

VEDTEKTER

VELFORENINGEN KVITFJELL VEST

pr. 6. april 2023

§ 1

Foreningens navn er Velforeningen Kvitfjell Vest.

§ 2

Velforeningen har sitt sete i Kvitfjell i Ringebu kommune

§ 3

Foreningens medlemmer er festere og/eller eiere (senere kalt eiere) av tomter, hytter, leiligheter eller annen bygningsmasse i området Kvitfjell Vest i Kvitfjell i Ringebu kommune.

Foreningens virkeområde er det vesentligste av de arealer om omfattes av reguleringsplan for Kvitfjell Vest, sist revidert den 13. mai 2009. Virkeområdet utgjøres av det som i kommunale planer og annen dokumentasjon er omtalt som "Byggetrinn 1" og "Byggetrinn 2", "Nirvana 1" (bestående av 8 seksjonssameier), enkelte av "Bergetomtene" (gnr/bnr 109/33,35,36,37,38,39 og 40), "Herlige Kvitfjell 1" og Herlige Kvitfjell 2" (hhv gnr/bnr 104/25 og 29), en to- og en tremannsbolig ved høydebasset Bjørnliberget (hhv gnr/bnr 103/85 og 54) samt "Tyrihanstunet" (gnr/bnr 104/24 og 109/18). Virkeområdet er i vest avgrenset av Svartbekken, i øst av alpinanlegget, i nord av reguleringsgrensen og i sør av Svinslåveien.

Foreningens yttergrenser er inntegnet på **vedlegg 1** til stiftelsesdokumentet.

Alle eierne innenfor virkeområdet har gjennom kjøp eller feste av eiendom forpliktet seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter gjeldende vedtekter og avgjørelser som treffes i medhold av disse, dog med de unntak som er nevnt særskilt i disse vedtektene.

Eierne av områdene, U7-B1 og U7-B2 trer ikke inn i foreningen før områdene i det vesentlige er utbygd. Eierne av disse områder har da rett og plikt til å tre inn i foreningen.

Foreningen fester fellesarealene innenfor virkeområdet. For fellesarealer tilknyttet de såkalte "Berge-tomtene", gnr. 109, bnr. 15, gjelder dette kun en ideell andel på 7/10-deler av disse arealene. Dette vises på detaljert kartutsnitt (**vedlegg 2**).

Eiendommene gnr/bnr 109/34, 109/32 og 109/44 - tre av "Berge-tomtene" - er ikke tilknyttet foreningen og har ingen rettigheter og plikter knyttet til denne. Rettigheten til å forhandle fram avtaler om tilknytning – og refusjon av del av opparbeidelseskostnader – tilligger Kvitfjell Vest AS. Dette ledd i denne paragraf kan ikke endres uten etter samtykke fra Kvitfjell Vest AS.

§ 4

Foreningen ledes av et styre som forestår forvaltningen av fellesskapet.

Styret består av 5 – 7 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer. Fortrinnsvis skal minst ett styremedlem komme fra hvert byggetrinn.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år av gangen.

Styret konstituerer seg selv, dog slik at styrelederen velges av årsmøte.

Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

To styremedlemmer i fellesskap tegner velforeningen med mindre styret treffer annet vedtak.

§ 5

Følgende oppgaver har styret ansvaret for å forestå:

- a) Eie og feste fellesarealer og fellesanlegg innenfor og i tilknytning til området .
- b) Drift, vedlikehold og utvikling av fellesarealer og fellesanlegg samt andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke. Bl.a. gjelder dette ansvaret for fellesområder, skitraseer og veger (**vedlegg 3**), parkeringsplasser, felles infrastruktur i form av vann/avløp (**vedlegg 4**) og kabler (**vedlegg 5**) mv. Svinslåvegen (setervegen) er en privat vei som disponeres av alle oppsittere som bruker denne. Kostnadene skal deles mellom alle brukerne.
- c) Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.
- d) Innkreve årsavgift som fastsettes av årsmøtet.
- e) Innkreve festeavgift både for fellesarealer og for de enkelte tomter på vegne av grunneierne i området i henhold til gjeldende festekontrakter.
- f) Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- g) Innkalle til årsmøter.

- h) Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité.
- i) Innkreve årlig bidrag til løypekjøring som finner sted både innenfor og utenfor velforeningens område fra hvert medlem.
- j) Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§ 6

Kostnadene til nødvendige fellestiltak skal deles likt mellom medlemmene i forhold til det antall enheter som er beskrevet i § 7 første og andre ledd, på det antall bo-/utleieenheter som tilhører hver enkelt juridisk person iht. § 7 tredje ledd, og øvrige kommersielle enheter iht. § 7 fjerde ledd.

Likedelingen gjelder ikke den løpende festeavgift som hver enkelt fester gjennom foreningen skal betale grunneieren for eget areal/egen tomt og heller ikke den festeavgift det enkelte seksjonssameie betaler for eget areal/egen tomt tilknyttet hvert enkelt seksjonssameie, jfr. § 5, bokstav e) ovenfor.

Eventuelle næringsseksjoner og kommersielle enheter kan avkreves større andel av kostnadene beregnet etter bruk og nytte, styret fastsetter beløpt for foreningen og næringsseksjonseieren og/eller eier av kommersielle enheter.

§ 7

Årsmøtet er foreningens øverste organ. Medlemmene har for hver selvstendige enhet de eier, en stemme på årsmøtet.

I anlegg med flere selvstendige boenheter som er seksjonert eller på annen måte oppdelt utgjør hver enkelt enhetseier et medlem av foreningen og har en stemme på årsmøtet.

Eiere av kommersielle boenheter/utleieenheter inngår i foreningen med vanlige rettigheter og plikter. Hver juridisk enhet, eventuelt morselskap/ holdingselskap hvis enheten inngår i sådant, har en stemme på årsmøtet.

Eiere av kommersielle enheter som drives som kontor, servering, butikk eller annet inngår i foreningen med vanlige rettigheter og plikter. Hver juridisk enhet, eventuelt morselskap/ holdingselskap hvis enheten inngår i sådant, har en stemme på årsmøtet.

Rett til medlemskap, med tilhørende rettigheter og plikter knyttet til arealer/ installasjoner/ anlegg foreningen forvalter og disponerer, gjelder for de boenheter/ kommersielle boenheter

og kommersielle enheter som er medlemmer pr. 5. april 2012. Med unntak av de særskilte rettigheter Kvittfjell Vest AS har etter § 9 annet avsnitt, kan det ikke opprettes ytterligere selvstendige boenheter, kommersielle boenheter eller kommersielle enheter (eksempelvis gjennom seksjonering, deling av eiendom eller på annen måte oppdelt) med rett til medlemskap i foreningen med rettigheter og plikter som nevnt uten etter avtale med foreningen.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 5 % av medlemmene er representert. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte blir å avholde når minst ett styremedlem krever det, eller når 5 % av medlemmene krever det.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må skriftlig være sendt styret innen utgangen av februar måned.

Innkalling til årsmøtet skjer med fire ukers varsel. Med innkallingen skal følge forslag til dagsorden, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre. Styret kan kalle inn til ordinært årsmøte som skal avholdes skjærtorsdag kl 09.00, ved å legge ut innkallingen og bilagene på velforeningens hjemmeside.

Ordinært årsmøte skal behandle følgende saker:

- a) Godkjenne årsregnskap og årsberetning, herunder bestemme om og eventuelt størrelsen på styregodtgjørelsen.
- b) Godkjenne budsjett for påfølgende år.
- c) Behandle saker innkommet til styret.
- d) Fastsette årsavgift.
- e) Velge nytt styre.
- f) Velge revisor for ett år av gangen.
- g) Behandle saker fremmet av styret.

Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen. Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende.

Endringer av vedtektene eller vedtak som krever betydelige uttellingene krever 2/3 flertall av de møtende.

§ 8

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet.

Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand samt å unngå unødig bråk slik at området gir størst mulig trivsel for alle medlemmene.

Ved eierskifte og adresseendring skal gammel og ny eier melde inn endringen til velforeningen. Dette gjøres ved å sende en mail til kontaktpersonen hos velforeningens regnskapsfører (oppdatert mailadresse er oppgitt på velforeningens hjemmeside). Ved manglende informasjon til velforeningen ved adresseendring og eierskifte kan velforeningen kreve et gebyr som til enhver tid er lik driftsutgiften, driftsutgiften forstås som årsavgiften fratrukket festeavgift, fristen for å melde er en måned fra gjennomført salg eller flytting.

§ 9

Kvitfjell Vest AS har etter kommunal godkjenning rett til å foreta nødvendige justeringer og omdisponeringer av gjeldende offentlige planer innenfor området. Det gjelder kun fellesarealer og selskapets egne arealer. Endringer av planene for fellesarealene forutsettes at er av mindre vesentlig betydning for velforeningens medlemmer. Enhver fortetning eller utbygging av fellesarealene anses å være av vesentlig betydning for velforeningens medlemmer.

Kvitfjell Vest AS har retten til vederlagsfritt å tilkoble seg, samt mot å dekke andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene å benytte all infrastruktur innenfor området under forutsetning av at denne har tilstrekkelig kapasitet til å avta økt utnyttelse eller eventuelt selv å bekoste tiltak for å kunne gi økt kapasitet. Selskapet har rett til å benytte fellesarealer for anleggelse av nødvendig tilknytning til slik infrastruktur. Kvitfjell Vest AS er i tilfelle ansvarlig for alle skader som påføres anlegget og plikter etter at nødvendige arbeider er utført å sette anlegget tilbake i god stand med nødvendig revegetering mv.

Kvitfjell Vest AS kan overdra hele eller deler av retten etter denne bestemmelse til andre. Nærværende paragraf kan kun endres etter samtykke fra Kvitfjell Vest AS.

§ 10

For øvrig gjelder sameielovens regler og eventuelt ved eierseksjoner gjelder eierseksjonslovens regler.