

## Vedtekter

### VEDTEKTER FOR NORDBYHAGEN VELFORENING

**Vedtatt i stiftelsesmøte 5. november 2003. Endret 06.11.2018**

#### § 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Nordbyhagen Velforening.

#### § 2 Foreningens deltakere

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 Foreningens formål

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

#### § 4 Foreningens styre

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. 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 Velforeningens oppgaver

Det påligger Velforeningens styre å sørge for en løpende, forsvarlig forvaltning av de felles anliggender som inngår under Velforeningens formål samt forvalte områdets fellesarealer. Fellesarealer som ellers ligger i sameie mellom seksjonseiere, kan sameiere kreve at inngår under Velforeningens felles forvaltning og vedlikehold. Ved slik beslutning blir disse fellesarealer å behandle på lik linje med øvrige fellesarealer som ligger under Velforeningen.

Videre vil Velforeningen ha løpende vedlikeholdsplikt for et fellesareal og grendelekeplass beliggende på naboeiendommen mellom Nordbyhagen og tomtearealene samlet kalt Nordbyhagen Nord. Nordbyhagen Velforening og en eller flere Velforeninger for Nordbyhagen Nord, skal bære vedlikeholdskostnadene i henhold til inngått avtale, hvoretter Velforeningen Nordbyhagen bærer 75 % av kostnadene. Det vil mellom de aktuelle velforeninger kunne bli etablert en særskilt administrasjon for ivaretagelse av vedlikeholdet. Fordelingen av de kostnader som vil ligge under Nordbyhagen Velforening vil skje med basis i bruksarealet for den enkelte boenhet.

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. Styret velger revisor.

#### § 6 Velforeningens utgifter

Velforeningens utgifter skal fordeles på Velforeningens deltakere. 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. Ved overdragelse av bolig og eierskifte på boligen skal eier ved fakturautsendelse betale full kontingent.

Velforeningens inntekter vil komme fra deltakernes betaling av årskontingenten. Denne blir vurdert årlig og det vedtas på årsmøte hvorvidt den skal heves eller ikke.

Kontingenten deles inn etter hustypene (basert på boligens og tomtens m<sup>2</sup>)

B2, C2, B1-5

UB2 Privat, UB2 Kommunal

D1 Privat, D1 Kommunal

A8, A5, A3, A2

Ett-roms m/ balkong, Ett-roms u/ balkong

36 m<sup>2</sup> leilighet, 39 m<sup>2</sup> leilighet, 3 roms leilighet

Økning av boligens areal

Eier som har bygget ut sin boenhet vil få en økning av andel felleskostnader. Det er eiers plikt å opplyse Velforeningen om boligens nye m<sup>2</sup>.

§ 7 Velforeningens årsmøte

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, gjøres følgende tilgjengelig på Velforeningens hjemmesider; årsberetning med revidert regnskap for det forløpne regnskapsår, samt forslag til driftsbudsjett for kommende regnskapsår og saksliste for øvrig. Beboere vil få frist til å melde saker til årsmøtets agenda i forkant av innkalling.

Det ordinære årsmøte behandler:

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

Gjennomføring av årsmøte

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.

I årsmøtet 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. Imidlertid skal det for denne bestemmelse legges til grunn at Nordbyhagen velforening består av totalt 390 boligheter.

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

For øvrig vedtar årsmøtet ordensreglement for Velforeningens deltakere hvis dette finnes nødvendig.

#### Ekstraordinært årsmøte

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.

#### § 8 Valg av revisor

Til å revidere regnskap velges en revisor av årsmøtet.

Årsmøtet fastsetter revisors godtgjørelse.

#### § 9 Utleie og overdragelse av bolig

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

Velforeningens styre skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og utleieforhold.

#### Overdragelse

Ved salg av eiendom forplikter deltakerne seg til å sikre at kjøperen har akseptert medlemskap i Velforeningen og har tiltrådt Velforeningens vedtekter.

Ved overdragelser skal eiendomsmegler varsle Velforeningens Styre om salget.

Megler skal informere om kjøpers navn, telefon og epost adresse, samt gjeldende adresse på kjøps tidspunktet. Det er eier som må påse at dette gjøres. Dersom dette ikke gjøres vil selger løpende være ansvarlig for de

økonomiske forpliktelser medlemskapet i Velforeningen medfører. Ved overdragelse betales ett gebyr til Velforeningen for å dekke Styrets merarbeid vedrørende eierskifte. Beløpet settes til «gjeldende til enhver tid» og dekkes av selgeren. Ubetalte kontingenter for årsavgiften trekkes fra oppgjøret ved salg.

## § 10 Sikkerhet på området

Plassering av utstyr/leker på fellesarealer

Plassering av utstyr og leker som for eksempel trampoline, lekestativ eller lignende tillates ikke uten forhåndsgodkjennelse av styret.

Hekker og lignende i siktsoner

Velforeningen følger Statens Vegvesens og Ullensaker kommuners bestemmelser i så henseende. Dvs. at det ikke er lov til å ha mer enn en halv meter høy hekk e.l. i siktsoner, m.a.o. i kryss og andre områder der mangel på sikt fører til trafikkfarlige situasjoner. Velforeningen har rett til å fjerne slik hekk eller lignende for eiers regning hvis dette ikke utføres innen rimelig tid etter at påminnelse er gitt. Alle hekker må klippes på utsiden (mot vei/gangvei) slik at hekken er innenfor eiendomsgrensen.

Snøfanger

Det er pålagt for hus og garasje som leder ut mot felles vei å ha snøfanger eller andre tilsvarende anretninger. Hvis dette ikke monteres innen rimelig tid etter at skriftlig påminnelse om dette er gitt, har Velforeningen rett til å montere dette for eiers regning. Snø tilhørende privathus, som måkes ut i fellesarealer og veiareal, vil bli kjørt vekk for beboers regning.

## § 11 Husfarger

Hus farger

For de enkelte felt er det for bebyggelsen valgt utvendige farger ut fra en særskilt valgt palett. De enkelte eiere av eiendommene plikter å følge de fargekoder som er fastsatt for sin adresse på området. Fargekartet for alle boenheter finnes på Velforeningens hjemmesider. 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, besluttet av det aktuelle sameiet. Ved tvistemål skal saken oversendes og godkjennes av Styret i Velforeningen.

## § 12 Ordensregler

Vedtas av årsmøte.

Det informeres om på Nordbyhagen Velforening sine hjemmesider om hvordan være en god nabo.

Det henvises videre til enhver tid gjeldende regler og forskrifter som; reguleringsbestemmelser fra Kommunen, Granneloven og lov om helligdagsfred.