

Vedtekter for Granåsen Velforening

mai 2026

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Granåsen Velforening.

§ 2 Formål

Velforeningen skal arbeide aktivt for at Granåsen skal være et godt sted å bo og være. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme dette formål. Videre har foreningen følgende ansvar:

- Foreningen har ansvaret for vedlikehold av lekeplasser og felles grøntområder, jfr. §3.4.1 i *Planbestemmelser til reguleringsplan 0202 R0701 – Granåsen*. 2. Se også *Granåsen Velforening Oversikt til informasjon (vedlegg 1)*.
- Foreningen skal jobbe mot å bedre trafiksikkerheten innad i velforeningens område.
- Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

§ 3 Geografiske område

Området strekker seg over planområdet for Reguleringsplan Granåsen 2, eiendommen gnr. 434, bnr. 49 i Lillestrøm kommune er for alle boliger i planområdet, og skal forvaltes av Granåsen Velforening.

Overnevnte matrikkel består i dag av areal som er regulert til grøntstruktur og lekeplasser.

Eiendommen skal bestå av det som i planen er avsatt til felles grøntstruktur, samt felles lekeplasser FL 1 til FL 5. Eiendommen(e) kan senere gjøres til realsameie mellom medlemmene i velforeningen dersom det blir behov for det, uten vedtektsendring eller nytt ekstraordinært årsmøte etter § 11.

Det er ikke tillatt med noe bebyggelse/endering på velforeningens arealer uten tillatelse fra Velforeningen. Hvis dette skal tillates, skal dette bestemmes på årsmøte etter de normale vedtektsendingsreglene i § 16.

Se også Granåsen Velforening Oversikt til informasjon (vedlegg 1).

§ 4 Fordeling av utgifter til drift og vedlikehold

Kostnader til drift og vedlikehold av grøntstrukturområder og lekeplasser fordeles mellom alle eiendommer som er medlemmer av veiet, der det betales en lik andel per boenhet.

Fordelingsbrøken for kostnader kan avvike fra eierandelene i et eventuelt realsameie. Årsmøtet kan endre fordelingsnøkkelen som regulerer disse kostnadene når flertallet bestemmer dette etter de normale vedtektsendingsreglene i § 16.

Buffer opparbeidet i velforeningen skal brukes til vedlikehold av lekeplasser og grøntområder

hvis ikke annet blir avtalt på årsmøte.

§ 5 Juridisk person

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

§ 6 Medlemskap

Enhver eier av boligeiendom innenfor planområdet for Reguleringsplan 0202 R0701 – Granåsen 2, er pliktig medlem i foreningen, med mindre annet kan godtgjøres for den enkelte eiendom. Det gjelder også seksjonseiere og andelseiere i borettslag. Også sammenslutningene – eierseksjonssameier og borettslag – er medlemmer og kan representere sine andelshavere.

Eierne plikter 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 plikt til å betale kontingent inntreffer fra og med overtagelse av eiendommen.

§ 7 Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Det fastsettes en lik kontingent per boenhet. Eierseksjonssameier og borettslag betaler per boenhet. Det er sameiene og borettslag som faktureres og er ansvarlige for kontingentene til sine sameiere/ andelshavere. Årsmøtet kan endre kontingentmodellen når flertallet bestemmer dette etter de normale vedtektsendringsreglene i § 16.

Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og vil få til administrasjon og drift av foreningen og fellesarealene.

§ 8 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen. Hver boenhet det betales kontingent for, har én stemme.

§ 9 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Tillitsvalgte kan motta godtgjørelse fastsatt av årsmøtet.

Honorar til styret fastsettes og vedtas på årsmøtet. Honoraret som vedtas, gjelder for den kommende valgperioden – det vil si for styret som velges ved samme årsmøte. Utbetaling skjer i påfølgende kalenderår, før eventuell avgang av styremedlemmer.

§ 10 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år innen utgangen av juni måned, er foreningens høyeste myndighet. Styret varsler tid og sted for årsmøtet i god tid (minst 4 uker/28 dager), med frister for innlevering av saker, direkte til medlemmene ved kunngjøring ved fysiske eller elektroniske oppslag.

Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest tre uker før årsmøtet. Innkalling med sakliste sendes medlemmene minst åtte og høyst tjue dager før årsmøtet.

Eierseksjonssameier og borettslag får innkalling på vegne av sine sameiere/andelshavere og er ansvarlige for å innkalle sine sameiere/andelshavere. Det er opp til disse om de vil møte selv eller la seg representere av styret, for eksempel etter fullmakt gitt på generalforsamling/ årsmøte.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet kan invitere andre personer og/eller media til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn én stemme, og stemmegiving kan skje ved fullmakt. Stemmegiving ved fullmakt fra ett eller flere medlemmer, kommer i tillegg til fullmaktshavers egen stemme.

Møteleder velges av årsmøtet.

Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten. Revisoren(e) og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet.

§ 11 Stemmegiving på årsmøtet

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 hvis det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmesedlene inneholde det antall forskjellige kandidater som det skal velges ved vedkommende avstemming.

Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke, og stemmene anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis, og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, skal den velges som har fått flest stemmer.

Når det ved valg skal velges flere ved en avstemming, må alle, for å anses valgt, ha mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Hvis ikke tilstrekkelig mange kandidater har oppnådd dette i første omgang, anses de valgt som har fått mer enn halvparten av stemmene. Det foretas så bundet omvalg mellom de øvrige kandidatene, og etter denne avstemmingen anses de valgt som har fått flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Ved salg av fast eiendom kreves minst 2/3 flertall, og det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at salg skal skje, må vedtaket her gjentas med 2/3 flertall. Ved godkjenning av grunnavståelse til offentlig grunnerverver under trussel om ekspropriasjon, behøves ikke nytt ekstraordinært årsmøte.

§ 12 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

1. Behandle årsmelding fra styret
2. Behandle regnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
4. Fastsette
5. Velge:
 - a) Leder og nestleder
 - b) To styremedlemmer
 - c) Revisor(er)

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 revisor(er) velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Velforeningen ønsker at styret skal representeres av begge kjønn, dette må tas høyde for under valg. Styret skal etterstrebe å inneholde minst et medlem fra sameier og et medlem fra eneboligene. Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen.

§ 13 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 14 Styret

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
2. Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
3. Styret har ansvar for at budsjett settes opp og følges. Kostnader ut over fastsatte terskler krever avstemning blant medlemmene:

- Enkeltutgifter/påkostninger over kr 25 000.
 - Samlede utgifter ut over budsjett på over kr 50 000 per år.
4. Stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvaltning av velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi.
 5. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
 6. Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
 7. Representere foreningen utad.
 8. Sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen har og den virksomhet som bedrives.

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 holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. 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 protokollene fra styremøtene. 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 leder, eller i leders fravær nestleder, dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor medlemmet har særinteresser.

Velforeningen ønsker at styret skal representeres av begge kjønn, dette må tas høyde for under valg. Nestleder og leder bør ikke være på valg samtidig. Foreningen tegnes av styrets medlemmer enkeltvis eller i fellesskap.

§ 15 Regnskap, budsjett og revisjon

Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12. Styret skal påse at regnskapet og budsjett blir ført.

§ 16 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

§ 17 Oppløsning, sammenslutning og deling

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte og på følgende vilkår:

Foreningens areal/eiendom skal overføres til en annen forening eller innretning som får i oppdrag å forvalte dem eller på annen måte ivareta dem, for at foreningen skal kunne oppløses.

Vedtak om oppløsning krever minst 2/3 flertall, og det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket her 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 intet valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og nedbetaling av gjeld tilfalle en annen velforening i Lillestrøm som arbeider for liknende formål eller andre konkrete nærmiljøtiltak.

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 tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jf. § 16. 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.