

# Generalforsamling Dalsåsen Vel 2016

## *Det innkalles til ordinær generalforsamling i Dalsåsen Vel:*

Onsdag 16. mars kl. 18.30 på personalrommet, 2.etg på Mortensrud skole.

### *Dagsorden*

1. Godkjenning av frammøtte stemmeberettigede.
2. Godkjenning av innkalling og saksliste.
3. Valg av møteleder.
4. Valg av møterefereent.
5. Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen.
6. Årsberetning.
7. Godkjenne regnskap, godtgjørelse til styre og revisor.
8. Gi ansvarsfrihet til styret.
9. Innkomne forslag.

Forslag	Vedlegg	Forslagsstiller
- Prinsipp for betaling av skade på vann og avløp.	1	Styret
- Oppbygging av vedlikeholdsfond.	2	Styret
- Varsling til styret ved eierskifte av bolig.	3	Styret
- Bestemmelser for parkering.	4	Styret

### 10. Budsjett og fastsettelse av vel-avgift.

- Ordinær velavgift	Kr.	3.100,-	
- Avsetning fond	Kr.	400,-	(forutsatt vedtak om vedlikeholdsfond)
Sum	Kr.	3.500,-	

### 11. Valg av styre.

- Leder Velges for 1 år
- To styremedlemmer Velges for 2 år
- To varamedlemmer Velges for 1 år
- Revisor
- Tre medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen  
Styret i Dalsåsen Vel  
Magne Ridderholt - leder

-----leveres på generalforsamlingen-----

**Medlemmets navn:** \_\_\_\_\_

**Adresse:** \_\_\_\_\_

**Jeg gir fullmakt til** \_\_\_\_\_  
**for å møte for meg på årets generalforsamling i Dalsåsen Vel.**

# Generalforsamling Dalsåsen Vel 2016

## Årsberetning Dalsåsen vel 2016

Styret har i perioden mars 2015 – mars 2016 bestått av

Verv		Navn	Adresse	Status verv
Leder	:	Magne Ridderholt,	Dalsåsen 118	- På valg
Nestleder	:	Geir Dahlstrøm,	Bjørn Lies vei 15	- På valg
Kasserer	:	Randi Nerstad,	Oscar Dahls vei 37	- På valg
Sekretær	:	Shahnaz Aslam,	Oscar Dahls vei 40	- Ikke på valg
Styremedlem	:	Ajmal Hussein,	Oscar Dahls vei 4	- Ikke på valg
Varamedlem	:	Marit Ørbech Jensen,	Bjørn Lies vei 9	- På valg
Varamedlem	:	Karelius Hougen,	Dalsåsen 132	- På valg
Revisor	:	Tore Stenslie,	Nordre Dals vei 15	
Valgkomite	:	Mohammed Iqbal Raja,	Dalsåsen 150	
		Kari Hofstad,	Dalsåsen 76	
		Eivind Kind,	Oscar Dahls vei 24	

### ➤ Medlemmer.

Dalsåsen vel har 145 medlemmer.

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

### ➤ Møtevirksomhet.

Årsmøtet ble avholdt 11. mars 2015

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter.

Styret har i perioden behandlet 19 spesifikke saker.

### ➤ Generell orientering.

Det har vært et relativt aktivt år for styret, hvor behov reforhandling/etablering av leverandøravtaler, sak mot Plan og bygningssetaten og håndtering av pålegg fra Posten Norge har utgjort de største enkeltsaker. Styret har også brukt tid på å få oversikt over vellets tekniske infrastruktur, og formaliteter rundt eierskap og vedlikehold av dette. Vi ser behov for at kommende styre viderefører dette arbeidet, blant annet med å innlede prosess mot kommunen for mulig overtakelse av eierskap og-/eller vedlikeholdsansvar av vann og avløpsnett. Dette vil være en krevende prosess med uvisst utfall, men et absolutt fortjenlig spor å følge da det ville medføre en sterk reduksjon i risiko og kostnadsansvar for vellet. Videre bør det kartlegges hvilke muligheter vellet har for mva-fradrag for både skadeutbedringer og vedlikehold. Styret ser også et behov for å opparbeide et bedre system for organisering og arkivering av alle dokumenter som har betydning for vellet. Et av de første gjøremål for det nye styret vil for øvrig være å følge opp leveransen og montering av de nye samlestativene for postkasser.

# Generalforsamling Dalsåsen Vel 2016

## ➤ **Utdrag av saker/hendelser.**

### • Rusken-dugnad

Rusken/felles dugnad ble avholdt 6. mai.

Styret ser at denne ene rusken-dagen ikke er tilstrekkelig for nødvendig opprydding etter vinteren samt forfallende arbeid som bør utføres på våre fellesarealer. Bla. er flere overvannskummer på vei til å «gro igjen» og gress/mose er flere steder i ferd med å vokse seg innover veiarealet. Styret har ut fra dette drøftet behovet for å leie inn tjenester for å utbedre dette eller om beboerne selv vil ta et ekstra ansvar for å utbedre dette på dugnad.

### • Klage på utførte tiltak-Øvre ballplass.

Saken går tilbake til 2009, hvor det ble tatt initiativ fra enkelte beboere om å utbedre lekeområdet (øvre ballplass) ved utjevning/oppfylling av terreng og montering av lysmast, for tilrettelegging av ballplass med kunstgress. Styret ble informert om tiltaket, og gav sin tilslutning med retningslinjer om nabovarsling og finansiering.

Terrengarbeidene og anlegg av kunstgress ble utført på dugnad, mens lysmasten ble montert av en elektroinstallatør. Lysmasten ble ikke tilkoblet strøm og var således ikke satt i drift.

15. sept. 2014 mottok styret brev fra plan- og bygningsetaten på bakgrunn av klage fra tilgrensende naboer, hvor det ble opplyst at tiltaket var søknadspliktig iht. plan og bygningsloven. Søknadsplikten omhandlet 3 forhold:

- Høyde på terrengjustering/oppfylling.
- Montering av lysmast.
- Bruksformål av plassen.

Etter omfattende korrespondanse og redegjørelse fra styrets side, ble det avholdt forhåndskonferanse med plan og- bygningsetaten 13. aug. 2015 for å få klarhet i de faktiske forhold og hva som faktisk var søknadspliktig. Følgende ble da avklart:

- Tillatt høydejustering av terreng uten å måtte søke, ble av plan og- bygningsetaten for dette området fastlagt til 3 meter. Det måtte således redegjøres for at oppfylling ikke hadde overskredet dette, ved synliggjøring av høydekoter på situasjonskart fra før og etter 2009.
- Montering av lysmast var søknadspliktig.
- Bruksformål som ballplass lå innenfor regulert formål, og var således ikke noe etaten ville berøre. Evt. plagsom støy som følge av bruk er et forhold som styret og de enkelte brukere/naboer selv må regulere.

Ut fra dette besluttet styret å demontere lysmasten. I ny redegjørelse til plan og- bygningsetaten av 19. nov. 2015 ble det informert om dette og vedlagt situasjonskart fra 2007 og 2015 som viser at høydeforskjellene fra de utførte terrengarbeider ikke overskred grensen for søknadspliktige arbeider.

Styret har ikke mottatt noe formelt svar etter dette, men ved innsyn i saksmappen på Plan og- bygningsetatens portal, står nå saken som «avsluttet».

Dette har vært en ressurskrevende sak for styret å redegjøre for og å rydde opp i. Saken belyser viktigheten av å sette seg inn i og følge de lover og regler slike tiltak kan utløse.

# Generalforsamling Dalsåsen Vel 2016

- Samarbeid med andre vel i nabolaget.

Styret har hatt samarbeid med flere av de tilgrensende velforeninger i forb. med etablering av ny snøbrøyteavtale. Det har også vært kontakt mellom vellene i forbindelse med pålegget om samlestativ for postkasser.

Styret har også sammen med øvrige velforeninger deltatt på fellesmøte med bydelsdirektør og leder for bydelsutvalget, med fokus på utviklingen i vårt nærområde.

- Pålegg om felles samlestativ for postkasser.

Posten Norge har gjennom sommeren/høsten sendt ut varsel/pålegg til flertallet av vellets beboere om flytting av postkasse til nye samlesteder. Ut fra omfanget tok styret tak i saken og har samkjørt denne på vegne av alle berørte. Informasjonsskriv er sendt ut i denne forbindelse med opplysning om valg av type, kostnader og tid for montering.

Postens hjemmel for å kunne pålegge dette er undersøkt både gjennom uttalelse fra jurist og sivilombudsmannen, hvor det konkluderes med at slik hjemmel foreligger.

Montering vil skje på vårparten. Posten Norge er informert om prosessen.

- Tette avløp

Det har vært 2 tilfeller av tett avløp i velområdet, hvor det har vært påkrevet å få profesjonell bistand.

- Overvannskummer.

Styret har kartlagt tilstanden på alle overvannskummer i velområdet. På bakgrunn av dette ble det bestilt tømning av 9 kummer for grus/slam. Befaringen påviste også behov for å heve enkelte av kummene samt utbedre området rundt kummene slik at de ikke gror igjen.

Problemer med overvann ved Nordre Dals vei 10 er utbedret.

- Farlig parkering på offentlig del av Oscar Dahls vei.

Styret har tilskrevet Bymiljøetaten ang. potensielt farlige trafikkforhold ved den offentlige eide delen av Oscar Dahls vei. Dette er et problem spesielt vinterstid som følge av at det parkeres langs veien, noe som gjør passering mellom møtene kjøretøy og utkjøring risikabelt.

- Manglende skilting

Styret kontaktet Bymiljøetaten ang. manglende skilting av gang-/sykkelvei ved øvre ballplass. BYM har bekreftet at dette vil bli montert.

- Snøbrøyteavtale

Tidligere leverandør av snørydde-tjenester sa opp avtalen i mai, som følge av at de ikke lenger ønsket å levere denne type tjenester. Dette gjaldt også for øvrige velforeninger i området. Styret gikk sammen med disse og utlyste en tilbudskonkurranse blant flere leverandører. Etter evaluering-/forhandlingsrunder ble det tegnet avtale med Skandinavisk utemiljø Oslo AS. Vi fikk gjennom tilbudskonkurransen erfart at vi og øvrige velforeninger gjennom tidligere leverandør hadde hatt en økonomisk meget gunstig avtale. Ny avtale medførte en gjennomsnittlig kostnadsøkning på ca. 50 %. Ut fra erfaringene så langt ser det ut til at de leverer en tilfredsstillende tjeneste.

## Generalforsamling Dalsåsen Vel 2016

- Vaktavtale

Avtalen for mobilt vakthold i fellesområdene ble reforhandlet i juni, hvor det ble oppnådd en bedre rabattordning enn i tidligere avtale.

- Feilparkerte biler

Det erfares tidvis problemer med parkering av biler i veiarealene. Dette skaper problemer ved passering, og spesielt når det skal brøytes. Ved et par tilfeller denne vinteren har brøytemannskapet ikke fått utført brøyting og hauging av snø som følge av at biler blokkerte fremkomst. Styret minner om at hver eiendom skal besørge parkering innenfor eget tomteareal. Det er ikke tillatt å parkere i veiarealet. Dette gjelder også for evt. leieboere og besøkende, noe den respektive huseier anses ansvarlig for og må informere sine leieboere/besøkende om. Styret vil heretter rekvirere ekstra brøyting hvis biler står til hinder for fremkomst. Kostnadene for dette vil bli belastet den bolig som forårsaker problemet.

- Innkrevning av vel-avgift

I henhold til vedtektene skal vel-avgiften betales 14 dager etter utsendelse av godkjent protokoll fra generalforsamlingen. Tradisjonelt har vel-avgiften allikevel hatt forfall 1. juni.

For 2015 var kun 32 % innbetalt ved forfallsfrist. Ytterligere 58 % ble innbetalt 1 måned etter forfall, og resterende 10 % innbetalt suksessivt utover høsten, helt frem til jul. Det er flere sider ved dette som styret ønsker å bemerke:

- Manglende/forsinket innbetaling gjør vellet sårbart likviditetsmessig, da budsjetterte og uforutsette hendelser avhenger av at budsjetterte midler er disponible på konto i tide. I og med at vellet ikke har bygget opp fondsreserver, vil man i verste fall kunne oppleve å ikke ha likvide midler til å utføre planlagt vedlikehold eller utbedre skader.
- Ikke innbetalt vel-avgift påkrever ekstra oppfølging fra styret, i enkelte tilfeller gjentatte purringer og sågar personlig oppmøte for å minne om uteblivende betaling.

Styret vil derfor søke å inngå avtale om innkreving av uteblivende avgift fra eksternt faktoring-selskap. Kostnadene for dette er små, da gebyr/merkostnader tilfaller innkrevings-selskapet, samtidig som belastningen for styret blir mindre. Vi har samtidig tro på at en slik ordning vil være en pådriver for å innbetale vel-avgiften innen forfall.

Styret 25.02.2016

Magne Ridderholt  
Styreleder

# Generalforsamling Dalsåsen Vel 2016

## BUDSJETT 2016

Budsjettpost	Utgift	Inntekt	Resultat
Vakthold	-72.000,-		
Snøbrøyting	-120.000,-		
Strøm veilys	-100.000,-		
Adm./rekvisita/kopiering	-10.000,-		
Leie av postboks	-1.500,-		
Styrehonorar	-35.000,-		
Bankomkostninger	-1.000,-		
Vedlikehold/utbedring	-83.000,-		
Kontingent KUV	-500,-		
Revisor	-1.500,-		
Uforutsett/reserve	-25.000,-		
Ordinær velavgift		449.500,-	
Avsetning fond		58.000,-	
SUM	449.500,-	507.500,-	58.000,-

### Spesifisering velavgift og fondsavsetning:

Ordinær velavgift	145 medlemmer x kr. 3.100,-	=	Kr. 449.500,-
Avsetning fond	145 medlemmer x kr. 400,-	=	Kr. 58.000,-
Sum	145 medlemmer x kr. 3.500,-	=	Kr. 507.500,-

### Spesifisering vedlikehold/utbedring:

Tette avløp	10.000,-
Utbedring OV kummer	16.000,-
Vedlikehold ball-/lekeplasser	15.000,-
Grøntarealer	20.000,-
Strøkasser m. fundament	9.000,-
Rusken	6.000,-
Reserve	7.000,-
Sum	83.000,-