



## Veileder for medlemmer og beboere i Dalsåsen Vel



### **Innledning.**

Denne veileder er laget med sikte på å gi relevant og enkel informasjon om noe av det som kan berøre deg som beboer i Dalsåsen Vel, enten du er huseier, familiemedlem eller leieboer eller om du er nyinnflyttet eller har bodd her en tid. Vi har definert de ulike temaene i veilederen ut fra hva vi tror er mest relevant for den enkelte å søke informasjon om. Elementer av den samme informasjonen vil derfor kunne bli gjentatt under flere av temaene.

Utgangspunktet for veilederen er å skape felles forståelse for hvordan ulike forhold i Vellet skal/bør fungere, og dermed bidra til vedtektenes formål om å fremme felles interesser og virke for beboernes trivsel og sikkerhet. Veilederen vil bli lagt ut på hjemmesiden og vil være gjenstand for løpende oppdateringer med utfyllende og ny informasjon etter behov. De første 10 temaene omhandler bakgrunnen og rammebetingelsene for Velforeningen og hvordan denne er organisert og fungerer.

## Innholdsfortegnelse

PUNKT	TEMA	SIDE
1	- Dalsåsen Velforening	3
2	- Opprinnelig kjøpekontrakt-Oslo kommune	3
3	- Vedtekter	3
4	- Generalforsamling	3
5	- Valgkomite	4
6	- Styret	4
7	- Hvordan fremme forslag og saker til beslutning i Vellet	5
8	- Velavgift-/kontingent	5
9	- Økonomi-/budsjett	5
10	- Reguleringsplan-/bestemmelser	5
11	- Avfallshåndtering	6
12	- Fiber / TV	6
13	- Byggetiltak på egen tomt	6
14	- Fartsgrenser Vellet	7
15	- Felling av trær	7
16	- Gatelys	7
17	- Grøntarealer	7
18	- Hjemmeside	7
19	- Facebook gruppe	7
20	- Leieboere	8
21	- Lekeplasser / ballplasser	8
22	- Leverandøravtaler i Vellet	8
23	- Overvann	9
24	- Parkering	9
25	- Postkasser	9
26	- Rusken-aksjonen	10
27	- Snøbrøyting	10
28	- Strømforsyning	11
29	- Vakthold	11
30	- Vann og avløpsnett	11
31	- Varsling ved salg-/kjøp av bolig	12
32	- Vedlikehold og utbedring av felles infrastruktur og installasjoner	12
33	- Veier	13

## 1. Dalsåsen velforening

Etablering av Velforening ble satt som krav og forutsetning av Oslo kommune i forbindelse med etablering og salg av tomtene i Velområdet på midten av 1980 tallet. Dette står nedfelt i § 14 i de opprinnelige kjøpekontraktene, med sitat; *«samtlige eiere er pliktige til å være med på å stifte boligfeltets velforening/fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes interesser, og senere være medlemmer av velforeningen/fellesorganet»*.

Vellets vedtekter er utformet ut fra dette.

Generalforsamlingen er Vellets øverste organ, og det valgte styret er Vellets utøvende organ.

Vellets stiftelsesdato er 14.03.1988 og Vellet ble registrert i Enhetsregisteret (Brønnøysundregisteret) 20.05.2010 med organisasjonsnummer 995 531 518.

Fellesområdene i Vellet går under betegnelse «Realsameie», og eies solidarisk av alle medlemmene hvor medlemmene med dette også har solidarisk vedlikeholdsplikt.

Dalsåsen Vel består i dag av 145 medlemmer ut fra ulike gård-/bruksnummer og evt. seksjonsnummer.

## 2. Opprinnelig kjøpekontrakt-Oslo kommune

Tomtene i Dalsåsen Vel ble opprinnelig utviklet og solgt av Oslo kommune på midten av 1980 tallet. I forbindelse med tomtesalgene ble det utarbeidet en likelydende kjøpekontrakt som regulerer bestemmelser for etablering av Velforening, vedlikehold av felles veier, vann og avløpsnett, parkeringsplasser mm. Vedtektenes formål og virkemidler er basert på innhold i den opprinnelige kjøpekontrakten. Kopi av den opprinnelige kjøpekontrakten finnes på velforeningens hjemmesider.

## 3. Vedtekter

Etableringen av Dalsåsen Vel er basert på vedtekter for Vellet. Vedtektene er et reglement for Vellet med grunnleggende bestemmelser om Vellets forhold. Endring av vedtektene kan bare gjøres av Generalforsamlingen og må vedtas med 2/3 flertall og minst 25 % av medlemmene må være tilstede eller representert ved fullmakt. Vedtektene finnes på vellets hjemmesider.

## 4. Generalforsamling

Generalforsamlingen er Vellets øverste organ og avholdes hvert år innen utgangen av mars. Generalforsamlingen velger sammensetning av styret og skal godkjenne regnskapet og vedta budsjett inkludert medlemskontingent. Generalforsamlingen stemmer også over de forslag som er kommet inn til avstemming fra medlemmene. Medlemmer i vellet har én stemme pr. tomt. Et medlem kan la seg representere av et annet medlem ved skriftlig fullmakt.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år ut fra følgende tidsplan:

- Generalforsamling skal avholdes innen utgangen av mars.

- Varsel om endelig dato for Generalforsamling sendes til alle medlemmer 8 uker i forkant.
- Saker som medlemmene ønsker at skal behandles av Generalforsamlingen må være styret i hende senest 6 uker før dato for Generalforsamling.
- Saksliste settes opp av styret og sendes medlemmene senest 2 uker før Generalforsamlingen.

Det kan også avholdes ekstraordinær Generalforsamling etter vedtak i styret eller når 25 % av medlemmene forlanger det. Nærmere informasjon om prosedyrene for dette står i vedtektene.

## 5. Valgkomite

Generalforsamlingen velger en valgkomité bestående av 3 personer. Valgkomitéens oppgave er å innstille kandidater for ledige styreverv i kommende styreperiode. Valgkomitéens innstilling skal tilstrebes vedlagt sakspapirene ved innkalling til Generalforsamlingen.

## 6. Styret

Styrets er vellets utøvende organ, og velges av Generalforsamlingen. Styret er sammensatt slik vedtektene for Dalsåsen Vel beskriver, og består av styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder og varamedlemmene velges hvert år, og styremedlemmene hvert 2 år.

Styret skal arbeide med oppgaver som er vedtatt av Generalforsamlingen.

Opgavene baseres på vedtektenes formål om å ivareta fellesfunksjoner og å fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for beboernes trivsel og sikkerhet.

Dette omfatter blant annet:

- Føre tilsyn med Vellets fellesområder og felles installasjoner.
- Utarbeide forslag til budsjett for vedlikehold og drift av Vellets felles eiendom og installasjoner, herunder størrelse på medlemskontingent.
- Utføre de tiltak og gjøremål som følger av det budsjett Generalforsamlingen har vedtatt.
- Inndrive årlig medlemskontingent.
- Følge opp og forvalte avtaler med eksterne leverandører (snøbrøyteavtale, vaktavtale etc.).
- Forvalte Vellets økonomi og føre rettmessig regnskap for dette.
- Informere Vellets medlemmer om forhold som har felles interesse og konsekvenser.
- Behandle og vare på henvendelser fra medlemmer og øvrige.

Medlemmene kan fritt kontakte styret for eventuelle spørsmål.

## **7. Hvordan fremme forslag til beslutning i vellet**

Alle medlemmer kan fremme forslag til tiltak, endringer, utbedringer med mere.

Forslag deles inn i to kategorier:

1. enklere forslag som ikke krever avstemming i Generalforsamlingen og som kan avgjøres av styret gjennom dets løpende mandat. Slike forslag/innspill kan rettes fortløpende til styret.
2. mer omfattende forslag som går utover styrets beslutningsmandat, og som vil kreve behandling og avstemming i Generalforsamlingen. Slike forslag skal rettes til styret gjennom den årlige innkallingen til Generalforsamling.

Styret vil avgjøre/gi råd om forslagene kan behandles direkte av styret eller om de må behandles av Generalforsamlingen.

## **8. Velavgift-/kontingent**

Alle som eier tomt på Dalsåsen utgått fra Gårdsnummer 169 Bruksnummer 3, 4, 36 med fl, har rett og plikt til medlemskap i Dalsåsen Vel. I henhold til vedtektene er alle medlemmer forpliktet til å betale årlig kontingent. Kontingentens størrelse vedtas av Generalforsamlingen og skal betales innen den frist som er angitt. Kontingenten benyttes til drift, vedlikehold og administrasjon av Vellets felles eiendeler og interesser.

## **9. Økonomi-/budsjett i Dalsåsen Vel**

Vellet har ingen annen «inntektskilde» enn den årlige medlemskontingenten. De økonomiske midler Vellet har til rådighet er således summen av innbetalt medlemskontingent og eventuelle oppsparte midler samt renter av disse. Vellets evne til å drifte og vedlikeholde-/utbedre felles installasjoner og områder gjenspeiles således i de midler som er disponible gjennom dette. Styret utarbeider hvert år et forslag til budsjett som forelegges Generalforsamlingen for behandling/godkjenning. Generalforsamlingen er det organ som skal vedta årlig budsjett og som gjennom dette gir styret mandat til å gjennomføre drift og vedlikehold ut fra vedtatte rammer.

## **10. Reguleringsplan-/bestemmelser**

Vårt Velområde omfattes av reguleringsplan S-2781. Reguleringsplanen definerer formål for området, og har bestemmelser for hvor mye som kan bebygges på den enkelte tomt, høyde på bygninger, byggegrenser, krav til garasje/biloppstillingsplass, fellesareal/lekeplasser, avkjørslr mm. Reguleringsplanen og tilhørende reguleringskart kan hentes/besiktiges på hjemmesidene til Plan og bygningsetaten ([www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/)) eller hentes ved fysisk oppmøte på Plan og bygningsetatens kontor i Vahls gate 1.

## 11. Avfallshåndtering

All avfallshåndtering i Vellet skjer gjennom avfallsbeholdere på den enkeltes private eiendom. Vellet har ingen felles avfallsstasjoner eller oppsamlingspunkt. Avfallshåndteringen (både restavfall og papir) betales gjennom de kommunale avgiftene som faktureres den enkelte huseier av Oslo kommune. Hvis man har behov for å øke avfallskapasiteten (f.eks. få større eller flere avfallskasser) kan man kontakte renovasjonsetaten i kommunen. Det er den enkelte husstand som er ansvarlig for at avfallskapasiteten er tilstrekkelig i forhold til husstandens behov.

## 12. Fiber / TV

Tradisjonelt har bredbånd og TV blitt levert gjennom Canal Digital (nå Telenor) sitt kabelnettverk.

Telenor bygget ut nytt fibernettverk i hele velområdet i 2019, og tilbyr TV og datatjenester til huseierne gjennom dette. Det gamle nettverket basert på coax-kabler er fortsatt operativt, men vil etter hvert bli faset ut i og med at det nå er etablert nytt fibernettverk som skal erstatte dette. Både det nye fibernettverk og det gamle coax-nettet eies og driftes av Telenor.

Den enkelte husstand må selv gjøre avtale om abonnement direkte med Telenor. Melding om feil eller skade må likeledes rettes direkte til Telenor.

## 13. Byggetiltak på egen tomt

Den enkelte huseier er selv ansvarlig for byggetiltak på egen eiendom, og lovligheten og konsekvensene av dette. Dette vil si at huseierne må selv vurdere hvilke lovmessige konsekvenser byggetiltaket utløser med hensyn til søknadsplikt, behov for å søke dispensasjon fra reguleringsplanen og byggeforskrifter mm. Selv om byggeforskriftene åpner for å kunne gjennomføre mindre tiltak uten å måtte søke om tillatelse, skal det sendes varsel til alle tilgrensede og berørte naboer. Styret skal alltid nabovarsles ved byggearbeider, da alle eiendommer i Vellet i mer eller mindre grad grenser ut mot fellesområder.

De tilfeller hvor det ikke er nødvendig å sende ut nabovarsel begrenser seg kun til mindre byggetiltak som:

- i ingen eller i liten grad, berører naboers og gjenboers interesser. Det vil si innvendige fysiske endringer og små utvendige arbeider som en nabo/gjenboer ikke vil kunne se fra sin eiendom.

I alle andre tilfeller skal det sendes varsel til naboer og til Styret.

Er man i tvil i hvilken grad et planlagt byggetiltak vil utløse krav til byggesøknad kan man kontakte Plan og bygningsetaten og/eller styret.

## **14.Fartsgrenser i velområdet**

Vi er opptatt av sikker ferdsel for alle beboere og besøkende i Vellet, spesielt av hensyn til lekende barn og gående.

Det oppfordres til å respektere og overholde fartsgrensene:

- Den offentlige delen av Dalsåsen har fartsgrense på 30 km/t.
- Øvrige veier i velområdet (Oscar Dahls vei, Nordre dals vei, Bjørn Lies vei, Dalsåsen) har fartsgrense på 15 km/t.

## **15.Felling av trær**

Ved behov eller ønske om felling av trær som står på fellesområdene skal forespørsel på forhånd rettes til styret. Representant for styret vil på bakgrunn av befarings eventuelt kunne gi tillatelse til felling. Tillatelse til felling vil skje under forutsetning av at hensyn til HMS er ivaretatt og at fellingen skjer på eget ansvar. Styret vil i slike tilfeller utstede en blankett hvor ansvaret for HMS blir overført til den som skal utføre trefellingen.

Ved behov for felling av trær på egen privat tomt er dette et privatrettslig forhold som ikke behøver å meldes til styret. Det forutsettes allikevel at forhold til HMS, naboer og gjeldende lover og forskrifter blir ivaretatt.

## **16.Gatelys**

Gatelysene i Velområdet eies av Oslo kommune og administreres via Bymiljøetaten. Eventuelle feil på gatelyset kan meldes via Bymiljøetatens hjemmesider. Link til denne siden ligger også vellets hjemmeside.

## **17.Grøntarealer**

Foruten lekeplassene eier Vellet også flere felles grønntarealer. Disse er i stor grad bevokst med trær og busker. Grønntarealene krever jevnlig vedlikehold for å holde buskvekster og kratt nede. Det er også tidvis behov for å fjerne trær på områdene. Det er tradisjonelt lagt til grunn at nødvendig vedlikehold av grønntarealene utføres gjennom felles dugnad, både gjennom den årlige Rusken-aksjonen og ved at tilgrensende naboer uoppfordret bidrar til rydding av grønntarealene gjennom året.

## **18.Hjemmeside**

Dalsåsen Vel har en egen hjemmeside på internett med adresse:

[www.dalsasen-vel.no](http://www.dalsasen-vel.no)

På hjemmesiden skal du kunne finne relevante opplysninger og dokumenter for å holde deg oppdatert og informert om ulike forhold tilknyttet Vellet vårt.

## **19.Facebook**

Vellet har en egen lukket gruppe på Facebook. Alle som har adresse i Dalsåsen vel kan bli medlem i gruppen. Facebook-siden administreres av styret. Styret benytter

Facebook siden som sin primære informasjonskanal ut mot beboerne, og alle beboere oppfordres til å søke opp gruppen og bli medlem.  
Husk at du må opplyse om hvilken gateadresse du bor på når du ber om medlemskap.

## 20. Leieboere

Flere av huseierne i Velområdet har tilrettelagt boligen for utleie av hybler. Styrets anliggende tilknyttet dette er at forhold som kan påvirke fellesområdene, naboer og generell orden og trivsel blir ivaretatt. Dette omfatter primært følgende forhold:

- Parkering
  - All parkering tilknyttet husstanden skal skje innenfor egen tomt. Det er ikke tillatt for leieboere å parkere på felles veiareal.
  
- Postkasser
  - Er det behov for ekstra postkasse for leieboere må dette bestilles gjennom styret.
  - Nye postkasseskilt bestiller den enkelte huseier selv (se punkt vedr. postkasser)
  
- Avfallshåndtering
  - Man må sikre tilstrekkelig avfallskapasitet ved å evt. bestille ekstra avfallskasse fra renholdsetaten.

Øvrige forhold i forbindelse med utleie av hybler forventes at blir ivaretatt av huseieren direkte mot de ulike offentlige etater (plan & bygningsloven, brannforskriften mm).

## 21. Lekeplasser / ballplasser

I reguleringsplanen for vårt Velområde er det avsatt 14 definerte områder/plasser for felles lek. Plassene er fordelt utover hele velområdet. To av plassene er opparbeidet til ballplasser. Enkelte av plassene er utrustet med diverse lekeapparater av ulik kvalitet og omfang, mens andre områder fremstår som uinnredede fellesareal. Bruk og utrustning av lekeplassene har tradisjonelt variert ettersom det bor barn i tilknytning til lekeplassene. Utbedring av utrustning og utførelse av vedlikehold på lekeplassene utføres i kombinasjon av dugnad og-/eller ved bruk av midler i avsatt i godkjent vedlikeholdsbudsjett.

## 22. Leverandører i vellet

Vellet har pr. dags dato avtale med 4 ulike leverandører.

Leveransene gjelder:

- Avtale om snøbrøyting og strøing (Skandinavisk utemiljø Oslo AS)
- Avtale om vakthold (Sikkerhetsgruppen AS)
- Avtale om inkassotjenester (Conecto AS)



- Avtale om strømleveranse til felles gatelys (Hafslund)

Avtalene er gjenstand for årlig gjennomgang og vurdering av styret.

Avtalen om strømleveranse til gatelysene inkluderer også vedlikehold og drift av selve lyktestolpene.

### **23.Overvann**

Oppsamling av overvann skjer via overvannskummer som er spredt rundt i tilknytning til veisystemet i Velområdet. Overvannskummene gjenkjennes ved at de har en buet topprist (i enkelte tilfelles flat rist). Det er Vellets (fellesskapets) oppgave å etterse at overvannskummene ikke fyller seg med for mye sand/grus slik at rørsystemet mellom kummene tetter seg. Hvis man oppdager at en overvannskum er tett må dette meldes til styret slik at det kan bestilles tømming av denne. Det er også viktig å påse at grøftene, som opererer som føringsveier for overvannet, er åpne slik at vannet kan renne mest mulig uhindret frem til overvannskummene. Med dette menes at kvist, grus, stein og andre fremmedlegemer må holdes borte fra grøftene. Overvann som ikke får renne fritt i grøftene, vil søke andre føringsveier og kan risikere å undergrave veiene med dertil potensielle skader. Det legges til grunn at vedlikehold av grøftene og arealet rundt kummene utføres av tilgrensende beboere enten som felles dugnad eller på eget initiativ.

### **24.Parkering**

De aller fleste veiene i Velområdet er private og eid av Dalsåsen Vel. Veiene er smale og det skaper problemer for fremkommelighet hvis det parkeres på gateplan, spesielt om vinteren. Vi har ingen felles parkeringsplasser i vellet.

I henhold til § 3 i reguleringsplanen for vårt vel-område (S-2781) skal hver enkelt tomt ha avsatt plass for 1 garasje i tillegg til plass for oppstilling av 1 bil. Hvis man har leilighet i underetasjen skal det i tillegg være avsatt 1 parkeringsplass også for denne.

For å unngå problemer med kjøretøy som parkerer i veiarealene vedtok Generalforsamlingen i 2020 at alle vellets felles veier skulle skiltes med parkering forbudt, med fare for borttauing av kjøretøy for eiers regning og risiko.

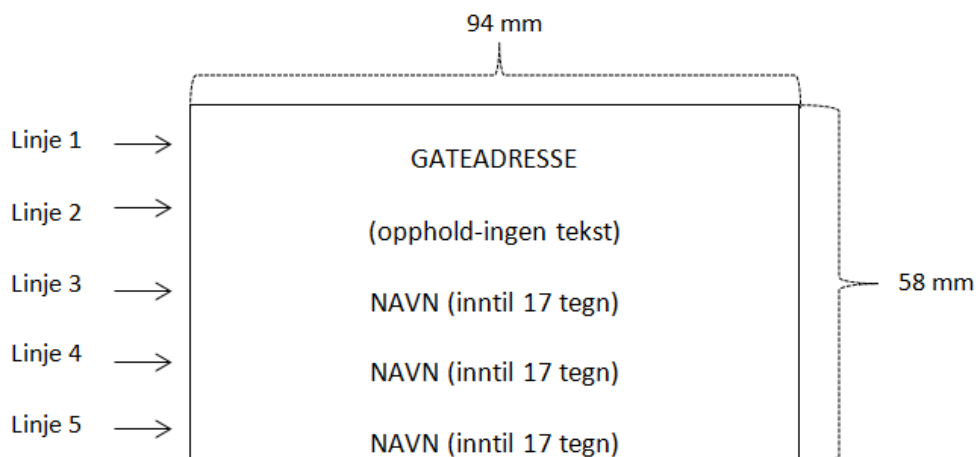
Praksis for velområdet er derfor at det ikke skal parkeres i veiarealet (bortsett fra på og avlesing) og at parkering skal skje innenfor eget tomteareal. Dette gjelder også for eventuelle leieboere og besøkende.

### **25.Postkasser**

Alle postkasser er samlet i felles stativ på ulike steder rundt i velområdet. Hver husstand har en egen postkasse (noen har i tillegg ekstra postkasse for leieboere). Hver enkelt husstand er økonomisk ansvarlig for sin postkasse, navneskilt og lås/nøkler som følger med denne.

Postkasseskilt kan bestilles hos [www.skiltservice.com](http://www.skiltservice.com).

Det er valgfritt å eventuelt benytte en annen leverandør, men for å opprettholde lik utforming av skiltene er det viktig at farge, størrelse og skrifttype er av samme type som de opprinnelige skiltene. Ved bestilling av nytt postkasseskilt skal gateadressen stå på den øverste tekstlinjen, og personnavn på linjene nedenfor. Husk også at det skal være dobbeltsidig tape på baksiden. Følgende mal/modell kan benyttes:



Behov for ny/ ekstra postkasse til de nye samlestativene kan meldes til styret som vil bestille/organisere dette. Kostnader for dette må bæres av huseieren.

Generelt vedlikehold av de nye postkassestativene koordineres av styret.

Det er ikke anledning/tillatt å montere annen type postkasse på eller i tilknytning til postkassestativene.

Har man av spesielle grunner behov for å få levert posten på døren, må dette i så fall avtales særskilt med Posten Norge.

Kontakt styret hvis du er i tvil eller har spørsmål vedrørende postkassene.

PS.

Det kan være smart å smøre postkasselåsen med litt lås-olje før vinteren.

## 26. Rusken-aksjon

Vellet arrangerer Rusken-aksjon i mai hvert år. Denne dagen benyttes som felles dugnad på fellesområdene hvor det fjernes trær, busker, ugress, grus, søppel etc. Dette er en fin anledning for alle å kunne bidra til at våre fellesområder skal fremstå i god stand, og vi oppfordrer så mange som mulig å delta i dette. Informasjon om Rusken-aksjonen sendes ut til alle medlemmene i forkant.

## 27. Snøbrøyting

Vellet har avtale med Skandinavisk utemiljø Oslo AS (SUMO) om snøbrøyting og strøing av felles veier. Både brøyting og strøing skal skje uoppfordret. For brøyting gjelder at dette skal påstartes snarest mulig etter et snøfall på 5 cm.

Ved uteblivende eller dårlig brøyting/strøing kan SUMO kontaktes på:

- Vakttelefon, tlf. 400 05 094
- Vaktleder, tlf. 924 26 700

Alternativt kan også styret kontaktes, som vil følge opp.

Offentlige eide veier og fortau i tilknytning til vårt velområde brøytes og strøs av kommunen. Klage eller spørsmål tilknyttet brøyting av disse veiene kan rettes til Bymiljøetaten.

Det er viktig at det er fri veibredde slik at snøbrøyting kan skje problemfritt og med forventet kvalitet. På våre privateide veier skal det være én meters fri bredde på hver side av asfalten. Huseierne oppfordres derfor å sørge for at det ikke lagres objekter inn mot veibanen som kan hindre snømåkingen og at hekker klippes slik at de ikke går ut over eiendomsgrensen.

## **28.Strømforsyning**

Hafslund Nett er eier av strømmettet helt inn til strømmåleren i den enkelte bolig. Eventuelle feil med strømmettet må meldes til Hafslund Nett.

## **29.Vakthold (fellesområde og privat)**

Vellet har avtale om mobilt vakthold på fellesområdene med Sikkerhetsgruppen AS. Ut fra gjeldende avtale skal det gjennomføres 2 inspeksjoner i løpet av natten til varierende klokkeslett. Sikkerhetsgruppen AS tilbyr også vakt-/alarmavtale for den enkelte private husstand. Vellet oppnår en rabatt på vaktholdet av fellesområdet ut fra hvor mange husstander som har tegnet en privat alarmavtale med Sikkerhetsgruppen, men det er ingen forpliktelse for medlemmene å måtte ha privat alarmavtale med denne leverandøren. Medlemmene står fritt til å velge hvilken leverandør de vil ha for sin private vakt-/alarmavtale.

## **30.Vann og avløpsledninger**

Vann og avløpsledningene i Velområdet har ulikt eierskap.

Den enkelte huseier eier selv vann og avløpsledning fra eget hus (på egen tomt) og frem til nærmeste påkoblingspunkt på felles hovedledning i veien, og bærer selv ansvar og kostnader tilknyttet drift, vedlikehold og eventuelt utskifting av disse. Med noen unntak eier Dalsåsen Vel hovedledninger som ligger i veigrunnen på de private veiene i velområdet. Ansvar og kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av disse bæres av Vellet, dvs. fellesskapet, og dekkes enten gjennom godkjent vedlikeholdsbudsjett eller som ekstraordinær innbetaling. Unntatt for dette prinsipp er de tilfeller hvor den åpenbare årsak til skade kan tilskrives en bestemt bolig og hvor skaden skyldes uaktsomhet (f.eks. at fremmedlegemer er skylt ned i avløpet og forvoldt tett avløp). I slikt tilfelle vil kostnaden måtte bæres direkte av huseieren som har forvoldt skaden.

Resterende deler av hovedledningene eies av Oslo kommune, hvor tilsvarende ansvar og kostnader tilknyttet denne bæres av kommunen. For å kunne se hvilke deler av ledningsnett som eies av hhv. Vellet og kommunen eier kan man gå inn på VA-tegninger som ligger på hjemmesiden til Dalsåsen vel. Hvis det oppleves problemer med vann og avløpsnett, må styret kontaktes slik at feilsøking og utbedring kan koordineres.

### **31. Varsling ved salg-/kjøp av bolig**

For at styret skal kunne holde medlemsregisteret mest mulig oppdatert og kunne gi nye eiere nødvendig og nyttig informasjon, er det ønskelig at alle som skal selge sin bolig informerer styret om dette. Dette kan gjøres ved å kontakte en av styremedlemmene eller sende en e-post til: [styret@dalsasen-vel.no](mailto:styret@dalsasen-vel.no).

Selv om du som skal selge din bolig ennå ikke vet navnet på ny kjøper, er det uansett nyttig informasjon for styret å få vite at boligen skal selges. På den måten vil styret kunne være forberedt på at det vil komme nye innflyttere i Vellet.

For de som nylig har kjøpt bolig Dalsåsen vel er det tilsvarende ønskelig at de kontakter styret slik at medlemsinformasjonen blir oppdatert og at vi kan gi nødvendig informasjon om forhold i Vellet.

### **32. Vedlikehold og utbedring av felles infrastruktur og installasjoner**

Generalforsamlingen vedtar årlig budsjett for vedlikehold av Vellets eiendeler, basert på innstilling fra styret. Vedlikeholdet er basert på en foreslått vedlikeholdsplan og omfatter Vellets veier, vann og avløpsnett, friområder, lekeplasser mm. ut fra hva som er vedtatt på generalforsamlingen. Styret administrerer og besørger utførelse av vedlikeholdet. I tilfelle det skulle være påkrevet med akutt utbedring av skade som ikke kan dekkes inn av vedtatt budsjett eller fondsavsetning, vil styret måtte innkreve ekstra innbetaling av medlemmene, etter avholdelse av ekstraordinær generalforsamling.

Det ble på generalforsamling 16. mars 2020 fattet vedtak om å bygge opp et vedlikeholdsfond på kr. 300.000,- for å kunne stå sterkere rustet til å ta større utbedringskostnader som måtte komme i fremtiden.

På generalforsamlingen 11. mars 2020 ble det vedtatt å øke størrelsen på fondet til kr. 2.300.000,- for å raskere bygge opp tilstrekkelige vedlikeholdsmidler til bl.a. fremtidig asfaltering av vellets veier.

Fondet skal bygges opp gjennom 7 år ved en ekstraordinær årlig innbetaling på kr. 2.000,- pr. medlem.

De kommunaleide delene av vei og rørnett i Velområdet skal vedlikeholdes av kommunen. Behov for vedlikehold/utbedring kan meldes til styret.

### **33.Veier i vellet**

Hoveddelen av veiene i Velområdet eies av Dalsåsen Vel, det vil si fellesskapet. Disse veiene omfatter Oscar Dahls vei, Nordre Dals vei, Bjørn Lies vei og to stikkveier som går ut fra hovedveien i Dalsåsen.

Øvrige veier er kommunale og omfatter Dalsåsen nr. 50, 52, 54 A og B, Dalsåsen fra nr. 76 til nr. 96 og fra nr. 128 til nr. 150 (det vil si Dalsåsen i forlengelsen videre inn fra snuplassen samt en av stikkveiene som går ut fra Dalsåsen) samt Oscar Dahls vei 19 (fra krysset Dalsåsen/Oscar Dahls vei og ned til Vinterveien).

Vellet må selv vedlikeholde og utbedre de private veiene. Styret planlegger og budsjetterer for slikt vedlikehold etter behov, og utfører vedlikehold ut fra godkjent budsjett. Styret organiserer maskinell oppsamling av grus på veiene hver vår.

Vedlikehold på de kommunale delene av veiene skal tilsvarende utføres av kommunen. Erfaringsmessig kan kommunalt vedlikehold være preget av stort etterslep.

På våre privateide veier skal det være én meters fri bredde på hver side av asfalten. Dette for å sikre fri passasje for møtende biler, samt sikre gode forhold for snøbrøyting. Medlemmene er pliktige til selv å besørge fri veibredde utenfor sin eiendom inkludert klipping av hekker og trær hvis disse stikker utover angitt veibredde.

#### **➤ Vedlegg**

- A. Opprinnelig kjøpekontrakt Oslo kommune
- B. Vedtektene
- C. Reguleringsbestemmelser for Dal (S-2781)