

ÅRSBERETNING 2024

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)	Tove Karin Grøtan	Gamle Bygdevei 307

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 Bygdevei 236
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
Medlem (rode 5) (fungerende)	Johan Hatle	Gamle Bygdevei 255
Medlem (rode 6) (fungerende)	Monique Orveland	Gamle Bygdevei 263

3. VALG 2024

Styret består av 5 medlemmer og en vararepresentant.

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

Leder og nestleder fortsetter, mens resten av styret er på valg. Det samme gjelder varamedlem, revisjon og valgkomite.

4. STYREMØTER

Styret har i perioden avholdt 10 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 2024 på kr 6400 (etter vedtak på årsmøtet 2024) 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 3250
- august (TV-avtale) kr 1900
- november (kontingent del 2) kr 3150

Honorar til styre og rodeledere var i 2024 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.

Etter vedtak på årsmøtet 2024 ble avtalen med Telenor fornyet for 3 nye år.

Det er også foretatt en opprydding i vårt internett-domene slik at styret nå har full kontroll over vår hjemmeside og Facebook-tilgang.

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 brøytekart 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 8 kasser med strøsand i området, og disse kan brukes til strøing på felles gang- og kjøreveier ved ekstra behov. Den nyeste strøkassa ble anskaffet før jul og er plassert ved nedkjørsel fra Granebakken.

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 2024 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 tømmes for slam minst hver 10.år. Disse ble sist tømt i 2017, og det har ikke vært behov for vedlikehold i 2024.

I 2023 var det tidvis problemer med å ta unna den økende nedbøren i området, spesielt på øst-siden av den store lekeplassen, og dette har medført mye overvann spesielt i hagen til Gamle Bygdevei 211. Etter befaring høsten 2023 var det enighet i styret om å engasjere en entreprenør for å drenere overvannet til dreneringskum nedenfor GB211. Dette var planlagt til mai 2024, men etter hvert oppsto det usikkerhet og uenighet i styret om dette var en god løsning. Derfor ble et eksternt firma (Structor Vann AS) engasjert for å vurdere mulige løsninger, og konklusjonen i deres rapport var at det ikke burde dreneres ytterligere fordi det kunne få uheldige følger for eiendommene rundt. Styret valgte å følge denne anbefalingen og har ikke gjennomført tiltak.

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 vårdugnad ble gjennomført 4.mai med godt oppmøte, og rodene fikk gjennomført de fleste oppgaver som var satt opp. Etter utført dugnad ble det arrangert grilling for alle ved den store lekeplassen, et hyggelig og godt besøkt arrangement. I 2023 ble det for første gang på mange år arrangert en høstdugnad fordi styret fant at det gjensto en del oppgaver man ikke hadde rukket. Dette fungerte godt, og styret besluttet å videreføre ordningen med en dugnad på høsten. Denne ble gjennomført 12.oktober i et noe utrivelig vær, og de fleste oppsatte oppgaver ble utført.

De nye informasjonsskiltene med områdekart var planlagt montert, men dette rakk vi dessverre ikke. Styret vil (sammen med noen gode hjelpere) ta seg av monteringen når været tillater det.

Styret fikk av årsmøtet 2023 fullmakt til å etablere en bod for oppbevaring av foreningens utstyr (gressklipper, merkemaskin og diverse redskaper). En egnet bod er innkjøpt og ble satt opp på den lille trekanttomten i rode 5 (nedenfor Gamle Bygdevei 205).

Det har kommet ønske fra en beboer om å rydde opp i en del stein og grus ved den store lekeplassen, og dette vil ble gjennomført på dugnad våren 2025.

I forbindelse med vårdugnaden har styret i mange år bestilt egen container til «restavfall» slik at våre beboere har kunnet kvitte seg med avfall som det ellers kan være vanskelig å bli kvitt. Under vårens dugnad erfarte vi at det ble kastet en del farlig avfall (maling og elektriske artikler) i denne containeren. Dette kostet sameiet mange tusen kroner ekstra, og styret har besluttet at det kun bestilles container til hageavfall i fremtiden.

11. VEINETTET

Veiene i området har varierende kvalitet på dekket, og det er utarbeidet en revidert asfaltplan for å kunne planlegge utbedring veidekket over flere år. Det ble ikke gjennomført asfalteringsarbeid i 2024.

Det ble i mai 2024 registrert en jordfeil på våre gatelys hos Elvia, og dette ble meldt oss på en epostadresse som tilhørte en tidligere styreleder som forlengst hadde flyttet. En purring ble i juni sendt til samme mottager, og det var først i august meldingen om jordfeilen nådde styret. Da var fristen for utbedring gått ut, og gatelyset ble stengt ned etter pålegg fra Elvia.

Elektriker (Elektro Experten) ble engasjert, og de har jobbet gjennom høsten med å bytte ut koblingspunkt i våre lysstolper (43 i alt). I tillegg er alle kabler sjekket og målt, og det har dessverre vist seg at noen kabler er i så dårlig stand at de må byttes ut. Det har medført at det må graves for å legge nye kabler på 4 mindre strekk i området. Entreprenør (Viken-Maskin AS) er leid inn for jobben, og dette arbeidet pågår fortsatt ved årsskiftet. Dette har medført store kostnader for sameiet, og styret har tidligere informert ut at alle husstander sannsynligvis må bidra med en ekstra innbetaling for å dekke noe av kostnadene. Hvor mye det vil dreie seg om er ved årsskiftet ikke klart fordi styret ikke kjenner totalkostnaden.

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. Foreningen dekker kostnader til montering av nytt stativ, mens den enkelte beboer betaler kr 2200 i egenandel for en ny låsbar postkasse. I 2024 er imidlertid ingen stativ byttet.

13. UTSKIFTING AV VARMEVEKSLERE

Så langt styret kjenner til skal arbeidet med utskifting av varmevekslerne være fullført. VVS-Gruppen har på vegne av Hafslund Celsio utført arbeidet, og de som har hatt problemer i etterkant har fått løst dette etter kontakt med VVS-Gruppen.

14. HUSEIERSKIFTE

3 hus har byttet eier i løpet av 2024, og styret ønsker alle nye velkommen til Maikollen Huseierforening og håper at våre nye beboere 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 2025
Maikollen Huseierforening

Helge Simonsen
Styreleder

Monique Orveland
Nestleder

Stein Torsvik
Styremedlem

Silje-Anette Kvitvik
Styremedlem

Johan Hatle
Styremedlem

Tove Karin Grøtan
Varamedlem