

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020



Det innkalles til ordinær generalforsamling i Dalsåsen Vel.

Tidspunkt : Onsdag 11. mars kl. 18.30

Sted : Mortensrud barneskole, personalrommet, 2.etg.

Generalforsamlingen er medlemmenes mulighet til å holde seg orientert om, og påvirke, forhold og beslutninger som berører Dalsåsen Vel. Medlemmene oppfordres derfor til å møte opp. Hvis du selv er forhindret fra å delta, kan du gi fullmakt til et annet medlem om å stemme på dine vegne. Fullmakten kan du fylle ut nederst på møteseddelen som følger med denne innkallingen.

Dagsorden (følger av vedtektene)

1. Godkjenning av fremmøtte stemmeberettigede ved optelling av møtesedler og fullmakter.
2. Godkjenning av innkalling og sakliste.
3. Valg av møteleder.
4. Valg av referent.
5. Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen.
6. Årsberetning for styreperioden mars 2019- mars 2020.
7. Godkjenning regnskapet og gi styret ansvarsfrihet.
8. Behandling av saker fra styret og evt. fra medlemmene.

Nr.	Forslag til behandling	Forslagsstiller
A	- Økning av vedlikeholdsfond	Styret
B	- Kontingent	Ingjerd Vestad, Dalsåsen 132
C	- Organisering i vedlikeholdsområder	Styret
D	- Uteområder i vellet	Ingjerd Vestad, Dalsåsen 132
E	- Buss saken	Styret
F	- Parkering	Styret

9. Budsjett og fastsettelse av kontingent.
10. Valg av:
 - a) Leder for 1 år
 - b) 2 styremedlemmer for 2 år
 - c) 2 varamedlemmer for 1 år
 - d) Valgkomité bestående av 3 personer for 1 år
 - e) Revisor

Vedlegg:

- 1 - Møteseddel / Fullmakt

Med vennlig hilsen
Styret i Dalsåsen Vel

Magne Ridderholt – leder

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Sak 6.

Årsberetning for styreperioden 2019-2020

Styret har i perioden mars 2019 – mars 2020 bestått av:

Verv	Navn	Adresse	Status verv
Leder	: Magne Ridderholt	Dalsåsen 118	- På valg
Nestleder	: Karelius Hougen	Dalsåsen 132	- På valg
Kasserer	: Randi Nerstad	Oscar Dahls vei 37	- På valg
Styremedlem	: Ajmal Hussein	Oscar Dahls vei 4	- Ikke på valg
Styremedlem	: Grant Dansie	Dalsåsen 60	- Ikke på valg
Varamedlem 1	: Erland Ødegården	Nordre Dals vei 2	- På valg
Varamedlem 2	: Ikke besatt		- På valg

Revisor	: Tore Stenslie,	Nordre Dals vei 15	- På valg
Valgkomite	: Rolf Pettersen Lars Erik Tveita Medlem #3	Oscar Dahls vei 29 Bjørn Lies vei 10 Ikke besatt	

Ved valg av styresammensetning på generalforsamling 2019, manglet det kandidat til å ikle rollen som varamedlem nr. 2. Generalforsamlingen ga dermed styret mandat til selv å vurdere behov for ett varamedlem til, og eventuelt oppnevne denne hvis behov. Styret har ikke sett behov for dette, og har i perioden fungert med kun ett varamedlem.

Styremedlem Grant Dansie måtte pga. private årsaker be om fratredelse fra styrearbeid i perioden september 2019 frem til generalforsamling mars 2020. Varamedlem Erland Ødegården har fungert som styremedlem i Grant`s fravær.

➤ **Medlemmer.**

Dalsåsen Vel har for perioden lagt til grunn 145 medlemmer.

I henhold til vedtektenes § 3 har samtlige eiere av tomter på Dalsåsen utgått fra g.nr.169, b.nr.3,4,36 m.fl. i Oslo kommune rett og plikt til medlemskap i Dalsåsen Vel.

➤ **Møtevirksomhet og saksbehandling.**

Forrige generalforsamling ble avholdt 13. mars 2019. Styret har i perioden avholdt 9 ordinære styremøter.

➤ **Generell orientering/aktiviteter.**

Styret har jobbet ut fra planlagte aktiviteter og gjøremål.

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Styreperioden har forløpt uten kritiske eller alvorlige hendelser, med unntak av en større vannlekkasje på felles vannledning i Dalsåsen.

Styret har for øvrig fulgt opp og behandlet diverse mindre forhold som enten er meldt inn til styret fra medlemmer, eller forhold som styret har tatt tak i på eget initiativ.

Styret har innen fristen 1. februar, mottatt 2. forslag fra medlemmene til behandling i Generalforsamlingen. I tillegg stiller styret med 4. forslag.

Eiendomstransaksjoner i velområdet.

Det har i løpet av 2019 blitt registrert 2 stk. ordinære eiendomssalg i vårt velområde, fordelt med 1 stk. i Nordre Dals vei og 1 stk. i Oscar Dahls vei.

Lagring av styredokumenter

Styret har videreført bruk av elektronisk arkiv gjennom løsning levert av Styre-Web. Alle relevante dokumenter lagres fortløpende her. Alle relevante historiske dokumenter er overført dit, slik at all dokumentasjon fra vellet ligger samlet ett sted og tilgjengelig for kommende styrer. Det til enhver tid sittende styre vil ha tilgang arkivet, hvor dette administreres av leder.

Rusken-aksjon / Dugnad.

Rusken ble gjennomført lørdag 11.mai.

Det ble som tidligere utført nødvendig opprensning og uttynning langs veier, fortau og fellesareal. Vi erfarer at det er bedre oppslutning og man får utrettet flere oppgaver ved å avholde felles dugnad/Rusken på lørdager enn på hverdager, og vi vil derfor fortsette med dette.

Dog hadde styret gjerne sett at enda flere hadde deltatt.

Som tidligere vil styret gi en ekstra honnør til de medlemmer som gjennom året utfører frivillig arbeid på mange av våre fellesarealer utover den organiserte felles dugnaden.

Vedlikehold.

Styret har gjennom styreperioden utført følgende planlagt vedlikehold:

- Utført maskinell grøfting langs nedre del av Nordre Dals vei.
- Montert ny strøkasse ved postkassestativ i stikkvei til Dalsåsen 98-128.
- Rettet opp skjev strøkasse i svingen i øvre del av Nordre Dals vei.
- Utbedret lekeplass innerst i Dalsåsen, med planering og tilsåing.
- Skiftet tak på lekehus på lekeplass ved Dalsåsen 114.

Ekstraordinært vedlikehold:

- Styret informerte i forrige årsberetning om unormalt mye vann som rant ned langs fjellskrent fra Dalsåsen (ca. ved nr. 54) og ned i grøft i Nordre Dals vei. Årsak til dette var på det tidspunktet ukjent, og forholdet skulle følges opp videre av styret. Det ble gjennom vår/sommer utført videre undersøkelser i samråd med Vann og avløpsetaten, og i slutten av juli ble det påvist lekkasje på vellets stikkledning til Dalsåsen 102-128. Lekkasjen var forårsaket av et sprukket T-rør. Arbeidet ble utbedret av Trond Abrahamsen VVS AS. Så snart lekkasjen var utbedret, stoppet også vannsiget ned til Nordre Dals vei.
- Postkassestativet ved Bjørn Lies vei 14 ble påkjørt i våres og falt ned. Stativet ble reparert og satt på plass ved egeninnsats.

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Snøbrøyting/vårfeiring

Det ble utført maskinell vårfeiring og fjerning av grus fra felles veier i 2019 slik som planlagt. Kvaliteten var dog noe dårligere enn i 2018, og styret måtte gå en ekstra runde med leverandøren slik at resultatet ble som forventet.

Denne vinteren har forløpt med uvanlig lite snøfall.

De få snøfallene som har vært, har ligget på grensen for når brøyteselskapet er pliktig til å brøyte (snøfall over 5 cm).

Større utfordring har det vært med glatte og isete veier, og styret har måttet purre brøyteselskapet ved et par anledninger for at de skulle komme å strø. Vi ser også at fjorårets ny-monterte strøkasser rundt i velområdet har kommet til nytte.

Selv om bussen nå ikke lenger går opp til Dalsåsen, har kommunen fortsatt å salte veien, slik at denne har fremstått isfri gjennom vinteren.

Fri veibane.

I henhold til vedtak fra generalforsamlingen i 2018, gjennomførte styret også i høst en omfattende inspeksjon og dokumentasjon på installasjoner, trær og busker som står ut over eiendomsgrensene og således var til hinder for fri veibane. Mange av de huseiere som ble tilskrevet ang. dette i 2018, hadde fortsatt ikke rettet opp forholdet. Styret føler seg litt maktesløse i forhold til virkemidler for å kunne rette opp i dette, og inviterer til en diskusjon om denne problemstillingen på generalforsamlingen.

Fiber i velområdet.

Etter veldig mye frem og tilbake ble Telenors fiberinstallasjon i vellet ferdigstilt sent på høsten.

Selv om selve avtalen om fiberinstallasjon er et forhold direkte mellom Telenor og den enkelte huseier (abonnet), har styret vært sterkt involvert i prosessen og brukt mye tid på å følge opp og koordinere arbeidet og fremdrift. Styret var sterkt skeptisk til anleggsmetoden som er benyttet (trenching), men ble presset av Telenor til å akseptere denne metode hvis det i det hele tatt skulle være aktuelt å legge fiber i våre veier.

Vi valgte derfor å akseptere dette, men satte krav til Telenor at de skulle gi vellet 5 års garanti på evt. skader som måtte oppstå på våre veier som følge av anleggsarbeidet.

Telenor aksepterte dette (noe motvillig).

Det er videre avtalt med Telenor at de skal utbedre noe tilsåing etter gravearbeid samt fjerne hauger med oppsamlet grus fra gravearbeidene til våren. Styret følger opp dette.

Facebook-side

Det ble for flere år siden etablert en Facebook side for vellet, men dette har ligget i dvale. Styret revitaliserte denne i høst, og benytter denne til å informere om stort og smått av det som har betydning for vellets medlemmer.

Dette er en interaktiv informasjonskanal, hvor også medlemmene kan legge inn meldinger og stille spørsmål/kommentere til styret.

Pr. nå har siden ca. 70 brukere, og det oppfordres at flest mulig søker opp siden og blir medlem, da styret nå benytter denne som sin primære informasjonskanal.

For å bli medlem må du opplyse om hvilken adresse du bor på.

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Vaktavtale

Styret reforhandlet i høst vaktavtalen med Sikkerhetsgruppen Nordstrand, og forenklet prisstrukturen i avtalen.

Støy fra knuseverk.

Det har over lang tid pågått lagring og knusing av steinmasser på tomten syd for Shell-stasjonen. Beboere i våre naboer på Søndre Dal, Brenna og Billittkroken har vært spesielt plaget av støy fra denne virksomheten som drives av Hagen Gjenvinning AS, og har forsøkt å få stoppet aktiviteten.

Styret i Dalsåsen vel har ikke mottatt henvendelser eller klager fra våre medlemmer på støy fra denne virksomheten, men styret har allikevel holdt seg orientert om situasjonen og stilt seg bak klagen som Brenna og Billittkroken har rettet mot Plan og bygningsetaten og Bydelsoverlegen i løpet av sommeren og høsten.

Etter først å ha fått pålegg om stoppe virksomheten, fikk Hagen Gjenvinning AS tilbake tillatelse for videre drift etter å ha gjennomført diverse pålegg fra Plan og bygningsetaten samt dokumentert overfor Bydelsoverlegen at støybelastning mot tilgrensede boliger ligger innenfor godkjente grenseverdier. Styret vil holde seg orientert om evt. utvikling i forholdet.

Buss til Dal.

Generalforsamlingen i 2019 vedtok å opprette en arbeidsgruppe, med mandat til å representere vellet utad og jobbe for å få reetablert et busstilbud til Dalsåsen. Gruppen har vært ledet av Ingjerd Vestad, og har rapportert til styret underveis. Arbeidsgruppen har gjort en imponerende jobb, og vært aktivt på mange fronter bl.a. med stand på Mortensrudfestivalen, flere brev og øvrige henvendelser til bydelspolitikere og byråd samt deltakelse og markering på bystyremøter. Selv om vi ennå ikke har lyktes med å få busstilbudet tilbake, så er vår sak blitt argumentert for, og bekjentgjort på en grundig måte overfor både lokale og sentrale politikere/beslutningstakere.

Evt. videre arbeid for arbeidsgruppen vil bli diskutert i egen sak på generalforsamlingen.

Søknad om deltakelse i grasrotandelen-Norsk Tipping.

Styret sendte i høst inn søknad for å få Dalsåsen vel registrert som Grasrotmottaker. Tanken var at dette kunne bli en kilde til ekstra inntekt for vellet fra spillevirksomheten via Norsk Tipping. Vår søknad ble avslått, med begrunnelse at det kun er organisasjoner/foreninger som driver en allmennyttig virksomhet som er åpen for alle å kunne delta i, som klassifiserer til å bli mottaker av midler via Grasrotandelen.

MVA - refusjon

Dalsåsen vel driver ikke mva-pliktig virksomhet. Dvs. at vi ikke har rett til fratrukk for den inngående merverdiavgift som legges på de tjenester og varer vi kjøper gjennom vår virksomhet. I januar 2010 ble en momskompensasjonsordning opprettet for å kompensere for de kostnader frivillige organisasjoner har til merverdiavgift ved kjøp av utstyr og drift i sitt arbeid. Formålet er å fremme frivillig aktivitet i Norge. Ordningen forvaltes av Lotteri- og stiftelsestilsynet, etter bestemmelsene fastsatt av Kulturdepartementet.

Styret sendte i mai 2019 inn søknad om kompensasjon for merverdiutgifter for regnskapsåret 2018, og ble i desember tildelt kr. 32.570,- i kompensasjon. Styret vil i mai 2020 utarbeide tilsvarende søknad for regnskapsåret 2019, og har for øvrig lagt dette inn som en fast årlig oppgave i «rutinehåndbok for styrets arbeid».

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Økonomi.

Det var ikke utestående velavgift ved regnskapsårets avslutning.

Velavgift og fondsinnbetaling for 2019 var budsjettert med totalt kr. 536.500, - og ble innbetalt til vellets konto som følger:

pr. 01.06 var 42% innbetalt (betalingsfrist)
pr. 01.07 var 92% innbetalt
pr. 01.08 var 99% innbetalt
pr. 01.09 var 100% innbetalt

Styrets aktiviteter er utført innenfor vedtatt tiltaksplan, men med et negativt økonomisk resultat i forhold til hva som var budsjettert.

Kommentar til driftsresultatet.

Hovedårsak til det negative resultatet skyldes ekstraordinære utbedringskostnader for akutt vannlekkasje på vellets vannledning under veien mellom Dalsåsen 100 og 126. Dette beløp seg til kr. 139.000, -.

Vår-feiing ble ca. 11.000 dyrere enn budsjettert.

Aktiviteter tilknyttet buss-aksjonen var ikke budsjettert, og er i hovedsak dekket inn ved bruk av midler avsatt i budsjettpost for uforutsatte kostnader.

Hensyntatt ubudsjetterte kostnader og den ekstraordinære inntekten fra MVA-refusjonen, ble driftsresultatet for 2019 på kr - 82.115, - mot et positivt budsjett på kr. 16.000, dvs. et avvik mot budsjett på kr. - 98.115, -.

Kommentar til styrets økonomiske disposisjoner.

Styret har valgt å dekke den ekstraordinære kostnaden for utbedring av vannlekkasjen via den ordinære driftskontoen, og dermed ikke belaste vedlikeholdsfondet. Bakgrunnen for dette er at driftskontoen har hatt en positiv saldo ut over det som ansees nødvendig for ordinær drift, samtidig som vi ser viktigheten av å raskere bygge opp et robust vedlikeholdsfond. Av tilsvarende årsak har styret også valgt å overføre den ekstraordinære inntekten vi mottok gjennom MVA-refusjonen til vedlikeholdsfondet, og ikke til driftskontoen.

Likviditetsmessig skal en driftskonto ha tilstrekkelig midler til å håndtere løpende budsjetterte utgifter ettersom de forfaller, hensyntatt tidspunkt for når velavgiften blir innbetalt. I tillegg bør det være en rimelig økonomisk buffer (reserve) som sikrer mulighet for å betale uforutsette driftsutgifter. Om vellets driftskonto (etter de ovennevnte disposisjoner) nå er på et riktig nivå i forhold til et tradisjonelt aktivitetsnivå, vil vi erfare gjennom våren frem til velavgiften kommer inn på konto.

Vellet hadde ved inngang til 2020 en positiv saldo på kr. 179.559, - på den ordinære driftskontoen, og kr. 268.099, - i positiv saldo på fondskontoen (vedlikeholdsfondet).

Styret 19.02.2020

Magne Ridderholt
Styreleder

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Sak 7.

Resultatregnskap for perioden 01.01.2019 – 31.12.2019

DRIFTSINNTEKTER

Budsjettpost	Note	Resultat	Budsjett	Avvik
Velavgift ordinær		478 500	478 500	-
Vedlikeholdsfond		58 000	58 000	-
Andre inntekter	1	32 570	-	32 570
Sum ordinære inntekter		569 070	536 500	32 570

DRIFTSUTGIFTER

Budsjettpost	Note	Resultat	Budsjett	Avvik
Vakthold		- 69 472	- 75 000	5 529
Snøbrøyting	2	- 166 454	- 155 000	- 11 454
Strøm veilys		- 86 400	- 90 000	3 600
Adm. Kostnader	3	- 29 330	- 12 000	- 17 330
Vedlikehold	4	- 261 339	- 135 000	- 126 339
Uforutsett/reserve		-	- 15 000	15 000
Styrehonorar		- 40 000	- 40 000	-
Revisor		- 1 500	- 1 500	-
Sum utgifter		- 654 495	- 523 500	- 130 995
Renteinntekter		3 310	3 000	310

Resultat før avsetning til vedlikeholdsfond	- 82 115	16 000	- 98 115
---	----------	--------	----------

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Balanse

Aktiva

	Note	Pr. 31.12.2019	Pr. 31.12.2018	Endring
Saldo Bank Driftskonto		171 559	425 962	- 254 403
Saldo Bank Fondskonto		268 099	176 417	91 682
Kundefordringer		-	-	-
Sum Eiendeler		439 658	602 379	- 162 721

Passiva

Leverandørgjeld		-	86 400	- 86 400
Egenkapital		439 658	515 979	- 76 321
Sum Gjeld og Egenkapital		439 658	602 379	- 162 721

Noter til regnskap/balanse

- 1) Ekstraordinær inntekt fra MVA refusjon.
- 2) Negativt avvik skyldes større kostnader til feiing enn budsjettert.
- 3) Negativt avvik på konto «Adm.kostnader» skyldes utgifter tilknyttet aktiviteter til Buss-saken (som ikke var budsjettert), samt økte kostnader til kopiering. Vi ser budsjettert beløp på konto «Uforutsett/reserve» opp mot underskuddet under Adm.kostnader.
- 4) Negativt avvik på konto «Vedlikehold» skyldes ekstraordinære utgifter i forb. med utbedring av vannlekkasjen i Dalsåsen.

Sign. kasserer

Oslø 13.02.2020

Randi Nerstod

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Revisors beretning

Jeg har gjennomgått alle bilag og har ingen bemerkninger til det fremlagte regnskap for 2019. Dette er et riktig bilde av periodens aktivitet, og jeg anbefaler Generalforsamlingen å godkjenne dette.

Sted/dato

Oslo 6/2-20

T. Stenslie

Tore Stenslie

Revisor

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Sak 8a – Forslag til økning av vedlikeholdsfond

(Forslag fra Styret)

Det ble på Generalforsamlingen i 2016 vedtatt å bygge opp et særskilt vedlikeholdsfond på kr. 300.000, -. Fondet skulle bygges opp over 5 år. Bakgrunnen for vedtaket var å gjøre vellet bedre økonomisk rustet til å bære ekstraordinære kostnader i forb. med utbedring av skader på felles privat vei og vann-/avløpsnett.

Oppbyggingen av fondet skulle skje gjennom innkreving av særskilt avgift på kr. 400,- pr. medlem pr. år. Saldo for vedlikeholdsfondet var pr. 31.12.2019 på kr. 268.000, -.

Siden beslutningen i 2016, har styret gjort seg vurderinger av omfang på kommende vedlikeholdsoppgaver tilknyttet veiarealene og også erfart kostnadsnivå for utbedring av skader på vårt felles vann og avløpsnett.

Vei og vann-/avløpsnett er nå i snitt bortimot 30-40 år gammelt. Hvis det skjer en skade på vann eller avløpsnett, må dette utbedres raskt.

Med erfaring fra tretthetsskade på vannledning i Dalsåsen i 2019 (ref. redegjørelse for vedlikehold i årsberetningen), fikk man en indikasjon på kostnadsnivå for utbedring av slike skader. Utbedring av skaden i Dalsåsen utgjorde alene ca. 50% av vedlikeholdsfondet vårt. Samtidig gav det også et varsel om at vi med et rørnett som nærmer seg 40 år, må planlegge for en risiko som tilsier at slike hendelser vil kunne skje med hyppigere frekvens i fremtiden.

Vellets private veier utgjør ca. 2.000 meter i utstrekning. Asfalten begynner å bli slitt og det må legges en plan for reasfaltering for å holde kvaliteten på veiene i den stand vi forventer. Grovt regnet, anslår styret at reasfaltering av veiene i sum vil beløpe seg til ca. 2 millioner kroner hvis man asfalterer alle veiene samtidig.

Hvis man deler opp utførelsen over f.eks. 3 år, vil det måtte påregne noe økte total kostnader pga. beregning av riggekostnader pr. gang.

For å stå nødvendig rustet til å møte de økonomiske utfordringene som de nevnte tiltak vil utgjøre, anbefaler styret at vi må øke vedlikeholdsfondet betraktelig, både i totalsum og i årlig bidrag for raskere å komme opp på forsvarlig nivå.

Styret vil derfor anbefale at Dalsåsen vel øker vedlikeholdsfondet med en oppbygging som legger til grunn å nå et nivå på 2,3 millioner kroner i løpet av 7 år.

Dette vil utgjøre kr. 2.000, - pr. medlem i «fondsavgift» pr. år i 7 år (hensyntatt dagens saldo på vedlikeholdsfondet på kr. 268.000, -).

Ut fra dette vil man ha bygget opp en økonomi til å kunne utføre asfaltering av alle vellets veier samtidig i løpet av 2026.

Hvis man derimot deler opp asfalteringen over 3 år, og utfører denne ettersom fondet har bygget opp tilstrekkelige midler, estimerer vi at første omgang med asfaltering vil kunne utføres i år 2021, deretter neste omgang i 2024, og siste omgang i 2027.

Dagens saldo på vedlikeholdsfondet på kr. 268.000, - foreslås å ikke inngå i oppbygging av midler til asfaltering, men beholdes som reserve til evt. utbedringer av skader på vann og avløpsnettet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å følge styrets anbefaling om å øke oppbygging av vedlikeholdsfondet til 2,3 millioner kroner over en 7 års periode, med en årlig «fondsavgift» på kr. 2000,- pr. medlem. Forutsetningen for økning av fondet er å gjennomføre reasfaltering av alle vellets felles private veier i løpet av samme periode. Styret gis samtidig

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

mandat til å planlegge og bestille utførelse av asfaltering ut fra hvordan de finner det mest hensiktsmessig og nødvendig.

Sak 8b. – Kontingent.

(Forslag fra Ingjerd Vestad, Dalsåsen 132)

Denne høsten, høsten 2019, var det stor lekkasje på felles vannledningen nedenfor Dalsåsen 126 Det er ikke usannsynlig at kan være flere svakheter på felles vannledninger med en. og kostnader til slike utbedringer vil fort beløpe seg til store summer. Vi erfarer også at asfalten på de private veiene også begynner å bli slitt. I tillegg trenger vi et løft på vellets uteområder. (se egen sak om dette, Uteområder i vellet.)

På bakgrunn av dette bør vi heve kontingenten, muligens med et betydelig beløp for at vi skal ha beredskap til kommende vedlikeholdsoppgaver og oppgraderinger. Det er styret som har oversikt over budsjett og behovet for vedlikehold og det fremmes i dette forslaget ikke noe konkret beløp for heving av kontingenten. Om styret kommer til at vi bør heve kontingenten betraktelig, så tenker jeg det er nyttig å se på hvordan kontingenten fordeles i det jeg ser en viss urettferdighet i hvordan den fordeles nå.

I vellet har vi har tre eiendommer der det helt fra starten ble bygget ett hus med to boenheter men hvert sitt seksjonsnummer, altså en eier for hver av enhetene. Disse tre husene med samme adresse (gatenummer) betales kontingent for hver av boenhetene, altså to kontingenter.

Det var også hus der det fra starten ble bygget to boenheter, men da bare med én eier og en vel-kontingent. Videre ser vi at det gjennom mange år har vært gjort ombygginger på en del av andre eiendommer slik at det er etablert utleie-enheter og også ombygging til flere familie-enheter i boligen. De er da blitt boliger med flere boenheter, men fremdeles med ett gårds- og bruksnummer og én vel-kontingent.

Forskjellen består altså i om det er ett eller to seksjonsnummer og ikke hvor mange boenheter det reelt er på adressen.

Urettferdigheten vises spesielt når det på en av disse adressene med to seksjonsnummer kun bor to personer. De er i nær familie, men bor i hver sin boenhet med hvert sitt seksjonsnummer og derfor betaler dobbel vel-kontingent.

Dette bør vi gjøre noe med, men det kan synes vanskelig å endre siden formaliteten er knyttet til seksjonsnummer. Jeg har likevel et forslag til endring slik at kontingenten gjøres noe mer rettferdig:

Forslag til vedtak

Det kreves kun én vel-kontingent for en bolig med samme gatenummer, men med to seksjonsnummer dersom det kan dokumenteres at de som bor i de to boenhetene har nære familie-relasjoner. Dette gjøres gjeldende fra og med neste innkreving av kontingent.

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Styrets kommentar:

Styret har beregnet antall medlemmer i henhold til vedtektenes § 3, som beskriver at «*samtlig eiere av tomter på Dalsåsen utgått fra g.nr.169, b.nr.3,4,36 m.fl. har rett og plikt til medlemskap i Dalsåsen Vel*».

Dette betyr etter styrets tolkning at alle gårds- og bruksnummer (Gnr./Bnr.) samt selvstendige seksjoner som er registrert i vellet skal innlemmes som medlemmer og betale vel-avgift.

Etter mottak av forslaget har styret gjort en ekstra kontroll av antall gårds- og bruksnummer og registrerte seksjoner.

Det er registrert totalt 141 gårds- og bruksnummer i vellet.

5 av disse gårds- og bruksnumrene er videre blitt seksjonert med 2 seksjoner hver, med egen registrert gateadresse (Gatenummer A+B).

Dvs. at det i 5 av gårds- og bruksnumrene er registrert 10 selvstendige seksjoner, som alle prinsipielt skal betale vel-avgift.

Hensyntatt dette, vil det si at det totalt er 146 medlemmer i vellet som etter vedtektenes bestemmelse skal betale vel-avgift, uavhengig om noen av boligseksjonene skulle være bebodd av nære familiemedlemmer.

Styret har så langt lagt til grunn kun 145 medlemmer, noe som skyldes at man ikke har fanget opp at en bolig har vært seksjonert i 2 seksjoner.

Så langt styret kan se, er 6 av de 10 seksjonene fritt omsatt opp gjennom årene og bebodd av ulike personer uten nær familiær tilknytning. De øvrige 4 seksjonene (fordelt på 2 boliger) faller innunder kategorien som er bebodd av personer med nære familierelasjoner.

Styret kan se urimeligheten av å kreve vel-avgift for hver seksjon i en bolig som i praksis fungerer som én familieleilighet, underforstått at det er én samlet økonomi som skal bære kostnadene. Samtidig åpner det for noen dilemmaer, som f.eks. at 2 brødre som bor i en bolig med separate seksjoner med hver sin familie og hver sin separate økonomi skulle falle inn under samme kategori, og kun belastes med én felles vel-avgift.

Man må være bevisst på at et vedtak basert på det forslag som foreligger, vil måtte behandles prinsipielt for alle seksjonerte boliger, også evt. nye seksjoner som måtte bli etablert og fremtidige boligsammensetninger. Styret ser at dette kan falle uheldig ut og gå ut over forslagets hensikt.

Styret vil foreslå følgende alternative vedtak:

Styret gis mandat til å vurdere og gjøre enkeltvedtak i tilfeller der det er spesielle forhold som tilsier at det kun skal faktureres for én vel-avgift for en bolig som er seksjonert. Slike vedtak skal redegjøres for i påfølgende generalforsamling (hensyntatt personvernlovgivning/GDPR).

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Sak 8c. – Organisering av velområdet i vedlikeholdsområder.

(Forslag fra Styret)

Styret ser behovet for å kunne organisere det løpende vedlikeholdsarbeidet i velområdet på en enklere og mer effektiv måte. Hensikten er å etablere et system som gir beboerne tilhørighet og ansvar overfor vedlikeholdsoppgaver innenfor et definert område, som det er enkelt å forholde seg til både i det daglige og også når det arrangeres felles dugnad/Rusken.

Vi tenker da på utførelse av enklere løpende vedlikeholdsoppgaver, som å fjerne kratt og tilvekster på fellesområder, holde grøfter og kumløkk åpne slik at overvann kan renne fritt, plukke søppel mm.

Styret har laget en plan som inndeler velområdet i 12 ulike del-områder, og gitt disse nummerering som skal være en henvisning overfor de som bor innenfor de respektive områdene. Videre tenker styret å utnevne en «områdeansvarlig» innenfor hvert del-område, med ansvar for å ha et overoppsyn på vedlikeholdsbehov innenfor sitt område og kommunisere med naboer for å få dette utført. Oppgaven som områdeansvarlig må være basert på frivillighet og bør rullere f.eks. hvert år. Styret skal ha overoppsyn med ordningen og ha ansvar for å opprettelse av områdeansvarlige.

Målsetningen er at dette kan skape større engasjement og ansvarsfølelse for å utføre vedlikeholdsoppgaver og holde orden innenfor sitt nærområde.

I forlengelsen av dette håper styret at effekten vil føre til redusert behov for å kjøpe inn vedlikeholdstjenester, samtidig som fellesområdene vil fremstå i enda bedre stand.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter styrets plan for inndeling av velområdet i ulike del-områder, og gir styret mandat til opprettelse av områdeansvarlige, basert på frivillighet.

Sak 8d. – Uteområder i vellet.

(Forslag fra Ingjerd Vestad, Dalsåsen 132)

Vi har et flott boligområde med mye grøntarealer og frodig vekst, men det gir også noen utfordringer. Vi alle er tjent med at uteområdene, både fellesområdene og innkjøringene våre framstår velstelte og ryddige, og vi må være gode naboer ved å snakke med hverandre dersom vi ser noe vi mener skjemmer området.

Private hekker

I grenselinjer mot fellesområder og våre private veier er det flere steder hekker, busker og trær som ikke holdes slik de skal. Mange hekker og busker vokser ut i veien slik det blir vanskelig å brøyte og det gir uoversiktlige trafikkforhold. Andre steder er hekker plantet på fellesarealer, altså en annektering av areal.

Parkering på fellesarealer

Med flere biler i hver boenhet og økt utleie, skjer det at det parkeres i veikantene på våre private veier. Det ødelegger det grønne arealet i veirena og er også til hinder for annen trafikk.

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Søppeldunker i veien

Noen steder er søppeldunker plassert i veien eller i veirennene i kanten av asfalten. Dette hindrer snøbrøyting.

Heldigvis er det mange flinke folk som tar et ansvar utenfor sin egen bolig og rydder søppel, som slår gress i grøfter og på fellesareal og som klipper hekker og busker til glede for seg selv og oss andre. Vi arrangerer også dugnad med Rusken hver vår. Men vi ser at det ikke er nok til å løse problemene og utfordringene. Så hva kan vi gjøre?

Forslag til vedtak

- *Velavgiften økes for å kjøpe tjenester, ut over det vi makter på dugnader, til vedlikehold og oppgradering av fellesområdene og til vedlikehold av vegetasjon og grøfter langs alle de private veiene. (Egen sak under Budsjett og fastsetting av kontingent)*
- *Det arrangeres to dugnader årlig for å holde kostnadene nede for de kjøpte tjenester, den ene dugnaden om våren som nå og den andre om høsten for å forberede veikanter for snørydding.*
- *De som deltar på to dugnader med en varighet for hver dugnad på minimum 2 timer med arbeidsoppgaver etter en plan fra styret, får en reduksjon i velavgiften på 500 kr. En kan også avtale dugnadstid utenom oppsatt dugnad, som for eksempel klipping av gress på fellesareal eller annen rydding eller pleie av fellesarealer. Rydding på egen eiendom ut mot vei eller fellesareal som klipping av egen hekk eller busker regnes ikke som dugnadstid.*
- *De som unnlater å klippe egne hekker ut mot veier og fellesareal, pålegges å gjøre dette før dugnaden om høsten. Dersom det er mulig skal hekk og busker klippes 50 cm fra asfaltkanten. Blir dette ikke utført innen fristen, vil dette bli gjort av dugnaden etter varsel og eier kreves for kr 500 for bortkjøring. De som stiller med bil og henger til en sånn bortkjøring, kompenseres for kjøring og bruk av bil og henger. Kompensasjonen fastsettes av styre og kan være på max 500 kr.*
- *Nyplanting av hekk eller busker på egen grense mot friareal skal søkes om til styret. En hekk er å regne som gjerde og skal plantes og stelles etter bestemmelsene i gjerdeloven og granneloven.*
- *Alle beboere oppfordres til å si i fra til bileiere som parkerer på vårt fellesareal eller i grøftekanter. Dersom anmodningen ikke blir etterkommet, kan en hente en skriftlig anmodning fra styret der styret gjør oppmerksom på at bilen står på privat område.*
- *Alle beboere bes om å plassere sine søppeldunker inn på egen eiendom. Det vil da si at ingen søppeldunker skal stå på asfalten eller i veirennene.*

Styrets kommentar til enkelte av forlagene og alternative forslag til vedtak.

Ad. ekstra dugnad:

Styret har i sak 8c foreslått å organisere vellet i ulike vedlikeholdsområder og opprette en områdeansvarlig. Vi tror dette vil ha større effekt og gi større kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet enn å avholde en ekstra dugnad. Samtidig tror vi det vil bli en krevende oppgave å holde orden på hvem som faktisk deltar på hele dugnaden og dermed kvalifiserer til en reduksjon i velavgiften slik som foreslått.

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Styret vil foreslå følgende alternative vedtak:

Se vedtaksforslag under sak8c.

Ad. klipping av hekker:

Hekker som går ut over tomtegrensene er et problem flere steder i velområdet. I flere tilfeller reduserer fremkommelighet på veiene. Det er også eksempler på nyplantede hekker som er satt utenfor egen tomtegrense.

Styret foreslo for generalforsamlingen i 2018 å kunne bestille klipping og evt. fjerning av hekker og trær som går ut over tomtegrensen for eiers regning, hvis skriftlig pålegg om utbedring ikke ble overholdt innen tre uker etter skriftlig varsel fra styret.

Generalforsamlingen nedstemte forslaget og påla styret å gå i dialog med huseiere der trær, vekster og installasjoner var til hinder for regulert veibredde, for deretter å oppfordre huseier til å rette på forholdet. Dette ble gjort i 2018 hvor aktuelle huseiere ble tilskrevet med oppfordring til å rette opp i forholdene. I de fleste tilfeller er dette ikke blitt etterfulgt. Styret har gjennom 2019 registrert at enda flere forhold har oppstått. Vi erfarer at det er et dilemma i at styret ikke har mandat til å gjøre mer enn å oppfordre, spesielt når oppfordringene ikke tas til følge. Samtidig er det viktig for styret å kunne opptre prinsipielt, og at reglene skal være like for alle. Det vil si at det ikke skal være forskjell på å pålegge fjerning av en nyplantet hekk som står feil contra en stor gammel hekk som har stått feilplassert i årevis. Her trenger styret et tydeligere og sterke mandat hvis vi skal kunne oppnå ønsket resultat. Gjeldende mandat fra 2018 oppleves ikke å ha ønsket effekt. Styret tror det blir vanskelig å få dugnadsarbeidere til å klippe/fjerne andre beboeres hekker slik som foreslått. Det vil også kreve relativt mye organisering både mht. arbeidsfordeling og økonomisk kompensasjon for deltakere samt innkreving av penger for bortkjøring fra berørte huseiere.

Styret vil foreslå følgende alternative vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å håndheve at beplantning av hekker mm. samt anretning av andre faste installasjoner ikke går ut over tomtegrense mot vellets fellesarealer eller felles veiareal. Dette gjelder for både eksisterende hekker og installasjoner og for evt. nye etableringer.

Styret gis anledning til å bestille forholdene utbedret for huseiers regning hvis dialog og etterfølgende skriftlig varsel til huseier ikke har medført at tiltaket er påbegynt utbedret innen tre uker etter mottak av skriftlig varsel.

Ad. Parkering

Styret og andre benytter mye tid på å henstille til bileiere som har parkert i veibanen om å flytte kjøretøyene. At dette er et vedvarende problem tror styret skyldes at det ikke er noe som tilsier at det er forbudt å parkere i veibanen. Vår sanksjonsmulighet pr. i dag er kun å henstilles til bileiers samvittighetsfølelse og oppfordring til å vise hensyn til andre. Med den erfaring vi har gjort oss gjennom mange år, mener derfor styret at dette forholdet må reguleres på en langt tydeligere måte.

Styret vil foreslå følgende alternative vedtak:

Se vedtaksforslag under sak 8f.

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Sak 8e. – Buss saken.

(Forslag fra Styret)

Det ble gjennom vedtak på generalforsamlingen i 2019, vedtatt å opprette en arbeidsgruppe under ledelse av Ingjerd Vestad, med mandat om å representere Dalsåsen vel i arbeidet med å få reetablert et busstilbud til Dalsåsen.

Det har gjennom det siste året vært utvist et stort engasjement og mye arbeid for saken. Vi har dessverre ennå ikke lykket med å få bussen tilbake, men «vår sak» har gjennom arbeidsgruppen blitt profilert bredt, og er grundig argumentert for i forskjellige kanaler. Styret vil tro at alle er enige om at et fortsatt busstilbud opp til Dalsåsen er av stor betydning for de som bor her, og at dette er en sak som er verdt å fortsatt kjempe for.

Med utgangspunkt i det omfattende arbeid som allerede er nedlagt, foreslår styret å opprettholde arbeidsgruppen og dens arbeid frem til generalforsamling i 2021. For øvrig foreslås det å gå bort fra betegnelsen «arbeidsgruppen», og heller kalle det «aksjonsgruppe», da dette lyder mer slagkraftig overfor politikere og andre som vi ønsker å påvirke.

Forslag til vedtak.

Generalforsamlingen vedtar å forlenge aksjonen for å få reetablert et busstilbud til Dalsåsen frem til neste generalforsamling i 2021.

Styret gis mandat til å velge leder for aksjonsgruppen.

Aksjonsgruppen rapporterer og koordinerer sitt arbeid mot styret. Gruppens aktiviteter planlegges og utføres innenfor øremerkede midler avsatt i budsjett for 2020.

Sak 8f - Parkering

(Forslag fra Styret)

Vellets private veier er ikke regulert med parkeringsbestemmelser, og tidvis oppleves det at det parkeres i veibanen, noe som pr. definisjon ikke er ulovlig, men som kan være til stor hinder og frustrasjon for andre.

De som parkerer i veibanen kan være besøkende, men også leieboere i boliger hvor det ikke er plass til flere biler på gårdsplassen.

Styret mottar gjennom året flere henvendelser om slike forhold, og bruker tid på å finne eier av bilene og henstille til å ikke parkere i veibanen. I det siste er det også plassert lapp på ruten som henstiller om ikke å parkere i veibanen.

Opphavet til problemene sammensatt. Det er boliger hvor det er flere biler enn hva gårdsplassen har kapasitet til. Når det samtidig ikke er forbudt å parkere i veibanen er det enkelt å ty til dette, med visshet om at det ikke får annen konsekvens enn en vennlig henstilling fra styret eller naboer om å vise hensyn. Styret har ingen sanksjonsmulighet ut over dette. Dette tar tid, skaper problemer og frustrasjon.

Styret ser behovet for å regulere parkeringsforholdene på en bedre måte for å få bukt med disse problemene. Vi har tro på at skilting med parkering forbudt langs de private veiene vil både være opplysende, virke preventivt og gi styret en hjemmel til å påpeke overtredelse. Selv om veistrekningene skiltes med parkering forbud, vil det fortsatt være anledning til å gjøre stopp for på og avlesning tilsvarende som for tilsvarende skilt på offentlige veier. Videre vil dette kunne gi hjemmel for å rekvirere borttauing i helt nødvendige tilfeller.

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Hvis en veistrekning ikke er regulert med parkering forbudt, vil man heller ikke få et borttauingselskap til å akseptere et borttauingsoppdrag.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen beslutter å skilte vellets private veier med parkering forbudt skilt, og gir styret i oppgave å gjennomføre dette.

Styret gis samtidig mandat til å etablere rammeavtale om borttauing med relevant selskap.

Borttauing skal kun kunne skje i spesielle tilfeller hvor kjøretøy ikke er blitt fjernet etter at styret først har vært i kontakt med eier og skriftlig varslet om fare for borttauing.

Eventuell borttauing skal skje for bileiers regning og risiko.

Sak 9.

Budsjett 2020

Budsjettpost	Budsjett
Velavgift ordinær	580 000
Vedlikeholdsfond	290 000
Sum ordinær inntekt	870 000
Vakthold	- 75 000
Snøbrøyting/vårfeiing	- 160 000
Strøm veilys	- 90 000
Serviceavtale	- 6 000
Administrative driftskostnader	- 30 000
Vedlikehold	- 160 000
Uforutsett/reserve	- 15 000
Styrehonorar	- 40 000
Revisor	- 2 000
Sum kostnader	- 578 000
Renteinntekter	3 000
Resultat før avsetning vedlikeholdsfond	295 000
Avsetning til vedlikeholdsfond	- 290 000
Driftsresultat etter avsetning vedlikeholdsfond	5 000

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Spesifisering vel-avgift og fondsavsetning:

Ordinær vel-avgift	145 medlemmer x kr. 4 000,-	=	Kr. 580 000
Avgift vedlikeholdsfond	145 medlemmer x kr. 2 000,-	=	Kr. 290 000
Sum	145 medlemmer x kr. 6 000,-	=	Kr. 870 000

Spesifisering av budsjett for vedlikehold:

Aktivitet	Budsjettert kostnad inkl. mva.
Påstarte montering av gatelys langs gangvei mellom Nordre Dals vei og Vinterveien	80 000
Oppgradering øvrig fellesareal (trefelling, opprensning mm)	25 000
Montering av parkering forbudt skilt på private felles veier	25 000
Utbedring overvannsløsning Oscar Dahls vei	30 000
Sum budsjettpost Vedlikehold 2020	160 000

Spesifisering av budsjett for Administrative driftskostnader:

Aktivitet	Budsjettert kostnad inkl. mva.
Medlemskap VFO og OFV	1 800
Lisenskostnader styreweb/One Com	3 800
Bankkostnader	300
Leie av postboks	1 200
Økonomisk støtte til ideelle lokale arrangement	5 000
Materiell til aksjonsgruppen for «Buss til Dal»	8 000
Leie av møtelokaler GF	900
Kopieringskostnader	7 700
Porto	300
Annet	1 000
Sum budsjettpost Administrative kostnader	30 000

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Styrets kommentar til budsjettet.

Som det er beskrevet under årsberetningen, vil styret søke mva-refusjon også i 2020. Utfallet av en slik søknad og evt. størrelse på refusjonsbeløpet er allikevel beheftet med usikkerhet, og vi har derfor valgt å ikke å synliggjøre inntekt for dette i budsjettet.

Styret har lagt til grunn en økning i innbetaling for både ordinær velavgift og vedlikeholdsfond for budsjett 2020.

Det er budsjettert med en økning pr. medlem på kr. 700,- for ordinær velavgift (fra kr. 3.300,- til kr. 4.000,-) og en økning på kr. 1.600,- for vedlikeholdsfondet (fra kr. 400,- til kr. 2.000,-). Økningen av innbetaling til vedlikeholdsfondet er omhandlet i separat forslag fra styret (se pkt. 8a).

Bakgrunnen før økning av den ordinære velavgiften er foruten å hensynta generell prisstigning, å legge økte midler i å fange opp etterslep og gradvis øke standarden og attraktiviteten på vårt velområde.

Å holde fellesområder ryddet og innbydende, ha lekeplasser som tiltrekker barnefamilier, samt ha trygge og vedlikeholdte ferdselsveier er med på å gjøre vårt område til et godt og attraktivt sted å bo.

Samtidig er det en kjensgjerning at omfang av frivillig dugnadsarbeid ikke er på det nivå som velområdet har behov for. En kompensasjon for dette, er å kjøpe inn tjenester som kan utføre noe av behovet. Primært vil styret å engasjere pensjonister og andre i nærområdet som har kapasitet og ønske om å levere slike tjenester.

Ved å øke normalnivå på budsjettpost for vedlikehold til rundt kr.160.000,- (inkl. mva.) vil styret ha mulighet for å hente igjen noe av etterslepet og samtidig legge opp til en gradvis oppgradering av våre felles fasiliteter de kommende årene.

Det erfares også at tradisjonelt budsjettnivå for administrative kostnader har ligget for lavt i forhold til faste kostnader og de aktiviteter man har besluttet å gjennomføre. Denne er nå oppjustert til kr. 30.000,- som ansees som et forsvarlig nivå ut fra sum av faste kostnader og ønsket aktivitetsnivå.

Styret har for årets budsjett også sett nødvendigheten av å legge til en ny budsjettpost for serviceavtale for bekjempelse og kontroll av skadedyr. Etter en nylig oppstått situasjon i vårt nærområde, er dette er en ny problemstilling som vi må ta tak.

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Sak 10.

VALGKOMITÈENS INNSTILLING

Valgkomiteen har bestått av:

Medlem 1 : Lars Erik Tveita Bjørn Lies vei 10
Medlem 2 : Rolf Pettersen Oscar Dahls vei 29
Medlem 3 : Ikke besatt

Valgkomiteens innstilling til styreverv 2020:

Verv		Navn	Adresse	Innstilling
Leder	:	Magne Ridderholt	Dalsåsen 118	- Stiller til gjenvalg
Styremedlem 1	:	Karelius Hougen	Dalsåsen 132	- Stiller til gjenvalg
Styremedlem 2	:	Randi Nerstad	Oscar Dahls vei 37	- Stiller til gjenvalg
Styremedlem 3	:	Ajmal Hussein	Oscar Dahls vei 4	- Ikke på valg
Styremedlem 4	:	Grant Dansie	Dalsåsen 60	- Ikke på valg
Varamedlem 1	:	Erland Ødegården	Nordre Dals vei 2	- Stiller til gjenvalg
Varamedlem 2	:	Marte Midtsund	Nordre Dals vei 42	- Stiller til valg
Revisor	:	Tore Stenslie	Nordre Dals vei 38	- Stiller til gjenvalg

Generalforsamling Dalsåsen Vel 2020

Vedlegg 1.

MØTESEDDEL (skal leveres på generalforsamlingen)

Medlemmets navn : _____

Adresse : _____

Signatur : _____

FULLMAKT (hvis du ikke kan møte selv)

Jeg gir herved følgende medlem fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på årets Generalforsamling i Dalsåsen Vel:

Medlemmets navn : _____

Adresse : _____