

Advokatene
Lægland Kosberg & Hanisch AS

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Nordbyhagen Velforening
Postboks 619 Sentrum
2062 JESSHEIM

Advokat Jørund Lægland
Advokat Runa Elin Kosberg
Advokat Odd Hanisch

Sendes på epost:
erthsjolie@gmail.com
michlaur@online.no

Eidsvoll, den 13. april 2018

Vår referanse: 10387/OH
Ansv. advokat: Odd Hanisch
Epost: oh@eidsvolladvokatene.no

ENDRING AV VEDTEKTER FOR NORDBYHAGEN VELFORENING

Jeg viser til hyggelig møte den 6. april vedrørende spørsmål om endring av vedtektene for velforeningen.

Etter vårt møte fikk jeg tilsendt regnskaper og årsmeldinger for velforeningen. Det generelle inntrykket av disse dokumentene er at velforeningen fungerer godt og har en god og ryddig økonomi.

Jeg har gjennomgått gjeldende vedtekter for velforeningen. De ble vedtatt i forbindelse med den pågående utbyggingen av feltet i 2003. Vedtektene opplyser at byggeprosjektet ikke er fullført. Videre er utbyggingselskapet Ullensaker Boligbygg KS gitt rettigheter i vedtektene selv om utbyggingen for lengst er avsluttet. Selskapet gikk dessuten konkurs for flere år siden.

Vedtektene kan med fordel endres og tilpasses dagens situasjon.

Endring av vedtekter er en sak som årsmøtet skal ta stilling til.

Dersom årsmøtet beslutter at vedtektene skal endres, bør styret få i oppgave å utarbeide forslag til nye vedtekter.

Forslag til nye vedtekter må behandles av årsmøtet, eventuelt et ekstraordinært årsmøte.

På det kommende årsmøtet vil det være naturlig at styret får i oppgave å utarbeide forslag til nye vedtekter. Det kan også settes en frist for dette. Årsmøtet kan også beslutte hvorvidt forslag til nye vedtekter skal behandles på et ordinært årsmøte eller et ekstraordinært årsmøte.

Vær oppmerksom på minst halvparten av stemmene må være tilstede når de nye vedtektene skal vedtas. Det kreves minst $\frac{3}{4}$ av de avgitte stemmer i årsmøtet når vedtektene skal endres.

Det er en vanlig utfordring at bare et mindretall møter på årsmøtet, noe som kan gjøre det vanskelig å få vedtatt vedtektsendringer.

Advokatene Lægland Kosberg & Hanisch AS

Dette kan for eksempel løses ved at styret sørger for å innhente fullmakter fra de som ikke møter.

Jeg nevner også at det i dagens vedtekter er pliktig medlemskap i velforeningen. Jeg har så langt ikke undersøkt om dette er tinglyst på de enkelte eiendommene.

Generelt vil årsmøtet være en god arena for å ta opp ulike forhold som ikke fungerer så bra som ønsket. På bakgrunn av slike innspill kan man vurdere om og eventuelt i hvilken grad det bør hensyntas i nye vedtekter. Et eksempel er om utgiftsfordelingen mellom eiendommene bør endres eller videreføres.

Når vi kommer til det praktiske arbeidet med endring av vedtektene, er det mulig å benytte anbefalte standardvedtekter for velforeninger som utgangspunkt, men de må tilpasses Nordbyhagen Velforening.

Jeg kan gjerne hjelpe dere med å utarbeide nye vedtekter.

Med vennlig hilsen



Odd Hanisch
advokat