

Årsberetning – Nordbyhagen Velforening 2023

Velforeningens formål

Nordbyhagen Velforening har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området, herunder forvalte og stå for den daglige drift og vedlikehold av felles areal, felles anlegg og tilliggende friarealer med grendeplass. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningens adresse er i Ullensaker kommune.
Adr.: Nordbyhagen Velforening, PB 619, 2062 Jessheim

Fortsatt drift

Nordbyhagen Vel driver etter et nonprofitt-prinsipp. Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt ved at inntektene reguleres etter kostnadene år for år.

Utvikling og resultat

Medlemmenes kontingent dekker velforeningens løpende utgifter til vedlikehold slik som snøbrøyting, veier, gressklipping og skiftning av lyspærer, samt utgifter til regnskap og revisjon og honorar til styrets medlemmer. Velet har positiv egenkapital og god likviditet. Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettviseende bilde av velforeningens stilling og resultat.

Nordbyhagen har i 2023 et negativt resultat på 149 955 (se revisjonsberetning 2023).

Arbeidsmiljø

Velet har ingen ansatte. Nestleder, Antero Wallinus-Rinne, døde i februar. Etter årsmøtet har styret bestått av 3 mannlige og 2 kvinnelige representanter. Siden årsmøtet har det også vært et mannlige varamedlem med i Styret.

• Terje Moe	Styreleder	Hestehagen
• Helene Ingand	Styremedlem	Tyrivegen
• Thorleif Sjølie	Styremedlem	Hesteskoen
• Rune Stangeland	Styremedlem	Hovsvingen
• Marie Lauritzen	Kasserer	Oppløpsiden
• Lasse Norrøne Volla	Vara	Oppløpsiden

Revisor og regnskapsfører har vært

• Årnes Revisjon	Revisor	Årnes
• OCON Regnskap AS	Regnskapsfører	Årnes

Informasjon om året som har gått

Medlemstallet i velforeningen er 390 husstander. Velforeningen er grunneier for i overkant av 20 mål med fellesarealer. I tillegg eier vellet 7 boliggater og flere gangveier med tilhørende grøfter, gatelys og overvannssystemer.

Årsmøtet ble avholdt digitalt i perioden 24.april til tirsdag 02.mai. Innkalling ble gjort på vellets nettside samt Facebook og skriv i postkassen til alle beboere. Info om årsmøte og nødvendig dokumentasjon var tilgjengelig på den digitale løsningen samt på vellets nettside.

Protokoll fra årsmøtet 2023 ligger på velforeningens nettside www.nordbyhagen.no

Det ble avholdt tilsammen 10 styresmøter i 2023. Styret har hatt dialog med blant annet Aktiv Areal AS, Årnes revisjon og OCON regnskap AS, vaktmesterselskapet Rødningsby, Pure Play, Ull Kisa innebandy, enheter i Kommunen og beboere.

Styrets oppgaver kommer frem av vedtektene § 5 (se nettside www.nordbyhagen.no)

Informasjon til beboere

Internett / Facebook

Styret bruker Facebook og internett (egen hjemmeside) som kanal for informasjon til beboere.

Sittende styret har prioritert oppgaver innen vedlikehold, drift, økonomi og utvikling av Grendeplassen

Gressplen og fellesarealer

Grendeplassen

Per i dag har Grendeplassen grusbane, volleyball nett, en mindre basketballbane med ett stativ og en BMX sykkelbane i skogen. Det har vært ønske fra beboere om å videreutvikle Grendeplassen. På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt at det skal settes av 50.000 kr per år de neste fem årene til Grendeplassen. På våren 2023 gikk styreleder i Ull Kisa Innebandy (UKI) ut med informasjon om at Bandyforbundet mottok midler fra Sparebankstiftelsen for å opprette innebandybaner/multisportbaner på Østlandsområdet. Styret var i dialog med UKI, Kommunen, Pure Play for å undersøke muligheten og betingelsene og fikk positive tilbakemeldinger på mulig etablering. Styret henvendte seg til beboere på Facebook for å lodde interessen og det kom flere positive tilbakemeldinger i saken. På bakgrunn av dette vedtok Styret å gjennomføre et ekstraordinært årsmøte for å forhøre seg om beboerne var interessert i å anlegge banen. Ekstraordinært årsmøte ble avholdt i perioden 23. - 31.oktober. Et vedtak for å etablere banen krevde, i følge vellets vedtekter, at 195 boenheter stemte ved årsmøtet og av disse måtte 75 % være positive (147 positive). Totalt stemte 217 boenheter ved årsmøtet, noe som tilsvarer 55 % av alle boenheter i Nordbyhagen Vel. Av disse igjen var 193 positive. Saken måtte deretter opp i tre instanser i Kommunen, hvor den ble enstemmig vedtatt i alle tre instanser. På grunn av at snøen

hadde lagt seg da saken var avklart, ble grunnarbeid og oppbygging av banen satt på hold til våren. Det ble forberedt Spillmiddelsøknad til Kommunen for å få dekket inn 50 % av kostnadene. Veidekke bekreftet at pristilbudet vi hadde mottatt ville stå ved lag til neste år og dersom prisene mot formodning vil gå ned, så vil det komme Vellet til gode med et gunstigere pristilbud. Penger til bane og grunnarbeid blir forskuttert gjennom avsetningene (50.000 kr per år i 5 år) som ble vedtatt i årsmøtet.

Lekeapparater

Aktiv Areal har gjennomført kontroll av lekeplasser. Det var ingen betydelige anmerkninger og Rødningsby har fulgt opp avvik fra rapporten som å skifte sand i sandkasser på grunn av katter som gjør fra seg og byttet noen av sidene på sandkassene som var slitte.

Trafikksikkerhet, vei og bommer

Det er skiftet ut enkelte ødelagte bommer.

Asfaltering

På årsmøtet 2015 ble det vedtatt at Velforeningen kan sette av midler til fremtidig asfaltering. Det ble sist avsatt midler i 2020. På kontoen står det fortsatt 1.728.056,68.

Det ble lagt ut reparasjonsasfalt der veiene trenger å utbedres for hull og skader. Dette ble utført av Rødningsby og ser ut for å være en god og billigere løsning for mindre utbedringer. Samtidig kan det være behov for å legge ny asfalt enkelte steder og Styret vil gjøre en ny vurdering av dette til våren.

Søppelkasser

Søppelbøtter ved gangveien langs R174 blir brukt av beboere som går tur forbi området og Styret vurderte å fjerne søppelkassene om dette medførte økte kostnader for Vellet. Tilbakemeldingen fra Rødningsby er at det medfører et renere område generelt og at summen for dette er lav. Styret vil vurdere saken videre.

Gatelys og belysning Grendeplassen

Det ble montert timebryter på lysene på Grendeplassen. Lysene kan slås på med bryter ved siden av banen og vil da lyse i 1 t.

Det er opprettet en egen e-postadresse for beboere til å melde om utskiftning av gatelyspærer. Adressen er gatelys@nordbyhagen.no

Kummer

Det er gjennomført rensing av kummer for å sikre mindre overvann ved regn. Flere kummer er utbedret og resterende kummer vil renses til neste år.

Kostnader som gjelder vedlikehold

Dette medfører unødvendige ekstrakostnader for vellet. Det begynte å snø tidlig i år, men kostnadene for snømåking og bortkjøring av snø var allikevel i underkant av hva som var budsjettet. Det var også mindre utfordringer i år med at beboere måker snø ut i fellesområdene.

Styret har i tillegg til ovenstående oppgaver prioritert å gjennomføre dugnad**Dugnad**

Det ble arrangert dugnad 13.mai. med pizzatreff etter dugnaden

Økonomi: kontingent, utestående fordringer og økonomistyring**Årskontingent**

Etter at velforeningen fikk ny regnskapsfører har Styret opplevde å ha bedre kontroll på beboerlister når noen flytter ut eller leier ut leilighetene sine. Det ble også gjort en jobb med oppdatering av beboerlister under det ekstraordinære årsmøtet. Det er allikevel fortsatt en jobb knyttet til å innhente krav i etterkant når betalinger uteblir, men Styret håper på at denne jobben vil gi resultater under neste års utsendelse av årskontingent.

Vellet oppfyller ikke kravet for å motta momsstøtte.

Eventuelt

Styret har ikke mottatt mer informasjon i saken vedrørende omsorgsboliger.

Nordbyhagen Velforening**Jessheim, _____**

Terje Moe
Styrets leder

Rune Stangeland
Styremedlem

Marie Lauritzen
Kasserer

Helene Ingand
Styremedlem

Thorleif Sjølie
Styremedlem