

I Norge finnes mengder av sammenslutninger for beboere innenfor visse avgrensede boområder, hvor folk går sammen i fellesskap for å sikre bedre bovilkår i eget nærområde. Disse grupperingene kalles velforeninger, og baserer seg ikke på særinteresser, men ser et område som en stor enhet. Utfordringer knyttet til nærmiljøet tas opp her. Velforeninger er også en viktig lokal høringsinstans for kommunen i saker som berører vel området - ikke minst i forbindelse med kommuneplanene og plan- og bygningsloven.

Sørmarka Vel er en altså ikke en bedrift, men en forening uten formål om økonomisk gevinst. Ved overlevering av fellesområder fra utbygger av feltet til huseierne, ble huseierne pålagt av kommunen å danne en velforening med pliktig medlemskap. Den driftes av beboere i området, og administreres av et styre der styrets deltakere velges blant huseierne. Velforeningen er opprettet av og for beboerne i området for å ivareta beboernes trivsel, interesser, eiendom og verdier. Den ble opprettet helt tilbake før 1980 og har i over 40 år forvaltet blant annet grøntområder, gangveier og lekeplasser, sikret bedre bovilkår og ivaretatt nabolagets interesser. Husene i området har helt siden den gang hatt nedfelt i sine skjøter pliktig medlemskap i velforeningen, og det er derfor man har plikt til å være medlem. En av de som eide boligen før deg forpliktet både seg og fremtidige eiere til å være medlem, dermed er dette nedfelt i skjøtet til huset og juridisk bindende. Men man kan velge å se på det som at i stedet for å betale høyere kommunale avgifter og allikevel bli oversett i lokale saker av kommunen, samarbeider heller nabolaget om skreddersydde ordninger og fellesskap. Medlemskontingenten er en av de mange avgifter, gebyrer og andre utgifter som følger med eierskapet til huset.

Medlemskontingenten går med til å dekke det boligeierne i området er forpliktet til å spleise på mot å få ha hus der, og til tiltak som hever kvaliteten på området. Velforeningen kjøper tjenester på vegne av beboerne for at området skal fylle funksjoner praktisk nødvendig for et boligområde, noen til og med som er lovpålagt. I tillegg til denne beskyttelsen mot verditap som følge av manglende styring og drift av samfunnsoppgavene som velet tar seg av, sørger velforeningens for en massiv *økning* i verdi på boligene i området. Området ville både sett og opplevdes annerledes ut uten velforening. Hvis du går på en hvilken som helst salgsannonse på Finn, kan du se at det megleren trekker frem som de viktigste elementene ved boligens beliggenhet ofte er takket være velforeningen. Blant annet grøntarealer som ingen har fått ødelegge med søppel, hogst og ulovlig bygging. Og lekeplasser som gir dine og naboens barn et sted å møtes og være aktive. Eller gode gangveier som måkes og strøs om vinteren og gir kort gangvei til både skole, butikk og skog. Selv om man selv ikke har gått på den aktuelle gangveien på mange år, nyter man allikevel godt av at området forvaltes og driftes.

Dessuten får beboerne beskyttelse av å stå sammen i en velforening, da den er en svært viktig lokal høringsinstans for kommunen i saker som berører vel området. Kommunen kan ikke enkelt overkjøre beboerne som er organisert og står opp for oss selv og vår sak, slik de alt for enkelt kan når du står alene og som det dessverre er alt for mange eksempler på. Velforeningen gir både verdi til eiendommene, og makt til beboerne når det er snakk om f.eks utbygging eller vedtak i kommunen som ville senket

verdien på eiendommen eller på annen måte hatt negativ innvirkning. Dersom hver beboer/boligeier hadde stått alene, ville man vært maktesløs i møte med kommune og utbygger. Siden nabolaget lenge har vært organisert i en velforening, har man kunne løfte frem beboernes interesser gjennom alle disse årene. Dermed har området blitt et verdifullt og trivelig sted å bo. Alle som eier og bor i området nyter godt av arbeidet som de frivillige i velforeningen har lagt ned gjennom årene, foreningens eksistens og dens pliktige medlemskap.

At det opprettes velforening er ofte en nødvendig forutsetning for utbygging og ligger til grunn når planen for området utformes, på samme måte som leilighetsblokker og rekkehus bygges med forutsetning i at de skal omfattes av borettslag eller sameie.

Det er en forutsetning at beboerne i området deltar for å drifte velforeningens forvaltning av området, samt stiller på dugnader og bidrar med sin innsats for å skape et godt bomiljø. Vi er svært heldige som har en godt fungerende velforening, med alle de positive ringvirkninger det har for nabolagene. Dersom det ikke hadde vært noen velforening, ville ikke området vært slik det er i dag. Alle vi som eier eller bor i området drar nytte av velforeningen, og alt arbeidet som har blitt lagt ned i flere tiår.

Her kan du se vellets opplysninger i

Brønnøysundregisteret: <https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=982127823>

Her har du noen som har fått svar av advokat på liknende

spørsmål: <https://www.aftenposten.no/norge/i/eEgr4/maa-ieg-vaere-med-i-velforeningen>

Om velforeninger på Wikipedia: <https://no.wikipedia.org/wiki/Velforening>

Sørmarka Vels hjemmeside: <https://sormarka-vel.no/>

Dom fra Borgarting Lagmannsrett: <https://lovdata.no/dokument/LBSIV/avgjorelse/lb-2006-67607?q=velforening%20avgift>

Det finnes også flere dommer på Lovdata som viser til tvister om pliktig medlemskap. Ellers vil et google søk på "pliktig medlemskap velforening" kanskje hjelpe.