstituerende møte i Hyggen Vest Velforening i Hyggenhuset.

Ove Ågedal, som på vegne av Veidekke Eiendom AS hadde innkalt til møtet, ønsket velkommen og presenterte de øvrige ved møteledelseskommisjonen, huseierne Lasse Vilhelmshaugen og Bjørn Solheim, statsautorisert eiendomsmegler Geir Storli og advokat Per P. Hodneland.

Følgende saker ble behandlet:

### **1. Konstituering av møtet**

Advokat Hodneland opplyste at han ville forestå de første deler av konstitueringen av møtet inntil møteleder var valgt.

#### **1.1. Navneopprop mv**

Følgende tomte-/boligeiere var representert på møtet: Myhre/Løland, Østbye, Horst, Rønningen, Hennig/Øien v/fullmakt til Ørjan Tvenge, Ileby/Løkken, Røine (2 tomter), Thusing/Pedersen, Finsrud-Larsen, Tvenge, Kvarme, Wigant v/fullmakt til Tor-Ivar Ileby, Fensmo/Kåsin, Fjellvang/Jaksland v/fullmakt til Hallstein Sørstrønen, Solheim, Sæther/Olsen, Sørlie, Vilhelmshaugen, Martinsen/Lundberg, Svang/Engeset v/fullmakt til Bengt Lundberg, Feydt/Lien, Andersen v/fullmakt til Bjørn Solheim, Eidsvik, Jacobsen/Kristiansen v/fullmakt til Hege Finsrud Eidsvik, Løkken, Byrkeland/Jensen v/fullmakt til Kim Raymond Feydt, Sørstrønen, Vassbotn/Brath v/fullmakt til Lasse Vilhelmshaugen, Nordberg/Johansen v/fullmakt til Bjørn Solheim, Holen/Bakke v/fullmakt til Ørjan Tvenge, Fretheim og Veidekke Eiendom AS v/Ove Ågedal (55 tomteenheter). Alle refererte fullmakter ble referert og godkjent. Derved var i alt 87 av de 101 tomter/boliger som det antas at feltet tilslutt vil bestå av representert på møtet.

PÅ spørsmål om konsekvenser av at Veidekke Eiendom AS har et stort antall tomter ennå ble det svart at dette bl.a. medfører at selskapet for hver enkelt tomt/boligenhetstomteandel betaler den samme velforeningskontingent som fastsettes for andres tomter/hus, men har et tilsvarende antall stemmer i årsmøter. Veidekke Eiendom AS vil imidlertid ikke kunne avgi stemme i saker der selskapet er inhabilt som følge av interessekonflikt med velforeningen.

#### **1.2. Godkjenning av innkallingen**

Det var ikke andre bemerkninger til innkallingen enn at det budsjettforslag som var nevnt i den ikke medfulgte. Innkallingen ble godkjent, og møtet var derved lovlig satt.

#### **1.3. Valg av møteleder**

Bjørn Solheim ble valgt til møteleder. Han opplyste at møtets formål var å diskutere og ta stilling til om velforeningen nå kunne konstitueres, slik at et valgt styre kunne håndtere overtagelsesprosessen fra Veidekke Eiendom AS for fellesanlegg og fellesarealer og så stå for drift av disse. Han presiserte at en konstituering av foreningen ikke i seg selv innebar at fellesanlegg/fellessarealer derved var overtatt, noe Hodneland på vegne av Veidekke Eiendom AS sa seg enig i.

#### **1.4. Valg av to personer til å undertegne protokollen**

Bjørn Solheim og Per P. Hodneland ble valgt til å undertegne protokollen og med den sistnevnte som referent.

## 2. Gjennomgang og vedtagelse av vedtekter

Solheim forklarte bakgrunnen for at det var utsendt og foreslått vedtekter som for enkelte bestemmelser avvek noe fra de midlertidige vedtekter som hver tomtekjøper hadde fått ved kontraktssignering. Alle endringer i forhold til de midlertidige vedtekter ble gjennomgått og diskutert. Det ble forespurt om §§ 1 og 2 innebar at også leietagere i et hus kan eller skal være medlemmer i velforeningen. Til dette ble det svart av Solheim og Hodneland at velforeningens medlemmer med stemmerett og kontingentplikt skal være hver husstand (eller person/selskap) som eier tomt eller bolig på feltet. I tillegg ble særlig enstemmighetsregelen i vedtektenes § 12 diskutert, og det var alminnelig stemning for å endre denne til et generelt krav om  $\frac{3}{4}$  flertall for alle vedtektsendringer.

Alle endringsforslag som fulgte av møteinnkallingens vedtektsvedlegg ble vedtatt. I tillegg ble det besluttet å endre enstemmighetskravet for visse vedtektsendringer i § 12 til et generelt krav om  $\frac{3}{4}$  flertall for vedtektsendringer.

Etter disse endringer ble vedtektene samlet fastsatt til følgende:

### **Pkt. 1- Formål**

Hyggen Vest Velforening skal stiftes av samtlige husstander/tomteeiere i området Hyggen Vest, utskilt del av gnr 75 bnr 1, 9 og 73 i Røyken kommune.

Velforeningens formål er å eie og administrere samt å sikre eiernes felles interesser i områdets fellesarealer og fellesanlegg i overensstemmelse med disse vedtekter.

### **Pkt. 2 – Eierforhold**

Hyggen Vest velforening vil få ca. 100 medlemmer. Hver husstand som er tomte- og/eller boligeier i området skal ha rett og plikt til å bli medlem i Hyggen Vest velforening. Velforeningen vil stå som eier av veier, fellesareal og friareal i h.h.t. reguleringsbestemmelsene

### **Pkt. 3 – Årsmøtet**

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsrapport, årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt forøvrig behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet. Årsmøtet velger revisor og tar stilling til om styret skal engasjere forretningsfører. Med innkallingen skal det følge styrets forslag til årsregnskap for foregående år og budsjett for inneværende år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være foreningen i hende innen 1. mars.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 20 dagers frist. Innkalling til ekstraordinært møte skal skje skriftlig og med minst 8 dagers frist.

Styret må på forhånd forelegge årsmøtet alle saker av vesentlig betydning for velforeningen, herunder spørsmål om arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

#### **Pkt. 4 – Stemmerrett**

Årsmøtet ledes av styrets leder eller annen møteleder årsmøtet måtte velge.

Hver tomt/bolig gir én stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall av de representerte stemmer. Medlemmene kan møte og avgi stemmer ved fullmektig som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

#### **Pkt. 5 – Styret**

Styret består av minst 5, maksimalt 7 medlemmer, leder og 4-6 styremedlemmer, som velges på årsmøtet for 2 år av gangen. Leder velges særskilt. Gjenvalg kan skje. Hvis kommunen krever at det skal opprettes et ansvarlig organ som kommunen kan henvende seg til vedrørende vedlikehold av fellesanlegg/arealer, skal styreleder være velforeningens representant.

#### **Pkt. 6 – Tegning av Velforeningen**

I fellesskap forplikter styreleder og to styremedlemmer Velforeningen ved sin underskrift. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for årsmøtet alle saker av betydning.

Styret forestår den løpende kontakt med forretningsfører og har instruksjonsmyndighet over forretningsføreren.

#### **Pkt.7 – Regnskap**

Det skal føres regnskap over driften av velforeningen. Årsregnskap skal hvert år sendes det enkelte medlem med innkallingen til ordinært årsmøte. Årsregnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet. Revisor fungerer til ny revisor er valgt.

#### **Pkt.8 – Driftsutgifter**

Driftsbudsjett skal omfatte fellesutgifter, slik som drift og vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører og revisor. Totale fellesutgifter deles likt på det enkelte medlem og innbetales på forskudd.

Det skal betales en årsavgift for hver tomte-/husandel, og størrelsen på denne fastsettes på årsmøtet i henhold til neste års driftsbudsjett.

Avgiften skal gå til veivedlikehold, snøbrøyting, forretningsfører, revisor og andres driftsutgifter som naturlig har tilknytning til velforeningens drift.

#### **Pkt. 9 – Disposisjonsrett**

Medlemskap i Velforeningen kan ikke overdras uten ved overdragelse av hjemmelsforholdet til eiendommen.

#### **Pkt. 10 – Vedlikehold**

Den enkelte eier har plikt til å vedlikeholde sin eiendom på forsvarlig måte.

#### **Pkt. 11 – Bestemmelse vedrørende bruk av eiendommen**

Skal følge reguleringsbestemmelsene for området. Det er ikke tillatt å benytte tomtene til oppbevaring av brakker, bilvrak, søppel, etc.

#### **Pkt. 12 – Vedtektsendringer**

Årsmøtet kan vedta endringer av vedtektene.

Forslag om vedtektsendring skal være tatt opp på saklisten som skal være vedlagt innkallingen til årsmøte.

Det kreves  $\frac{3}{4}$  flertall av fremmøtte andelseiere for å kunne gjøre en vedtektsendring.

#### **Pkt. 13 – Fellesareal**

Områdets felles- og friareal forvaltes av velforeningen. Det er ikke tillatt å rydde/felle trær eller på annen måte ta seg til rette på fellesareal uten samtykke fra styret.

#### **3. Formell stifting av velforeningen**

Det ble besluttet å stifte velforeningen på grunnlag av de vedtatte vedtekter.

#### **4. Budsjett 2009**

Som bemerket var det budsjettforslag som var nevnt i innkallingen ikke medsendt denne gang (bare med innkallingen til møtet i mars). Kostnadene og derved innbetalingsbehovet i 2009 vil imidlertid bli langt lavere enn det som var lagt til grunn da budsjettforslaget ble utarbeidet, og det opprinnelige budsjettforslaget er derfor lite relevant lenger som 2009-budsjett. Det ble godkjent at det styret som velges vil utarbeide et nytt budsjettforslag, samlet for 2009 og 2010, og fremlegge dette for nytt (ekstraordinært) årsmøte. I mellomtiden vil det styret som velges ikke kunne pådra foreningen vesentlige kostnader.

## 5. Valg mv

### 5.1. Valg av styre

Følgende ble foreslått og valgt som styremedlemmer: Konstane Løkken, Leif Magne Kvarme, Lasse Vilhelmshaugen, Ørjan Tvenge, Carsten Pedersen, Bjørn Solheim og Ove Ågedal.

### 5.2. Valg av styreleder (blant de valgte styremedlemmer)

Som styreleder ble foreslått og valgt Lasse Vilhelmshaugen.

### 5.3. Forretningsfører.

De fastsatte vedtekter inneholder bestemmelse om at forretningsfører skal engasjeres av styret, dersom årsmøtet beslutter at foreningen skal ha en forretningsfører. Det ble besluttet at det ikke skulle engasjeres forretningsfører før styret har vurdert spørsmålet og forelagt det for et nytt årsmøte.

### 5.4. Valg av revisor

Som revisor ble foreslått og valgt Pål Remy Østbye

## 6. Eventuelt

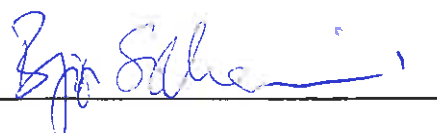
Ove Ågedal orienterte om og besvarte spørsmål om bl.a. følgende forhold:

- Overtagelsesprosessen med kommunen for offentlig vei og friområder samt oppfølging av reklamasjoner overfor veientreprenør
- Vurdering av mest hensiktsmessig plassering og opparbeidelse av sti gjennom det friområdet som kommunen skal overta
- Diverse arbeider Veidekke Eiendom AS har sørget for utførelse av i den siste tid
- Forberedelse av en overtagelsesprosess med det nyvalgte styret av velforeningens fellesanlegg og fellesarealer
- Viktigheten av at husbyggere/-eiere sørger for overholdelse av krav til overflatevannhåndtering
- Salget av tomter og boliger på feltet og planlegging av de hus Veidekke Eiendom AS har til hensikt å oppføre selv for salg som ferdige boliger.

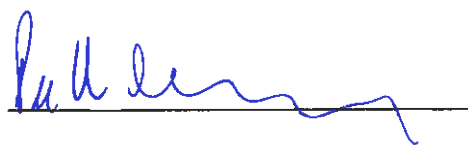
Ågedal uttalte at de fleste av disse forhold i fortsettelsen vil bli håndtert i samarbeid med velforeningens styre.

---

Alle valg og vedtak var enstemmige. Møtelederen takket for godt fremmøte og et hyggelig møte.



Bjørn Solheim



Per P. Hodneland