

ÅRSBERETNING 2023

1. MAIKOLLEN HUSEIERFORENING

Foreningen ble etablert i 1988 og består av 96 husstander, alle med adresser i Gamle Bygdevei i Søndre Nordstrand og Nordstrand bydeler i Oslo.

Foreningen er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 226 424. Foreningen informerer sine medlemmer via hjemmesiden www.maikollen.net, Facebook-gruppe moderert av styret og melding direkte i postkassen.

Formålet for foreningen er angitt i vedtekten som sist ble endret i 2009.

2 . STYREMEDLEMMER OG ANDRE TILLITSVALGTE

Styret

Styreleder	Helge Simonsen	Gamle Bygdevei 230
Nestleder (lekeplasser, roder)	Monique Orveland	Gamle Bygdevei 263
Styremedlem (økonomiansvarlig)	Stein Torsvik	Gamle Bygdevei 229
Styremedlem (vei)	Johan Hatle	Gamle Bygdevei 255
Styremedlem (sosialt)	Silje-Anette Kvitvik	Gamle Bygdevei 242
Varamedlem (grasklipping)	Anna Yttervoll Hermansen	Gamle Bygdevei 185

Valgkomité

Medlem	Johan Bengte	Gamle Bygdevei 169
Medlem	Sondre Juvik Svartdal	Gamle Bygdevei 256

Revisjon

Medlem	Jon Kjetil Bøe	Gamle Bygdevei 207
Medlem	Hans Olav Syversen	Gamle Bygdevei 248B

Rodeledere

Medlem (rode 1)	Tore Svendsen	Gamle Bygdevei236
Medlem (rode 2)	Bjørn Magne Vikse	Gamle Bygdevei 258
Medlem (rode 3)	Frode Langseth	Gamle Bygdevei 301
Medlem (rode 4)	Rolf Kristian Andersen	Gamle Bygdevei 215
Medelm (rode 5)	Ubesatt (flyttet)	
Medlem (rode 6)	Ubesatt (flyttet)	

3. VALG 2023

Styret består av 5 medlemmer og en vararepresentant. To medlemmer hadde meldt at de ikke ønsket gjenvalg, og valgkomiteen måtte finne nye kandidater. Av de resterende var en på valg, mens de to siste hadde et år igjen. I tillegg ble ny vararepresentant valgt.

Styremedlemmer velges for to år, mens varamedlem, revisjon og valgkomité velges for ett år.

4. STYREMØTER

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter og i tillegg gjennomført flere befaringer i området. Styremøtene avholdes hjemme hos medlemmene av styret. Alle referat er lagt ut på huseierforeningens hjemmesider (www.maikollen.net).

5. REGNSKAP OG ØKONOMI

Styret står for all administrasjon og regnskapsførsel. Foreningens økonomiansvarlige tar seg av fakturering av medlemskontingent og avgifter for internett/bredbånd/TV og følger opp innkreving av dette. Avgift for internett/bredbånd/TV tilsvarer Telenors pris for tjenestene og reguleres i samsvar med avtalen. Eventuelt overskytende beløp går til fradrag på neste faktura.

Medlemskontingenten var i 2023 på kr 5800 (etter vedtak på årsmøtet 2023) og dekker utgifter i forbindelse med vedlikehold av veier og lekeplasser, snørydding, strøing, feiing, dugnader, asfaltering, og ved behov innkjøp av midler til den løpende drift.

Gjennom medlemskap i Vellenes Fellesorganisasjon har foreningen fått tilgang til digitale verktøy for medlemsregister, regnskap, fakturering, hjemmeside, dokumentarkiv og møteorganisasjon. Verktøyene leveres av www.styreweb.com, og foreningen har brukt disse i flere år.

I tillegg har medlemskapet gitt oss mulighetene til å søke om momsrefusjon for innkjøpte tjenester. Foreningen er også gjennom medlemskapet registrert som Grasrotorganisasjon hos Norsk Tipping, noe som betyr at foreningen kan motta Grasrotmidler gjennom medlemmenes spill.

Fordeling av innbetalinger til foreningen er som følger :

- Januar (bredbånd) kr 3000
- april (kontingent del 1) kr 2900
- august (TV-avtale) kr 2910
- november (kontingent del 2) kr 2900

Honorar til styre og rodeledere var i 2023 uforandret fra året før. Honoraret utbetales i desember.

Styreverv	Honorar
Styreleder	Kr 10.000
Styremedlem	Kr 9.000
Varamedlem	Kr 3.000
Rodeleder	Kr 1500

Foreningens bankforbindelse er BN Bank

Regnskap er revidert av våre revisorer og lagt fram og godkjent på årsmøtet.

6. AVTALE INTERNETT/BREDBÅND/TV

Foreningen har i dag en avtale med Telenor om leveranse av disse tjenestene. Alle husstander har utstyr levert av Telenor i henhold til avtale (modem og bredbåndsruter). Dette er utstyr som skal følge huset ved salg, og husstanden plikter å varsle foreningen ved salg og flytting. Den enkelte husstand kan imidlertid inngå avtaler direkte med Telenor om oppgraderinger og ekstra utstyr. Dette blir fakturert direkte til den enkelte.

Foreningen har imidlertid høsten 2023 fått tilbud fra OBOS Fiber om tilkobling til et fibernett som allerede er etablert i Mortensrudgrenda. Styret har nedsatt en liten arbeidsgruppe som har sett nærmere på tilbudet, og resultatet at dette arbeidet vil bli fremlagt på neste årsmøte.

7. VEDLIKEHOLDSTJENESTER

Foreningen har ingen etablert vaktmestertjeneste, men har inngått avtaler om snømåking, strøing og feiing med et eksternt firma Skandinavisk Utemiljø Oslo (SUMO). Dette firmaet har håndtert brøytetjenesten i området gjennom en fast avtale, mens strøing og feiing bestilles av styret ved behov. Styret har gjennom befaringer fått satt opp brøytetekart og snødeponier. Ved mangler ved snøbrøyting og/eller behov for strøing skal beboerne ta kontakt med styret. Det er viktig at internveier og felles parkeringsplasser er fri for biler og tilhengere slik at brøyting og strøing kan gå uhindret. Om bil eller tilhenger har vært til hinder har eier ansvar for å fjerne snø i etterkant.

Det er forøvrig plassert ut 7 kasser med strøsand i området, og disse kan brukes til strøing på felles gang- og kjøreveier ved ekstra behov.

Foreningen disponerer egen gressklipper og har videreført ordningen med at medlemmer (med familie) gis tilbud om klipping mot betaling.

8. OPPGRADERING AV LEKEPLASSER

Lekeplassene i området er regulert som en del av boligfeltet, og foreningen har ansvar for vedlikehold og oppgraderinger. I 2023 er det ikke utført oppgaver ut over vanlig vedlikehold i forbindelse med dugnaden (bytte av sand i sandkasser som skal utføres hvert andre år). Det er imidlertid innkjøpt et par 'kattenett' til sandkassene i et forsøk på å hindre katter og hunder i å gjøre fra seg i kassene.

9. AVLØPSFORHOLD

Det finnes 11 overløpskummer på foreningens fellesområder. Disse må følges opp, og slam må fjernes minst hver 10.år. Disse ble sist tømt i 2017, og det har ikke vært behov for vedlikehold

i 2023.

I 2022 ble det utført et dreneringsarbeid i svingen ned mot rode 3 fordi overvann fra friområdet mot slalombakken begynte å undergrave veien ned mot roden. Det ble gravd en avskjærende grøft langs veien, og lagt flere avløpsrør under veien for å lede vannet ned mot Leirskallbekken. Dette ser fortsatt ut til å fungere som forventet.

Imidlertid har det dukket opp nye problemer med å ta unna den økende nedbøren i området, denne gang på østsiden av den store lekeplassen, og dette har medført mye overvann spesielt i hagen til Gamle Bygdevei 211. Styret har hatt en befaring med entreprenør og har fått tilbud på en jobb for å lede vannet ned i dreneringskum nedenfor GB211. Dette vil bli utført i mai 2024.

10. DUGNAD

Foreningen har i mange år hatt en årlig dugnad i mai, og gjennom rodeleder kan det enkelte medlem komme med innspill om forhold som ønskes utbedret. Rodekart og informasjon om rodeledere er tilgjengelig på våre hjemmesider (www.maikollen.net).

Årets dugnad ble gjennomført 9.mai med godt oppmøte, og rodene fikk gjennomført de fleste oppgaver som var satt opp. Imidlertid fant styret at det gjensto en del oppgaver man ikke hadde rukket, og det ble derfor bestemt at vi skulle arrangere en høstdugnad. Denne ble gjennomført 14.oktober, og det viste seg at alle roder hadde oppgaver som kunne ferdigstilles. Styret fant høstdugnaden så nyttig at vi vil satse på det samme i 2024.

Styret fikk av årsmøtet 2023 fullmakt til å etablere en bod for oppbevaring av foreningens utstyr (gressklipper, merkemaskin og diverse redskaper). Styret har funnet en egnet bod som vil bli innkjøpt våren 2024, og det er vedtatt å sette den opp på den lille trekanttomten i rode 5 (nedenfor Gamle Bygdevei 205).

De gamle informasjonsskiltene med kart over området som sto ved innkjørslene til området ble demontert og kassert i forbindelse med dugnaden. Nye skilt er dessverre ikke på plass, men det har vist seg vanskelig å finne leverandører som er interessert i så små oppdrag. Styret jobber videre med saken.

11. VEINETTET

Den planlagte asfalteringen av veien i rode 1 ble gjennomført i mai, og styret er godt fornøyd med resultatet. Beboere som grenser til veien kunne bestille asfaltering av egen stikkvei på egen bekostning, og mange benyttet seg av det.

Veiene i området har varierende kvalitet på dekket, og det er utarbeidet en revidert asfaltplan for å kunne planlegge utbedring veidekket over flere år.

Alle gjesteparkeringer og fartshumper ble malt opp i styrets regi i løpet av høsten.

12. POSTKASSER

Styret har over flere år jobbet med å bytte ut de gamle postkassestativene fordi de stort sett er dårlig vedlikeholdt og trenger fornyelse. I 2023 ble stativet i rode 5 byttet ut. Foreningen dekker kostnader til montering av nytt stativ, mens den enkelte beboer betaler kr 2100 i egenandel for en ny låsbar postkasse.

13. UTSKIFTING AV VARMEVEKSLERE

Våren 2023 ble styret kontaktet av Hafslund Celsio (videre kalt HC) fordi de ønsket å skifte ut våre varmevekslere. Vekslerne er 35 år gamle og har forlengst 'gått ut på dato', og HC hadde endelig fått midler til å begynne utskifting i området. Vår forening hadde blitt valgt som en 'pilot' for å gi HC erfaring med hvordan dette skulle gjennomføres. De ønsket vår bistand til å informere medlemmene på forhånd og i tillegg få nødvendig kontaktinformasjon. Vi har bistått med dette, og HC har tatt seg av den videre kontakt når det gjelder kontrakter og oppfølging.

Kostnaden rundt utskifting i det enkelte hus er kr 50.000 + moms (totalt kr 62.500). Av dette må husstanden dekke en egenandel på 10%, altså kr 6250. Som styret tidligere har informert om så er det en frivillig sak om man vil bytte, men HC vil ikke lenger gi noen garanti på den gamle veksleren bl.a. fordi det ikke lenger er mulig å skaffe deler.

Faktura på egenandel vil i følge HC bli sendt ut i januar/februar 2024. Om noen finner det vanskelig med betaling av et stort beløp er det mulig å få en nedbetalingsavtale med HC. Ta da kontakt med styret eller direkte med André Borgenholt (mobil 90892162).

VVS-Gruppen har på vegne av HC oppgaven med å bytte vekslere, og de startet med dette i september 2023. Ved årskiftet 2023/24 har 82 husstander skrevet kontrakt, og vekslere er byttet i 55 hus.

14. HUSEIERSKIFTE

3 hus har byttet eier i løpet av 2023, og styret ønsker alle nye velkommen til Maikollen Huseierforening og håper at dere vil trives i området.

Vi påminner nye eiere om å sende inn melding om eierskifte til styret. Dette skjemaet kan hentes på vår hjemmeside (www.maikollen.net). Det er også viktig at alle økonomiske forpliktelser mot huseierforeningen gjøres opp i forbindelse med skiftet.

Oslo, 10.januar 2024
Maikollen Huseierforening

Helge Simonsen
Styreleder

Monique Orveland
Nestleder

Stein Torsvik
Styremedlem

Silje-Anette Kvitvik
Styremedlem

Johan Hatle
Styremedlem

Anna Y. Hermansen
Varamedlem