

**V E D T E K T E R**  
**FOR**  
**NORDBYHAGEN VELFORENING**

Vedtatt i stiftelsesmøte 5. november 2003

**§ 1**

Foreningens navn er Nordbyhagen Velforening.

**§ 2**

Velforeningens deltakere består av eieren av gnr. 142, bnr. 47, Ullensaker, samt eiere av eiendommer som er utskilt fra denne og som i fremtiden vil bli utskilt fra denne. Eierne har plikt og rett til å delta i Velforeningen.

**§ 3**

Velforeningens formål er å ivareta deltakernes felles interesser i drift og vedlikehold av fellesarealer, felles anlegg og tilliggende friareal med grendelekeplass.

**§ 4**

Velforeningen ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på Velforeningens vegne i alle forhold som går inn under Velforeningens formål. Styret består av 2-7 medlemmer, med inntil like mange varamedlemmer, som velges av årsmøtet blant Velforeningens deltakere for ett år av gangen. Inntil Nordbyhagen-prosjektet er fullført har utbyggeren, Ullensaker Boligbygg KS, rett til å velge inntil 2 av styrets medlemmer.

Årsmøtet velger styrets leder.

Styret er beslutningsdyktig når halvparten eller flere av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall blant de fremmøtte. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Styrets leder skal være møteleder. Hvis vedkommende ikke er tilstede velges annen møteleder. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives av de møtende styremedlemmer.

Velforeningen forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

**§ 5**

Det påligger Velforeningens styre å sørge for en løpende, forsvarlig forvaltning av de felles anliggender som inngår under Velforeningens formål.

Når Nordbyhagen-prosjektet er fullt utbygget vil en del av fellesarealene bli tilskjøttet Velforeningen. Fellesarealer som ellers ligger i sameie mellom seksjonseiere, kan disse sameiere kreve at inngår under Velforeningens felles forvaltning og vedlikehold.

Med mindre annet blir bestemt av årsmøtet hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og eventuelt vaktmester/vaktmesterordning, andre tjenesteytere, gi instruks for disse, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

For de enkelte felt som er oppført og for feltene som blir oppført i de kommende år frem til hele prosjektet er ferdigstilt, er det for bebyggelsen valgt utvendige farger ut fra en særskilt valgt palett. For hvert utbyggingstrinn vil denne paletten med tilhørende fargekoder bli overlevert Velforeningens styre. De enkelte eiere av eiendommene plikter å følge de fargekoder som er fastsatt for det aktuelle byggeområdet. Avvik fra de foreliggende fargekoder kan kun tillates dersom eierne av de eiendommer som omfattes av de aktuelle fargekoder, beslutter dette med 2/3 flertall. For eiendommer som ligger i sameie, plikter sameiene å innta i sine vedtekter en tilsvarende bestemmelse. Avvik fra fargekodene for disse områder, besluttes av det aktuelle sameiet.

Årsmøtet vedtar ordensreglement for Velforeningens deltakere hvis dette finnes nødvendig.

## § 6

Til å revidere regnskap velges en revisor av årsmøtet.

Årsmøtet fastsetter revisors godtgjørelse.

## § 7

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Årsmøtet innkalles av styrets leder. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 30 dagers varsel, oversendes til Velforeningens deltakere årsberetning med revidert regnskap for det forløpne regnskapsår, samt forslag til driftsbudsjett for kommende regnskapsår og sakliste for øvrig.

Det ordinære årsmøte behandler:

1. Årsberetning.
2. Regnskap og driftsbudsjett.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse.
4. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende av Velforeningens deltakere. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en annen deltaker valgt av årsmøtet til å underskrive protokollen.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10% av Velforeningens deltakere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet og også gir en redegjørelse for sakene slik at de øvrige sameiere på forhånd kan sette seg inn i disse.

Ekstraordinære årsmøter innkalles skriftlig med minst 2 ukers varsel.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I årsmøter har hver deltaker én stemme. Dersom et bruksnummer er seksjonert, har hver seksjon én stemme. Hvis det er flere eiere av et bruksnummer eller en seksjon, anses disse som én deltaker og har én stemme.

Inntil Nordbyhagen-prosjektet er ferdigstilt, har utbygger, Ullensaker Boligbygg KS, i årsmøtene rett til å stemme med en stemme for hver planlagt boligenhet, som ikke ved årsmøtet er overdratt andre. Antall planlagte boligenheter vil kunne variere gjennom prosjektets løp. Imidlertid skal det for denne bestemmelse legges til grunn at prosjektet har totalt 386 boligenheter. Ullensaker Boligbygg KS' stemmetall vil således til enhver tid være 386 fratrukket det antall boligenheter som er overdratt til andre.

Det kreves at minst halvparten av stemmene er til stede, og det kreves minst 3/4 av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om :

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Velforeningen eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av den felles eiendom når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte deltaker.
4. At den enkelte deltaker i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor Velforeningen.

## § 8

Velforeningens deltakere kan fritt overdra, pantsette eller leie bort sine eiendommer.

Velforeningens styre skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og utleieforhold.

## § 9

Velforeningens utgifter skal fordeles på Velforeningens deltakere overensstemmende med den nøkkel som er inntatt i vedlagte bilag til vedtektene.

Styret fastsetter på grunnlag av de årlige driftsbudsjetter à konto-beløp som innbetales forskuddsvis en gang årlig av den enkelte deltaker. Ved fastsettelsen av à konto-beløpet kan det tas hensyn til at det bør bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette eller større, fremtidige utgifter til nødvendig vedlikehold og påkostninger. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

## § 10

Ved salg av sin eiendom forplikter deltakerne seg til å sikre at kjøperen har akseptert medlemskap i Velforeningen og har tiltrådt Velforeningens vedtekter. Dersom dette ikke gjøres vil selger løpende være ansvarlig for de økonomiske forpliktelser medlemskapet i Velforeningen medfører.

\*\*\* \*\*