

**Øvre Haukåsen Velforening**  
Postboks 3, Haugerud  
0616 Oslo

**Til medlemmene.**

Oslo 02. april 2009.

Det innkalles herved til den 36. ordinære generalforsamling

**MANDAG 20. APRIL 2009 KL. 1830 (FREMMØTE FRA KL. 1815)**

**Møtested : Aulaen, Lutvann Skole**

**Saksliste :**

1. **Åpning v/Styrets fungerende leder**
2. **Valg av**  
Møteleder  
2 møtesekretærer  
2 stemmekontrollører  
2 undertegnere av protokoll
3. **Godkjenning av innkalling og saksliste**
4. **Årsmelding for 2008** **Vedlegg 1**
5. **Godkjenning av regnskap for 2008** **Vedlegg 2**
6. **Godkjenning av ansvarsfrihet for styret**
7. **Forslag til vedtak på generalforsamling** **Vedlegg 3,4**
8. **Presentasjon av status og forslag rundt utbyggingsprosjektet** **Vedlegg 5**
9. **Vedtak av budsjett for 2009** **Vedlegg 6**
10. **Valg – valgkomiteens innstilling** **Vedlegg 7**

Avslutning

Med vennlig hilsen  
Styret

**ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING****ÅRSMELDING 2008**

---

På første styremøte, 05. mai 2008, konstituerte styret seg slik :

Styreformann :	Ingen styreformann ble valgt (se protokoll fra GF 2008)	
Viseformann /fung. styreformann :	Kenneth Tveito	OMV 22
Kasserer :	Nina Braathen (fung. Fra 12.05.)	OMV 178
Sekretær :	Bente Lise Dagenborg	OMV 18
Utekontakt/vedlikehold :	Frode Myklebostad	OMV 192
Varamedlem :	Anne Kathrine Halvorsen	OMV 184
Varamedlem :	Marianne Virtanen	OMV 12
<b>Andre faste tillitsverv :</b>		
Revisor :	Oddveig Bakke	OMV 160
Revisor :	Idar Dyrdal	OMV 176
<b>Valgkomitè :</b>		
	Inger Lise Larsen	OMV 98
	Rune Solberg	OMV 12
	Martin Gåsland	OMV 88

**Rekkekontakter**

Rekke A (Sameie II)	John Dahl Tobiassen	OMV nr. 56C
Rekke B	Kjell Erik Åmold	OMV nr. 130
Rekke C	Thore Haukner	OMV nr. 28
Rekke D (Sameie I)	Stein B. Pedersen	OMV nr. 32C
Rekke E	Jon Gunnar Heger	OMV nr. 64
Rekke F	Jon-Martin Christiansen	OMV nr. 90
Rekke G	Hildegunn L. Smedby	OMV nr. 112
Rekke H	Dagfinn Ulriksen	OMV nr. 140
Rekke J	Elin Eikenes Johansen	OMV nr. 156
Rekke K	Peter Swann	OMV nr. 168
Rekke L	Frode Myklebostad	OMV nr. 192

**Kommentarer**

Styret har hatt 7 styremøter i perioden april – desember 2008 og 4 styremøter i perioden januar – mars 2009. Varamedlemmene har vært innkalt til alle styremøter. Den første perioden bar preg av at ca 80% av styrets medlemmer var nye og mye tid gikk med til å bli kjent med området, oppgaver og formaliteter. Styret har gitt endret forslag til valgkomiteen vedr. tiden for ulike verv for å komme i takt med riktig kontinuitet.

## **WEB**

Styret har opprettet egen web-side [www.olemesseltsvei.com](http://www.olemesseltsvei.com) og styret oppfordrer alle til å besøke hjemmesiden som blir en av våre informasjonskanaler. Styret er klar over at ikke alle har samme forhold til data og internett og informasjon kommer selvsagt til å bli gitt i papirformat som tidligere, men styret ønsker at mer informasjon i fremtiden skal distribueres via hjemmesiden. Det oppfordres til å gå inn på siden og registrere sin mail-adresse slik at styret etter hvert kan kommunisere via mail til dem som ønsker det.

## **Økonomi**

Regnskapet for 2008 er gjort opp med et overskudd på ca kr. 5.400.- (se vedlagt regnskap). Styret har i perioden fra generalforsamlingen avdekket store vedlikeholdsutfordringer som kan få relativt store økonomiske konsekvenser for velforeningen og dets beboere i fremtiden. I tillegg ble den økonomiske rammen strammere pga. at velkontingenten ble satt ned med ca. 10% på fjorårets generalforsamling. Denne reduksjonen må etter styrets mening tas inn igjen i år pluss en generell økning av utgifter i 2009. Økningen som styret går inn for vises i vedlagte budsjett for 2009.

Store deler av styrets arbeid har gått med til utearealene. Styret oppdaget på et tidlig tidspunkt store utfordringer/mangler som både i år og i fremtiden vil kreve økte kostnader. I 2008 har styret oppdaget store utfordringer både på kort- og lang sikt. Dette er skissert i både regnskap for 2008 og forslag til budsjett for 2009.

## **Velkontingenten**

For 2008 er det benyttet samme utregningsmetode som tidligere år, men med et grunnbeløp på kr. 2.195 pr. medlem (en reduksjon i forhold til 2007 da grunnbeløpet var kr. 2.480, mens det til sammenligning i 2006 var på kr. 2.969 og i 2005 på kr. 2.250).

Det ble innkrevd kontingent for 151 boliger i 2008. Fordelingen på de ulike boenhetene var som følger:

<b>2008</b>	<b>etasjer</b>	<b>antall</b>	<b>beløp</b>	<b>sum</b>
Rekkehus	3,0	41	147	117 014
Rekkehus	2,5	15	141	41 160
Rekkehus	2,0	20	136	52 680
Rekkehus	1,0	40	124	96 600
Rekkehus	0,5	35	119	80 675
<b>totalt</b>		<b>151</b>		<b>388 129</b>

Vedrørende fordelingsnøkler for kontingentberegning:

Statuttene (§ 7) fastsetter følgende fordelingsnøkkel for utregning av ordinær velkontingent: "Kontingenten består av et grunnbeløp med et tillegg på 10 % for hver etasje." Statuttene sier videre: "I tillegg betaler medlemmene en garasjelegge som dekker utgifter til drift og forsikring av garasjelegget. For hver garasje betales 1/186 – del av garasjelegget."

### **Tilleggskontingent til vedlikeholdsfond**

I henhold til vedtatt budsjett for 2008, er det innkrevd en tilleggskontingent til vedlikeholdsfondet. Den er i likhet med velkontingenten også fordelt på 151 boliger etter ordinær beregningsnøkkel. Avsetningen til fondet ble i 2008 foreslått redusert til kr. 20.000 (fra kr. 80.000 i 2007). Dette ga et grunnbeløp på kr. 113 pr. medlem, redusert fra kr. 455 i 2007, mens det til sammenligning i 2006 var på kr. 770 og i 2005 på kr. 430.

Denne tilleggskontingenten utgjør til sammen kr. 19.987, og er i sin helhet avsatt til vedlikeholdsfondet. Fordelingen av tilleggskontingenten på de ulike boenhetene er som følger:

<b>2008</b>	<b>etasjer</b>	<b>antall</b>	<b>beløp</b>	<b>sum</b>
Rekkehus	3,0	41	2 854	6 027
Rekkehus	2,5	15	2 744	2 115
Rekkehus	2,0	20	2 634	2 720
Rekkehus	1,0	40	2 415	4 960
Rekkehus	0,5	35	2 305	4 165
<b>totalt</b>		<b>151</b>		<b>19 987</b>

### **Tilleggskontingent til garasjefond**

I henhold til vedtatt budsjett for 2008, er det krevd inn en tilleggskontingent på kr. 1.200 pr. garasje til garasjefondet. Til sammen utgjorde dette kr. 223.200, og er i sin helhet ført som avsetning til garasjefondet.

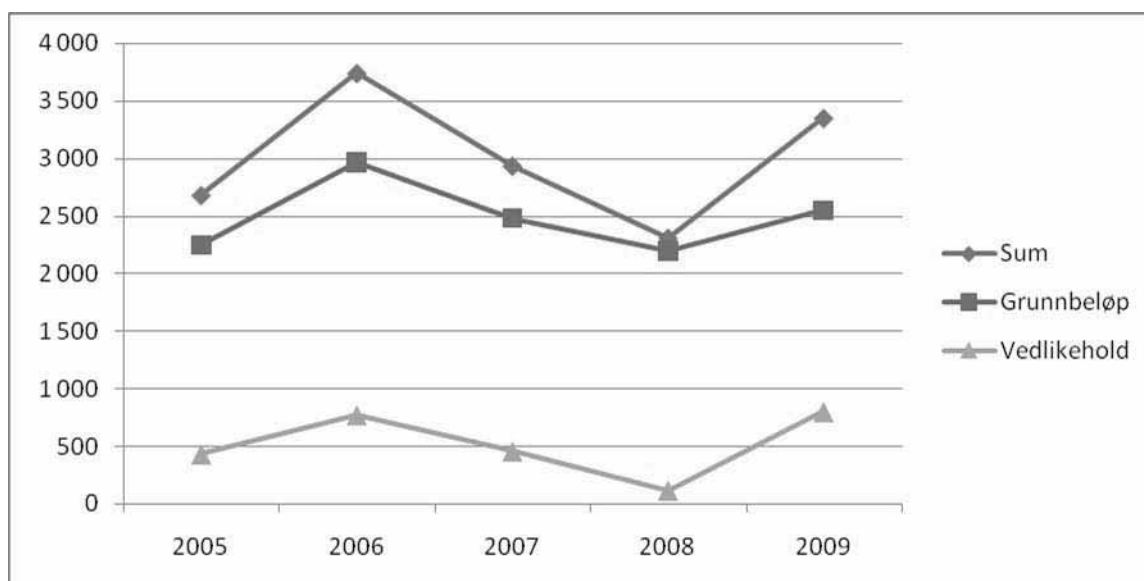
### **Garasjer**

Utgifter til forsikring av garasjeanlegget er fordelt på 186 garasjer og utgjorde for 2008 kr.214 pr. garasje, totalt kr. 39.804,- for hele anlegget. Det er også krevd inn kontingent til løpende vedlikehold av garasjer på kr. 160 pr. garasje, til sammen kr. 29.760.

Overskuddet i regnskapet for 2008 er på kr. 5.449.- og er reddet av høyere renteinntekter enn budsjettet. Utgifter til vintervedlikehold gikk omtrent tilsvarende over budsjett.

### **Utviklingen i kontingentens grunnbeløp over en periode fra 2005 til 2009:**

Vi ser at det fra 2005 til 2006 ble innført høyere velkontingent og avsatt et større beløp enn tidligere til vedlikehold. Dette fordi det tydeligvis, ved budsjettforslaget for 2006, var avdekket større behov for vedlikehold på fellesområdene. Dessverre ble kontingenten for de 2 påfølgende årene senket igjen, til tross for at overhengende nødvendig vedlikehold ikke var gjennomført i tilstrekkelig grad. Grunnkontingenten for 2009 er derfor foreslått å bringes opp igjen til et forsvarlig nivå for å ha tilstrekkelige midler til rådighet for å kunne utføre det vedlikeholdet og de reparasjonene som er beskrevet i årsmeldingen. Vi ligger allikevel under nivået for 2006.



Kontingentandelen for garasjevedlikehold og avsetning til garasjefondet for 2009 foreslås opprettholdt på samme nivå som i 2008. Denne inngår ikke i diagrammet ovenfor.

Styret vil likevel informere velforeningens medlemmer om følgende :

- **Garasjetak**

Styret refererer til fjorårets generalforsamling og den informasjon som der fremkom om nødvendigheten av å tekke om garasjetakene. Denne saken har etter forrige generalforsamling vært stilt i bero og det sittende styret slutter seg til forrige styrets uttalelse: "Etter å ha vurdert alternativene er styret kommet til at shingel, med den levetiden som i dag angis for den, trolig vil fremstå som det beste alternativ når det blir nødvendig å legge nytt takdekke på garasjene."

Vi refererer videre til prisnivået på ny shingel oppå eksisterende shingel, pluss nye takrenner med nedløp og beslag mot overganger, vil koste ca. kr. 1.400.000,-, etter innhentede priser på 2008-nivå.

Styret vil jobbe videre med å se på tiltak for å rette opp "bølgete" takrenner som følge av setninger i grunnen. Dette problemet må løses før en omlegging av takene kan starte. Her kan det foreligge flere mulige løsninger som vil variere sterkt i pris.

- **Områdesaker**

Det er gjennomført flere befaringer på området for å registrere hvilke tiltak som måtte iverksettes i 2008, og hva som kunne vente til våren 2009.

Det har vært nødvendig å foreta en del vedlikeholdsarbeid og opprydding på fellesområdene våre i 2008:

-Vegetasjonen gror igjen. Trær hang ut over veinettet og var en potensiell sikkerhetsrisiko for de som måtte befinne seg på gang- og kjøreveier under trærne, ved at tung snø på vinterstid plutselig kunne slippe fra trekronen og falle ned (barn mer utsatt enn voksne) samt at trærne var til hinder for effektiv snørydding. Hugging av trær langs garasjefyllingen og langs fjellskrenten ved indre kjørevei, ble gjennomført høsten 2008. Trær som vokste ut av sprekker i fjellet og kunne sprenges, slik at biter av fjellet løsner, ble også kappet.

-Gjerdet på garasjefyllingen hadde endt opp med en krokete toppskinne, nettingen hadde store hull flere steder og flere av stolpene hadde løsnet fra festet, alt mest sannsynlig p.g.a. uvøren snøbrøyting. Det ble utført omfattende reparasjoner av gjerdet høsten 2008. Toppskinnen ble rettet. Trær som hadde vokst inn i nettingen ble kappet vekk. Ny netting ble flettet inn der det var store hull. Gjerdestolper som hadde løsnet fra muren ble sveiset og festet på nytt.

-Utskiftet og kassert privat bygningsmateriell/inventar lå henslengt enkelte steder som for eksempel bak garasjeveggene på fyllingen. Dette ble ryddet og kjørt bort.

-Overvann fant egne veier fra toppen av garasjefyllingen og utover natursteinmuren grunnet manglende eller ødelagt drenering. En del dreneringsrør ble skiftet, inklusiv nytt festemateriell, slik at vannet ble ledet ned i dreneringskummene langs turveien slik det skal være. Det ble lagt ned en ny sandfangkum på toppen av garasjetomta og tilkoplett nytt avløp.

-Dreneringsrennene i bakken langs noen av garasjene ble rensket for gress og jord og åpnet.

-Reparasjon og rensking av takrenner på garasjene ble også utført inntil det blir besluttet hvordan takrenneproblematikken skal løses.

### **Videre gjenstår følgende vedlikeholdsarbeider som styret foreslår utbedret i 2009 :**

-Asfalten er dårlig flere steder og større hull må repareres relativt omgående. Befaring og tilbud vil bli innhentet etter at snøen har gått på våren 2009.

-Forstøttningsmurer sprekker og overflatebehandlingen flasser på de fleste. Fjerning av gammel maling og ny behandling med sementbasert overflatebehandling må gjøres. Arbeidet vil starte vår/forsommer 2009.

-Natursteinsmuren mot skoleskogen må repareres etter utvasking av fyllmasse som følge av ukontrollert overvann som har rent ut over kanten på fyllingen over en lengre periode. Vil bli utført på forsommeren 2009.

-Kjøreporten ved nr. 10 er deformert og må repareres. Den ene stolpen til kjøreporten ved nr. 176 er skjev og må rettes. Dette vil bli utført på vår/forsommer 2009.

-Det planlegges en befaring sammen med brannvesenet for å se på fremkommelighet samt sikkerhet for at veinettet og husene er merket tilfredsstillende.

-Vi har engasjert geologisk ekspertise for å se på sikringen av alle fjellskrentene innenfor våre arealer. Det er mulig disse er OK, men vi tar ingen sjanser på å synse omkring dette etter 37 år, og har derfor bestilt en rapport om saken. Den skal foreligge før GF-2009.

-Dessverre ser vi at det blir kastet hageavfall som trær og kvister på arealer som grenser inn til våre, men som ikke er en del av fellesarealene, dette ser ikke særlig tiltalende ut. For å redusere dette problemet, vil det ved dugnaden våren 2009 bli leid inn en betjent kvistkvern med påfølgende bortkjøring og deponering av flis. Vi forutsetter at beboerne bidrar her ved å hente frem gamle etterlatenskaper og bringe det frem til kvistkverna.

-Fortsatt er det noen husvegger av betong som sårt skriker etter overflatebehandling (sementbasert diffusjonsåpen for å hindre at den på nytt blir avstøtt av betongen) men dette må den enkelte ansvarlige eier ordne med selv.

-Under generalforsamlingen i 2008 ble det gjort følgende vedtak :  
"Generalforsamlingen ber det nye styret jobbe med utskifting av sjenerende lykter på hele området". Styret har startet diskusjoner og betraktninger og henstiller det nye styret om å fortsette arbeidet.

**Godt vedlikehold av det totale boligområdet er av stor viktighet for å opprettholde best mulige priser på boligene våre.**

### **Møte med rekkekontakter**

20. november 2008 ble det avholdt møte mellom styret og velforeningens rekkekontakter. Møtet var meget positivt og møtet opprettet en god kontakt mellom medlemmene og styret; via rekkekontaktene. (Temaer på møtet var bl.a. orientering om diverse tiltak, hjemmesiden, tilbakemelding fra rekkekontaktene etc) Referat ligger på velforeningens hjemmeside.

### **Fasade-/ utbyggingssaken**

Styret har i 2008 jobbet mye med utbyggingssaken og dette beskrives i egen presentasjon og forslag i årsmeldingen.

### **Ta-hensyn-regler**

Styret fikk i oppgave på forrige generalforsamling å komme med forslag til ordensregler og har i løpet av året brukt mye tid på å legge frem et sett med "Ta-hensyn-regler". Dette beskrives som eget forslag til generalforsamlingen.

### **Bortgang**

I denne styreperioden har dessverre to av våre tidligere styremedlemmer gått bort. Både Jon Agnar Løken og Ola Hallingstad har hatt styreverv og vært støttespillere for velforeningen i en årrekke. Vi lyser fred over deres minne.

**Sak 5.  
Regnskap for 2008.**

**Vedlegg 2.**

**RESULTATREGNSKAP 2008**

	<b>Regnskap 2008</b>	<b>Budsjett 2008</b>	<b>Avvik</b>
<b>INNEKTER</b>			
Kontingent	388 129,00	388 000,00	129,00
Kontingent - garasjer	29 760,00	30 000,00	-240,00
Tilleggskontingent - vedlikeholdsfond	19 987,00	20 000,00	-13,00
Tilleggskontingent - garasjefond	223 200,00	223 000,00	200,00
Innbetaling - garasjeforsikring	39 804,00	36 000,00	3 804,00
Innbetaling - strømforbruk i garasjer	6 347,00	10 000,00	-3 653,00
Innbetaling - Kabel-TV-avgift	175 000,00	174 000,00	1 000,00
Renteinntekter	39 605,47	16 000,00	23 605,47
Overført fra vedlikeholdsfond	0,00	0,00	0,00
Overført fra garasjefond	0,00	0,00	0,00
<b>Sum inntekter</b>	<b>921 832,47</b>	<b>897 000,00</b>	<b>24 832,47</b>
<b>UTGIFTER</b>			
Strøm (note 1)	46 988,61	45 000,00	-1 988,61
Kabel-TV-avgift	173 743,06	174 000,00	256,94
Diverse vedlikehold (note 2)	13 469,35	60 000,00	46 530,65
Vedlikehold - fellesarealer (note 3)	168 387,50	90 000,00	-78 387,50
Vedlikehold - garasjer	0,00	30 000,00	30 000,00
Vintervedlikehold (note 4)	120 650,00	100 000,00	-20 650,00
Forsikring (note 5)	46 843,00	47 000,00	157,00
Containerleie	19 684,25	20 000,00	315,75
Organisasjonsutgifter (note 6)	23 342,50	17 000,00	-6 342,50
Gaver/gebyrer (note 7)	3 037,48	3 000,00	-37,48
Styrehonorar	50 000,00	50 000,00	0,00
Arbeidsgiveravgift	7 050,00	8 000,00	950,00
Avsetning vedlikeholdsfond (note 8)	19 987,00	20 000,00	13,00
Avsetning garasjefond (note 9)	223 200,00	223 000,00	-200,00
<b>Sum utgifter</b>	<b>916 382,75</b>	<b>887 000,00</b>	<b>-29 382,75</b>
<b>Resultat</b>	<b>5 449,72</b>	<b>10 000,00</b>	



## ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING - NOTER TIL UTGIFTSPOSTER 2008

### Note 1 - Strøm

Utebelysning	15 282,39
Garasjer (inkludert utelamper) og varmekabler	31 706,22
<b>Totalt</b>	<b>46 988,61</b>

### Note 2 - Diverse vedlikehold

Lyspærer/elektrisk materiell	2 495,00
Planter/jord til blomsterringe	1 050,00
Beising/maling av gjerder og støttemurer	1 197,35
Salg av planker (ført som negativ utgiftspost)	-198,00
Bensin/olje/vedlikehold maskinelt utstyr	0,00
Spyling/tømming av kummer og drenerør	4 425,00
Renovasjon	4 500,00
<b>Totalt</b>	<b>13 469,35</b>

### Note 3 - Vedlikehold fellesarealer

Trefelling	0,00
Vedlikehold på garasjeområdet	168 387,50
<b>Totalt</b>	<b>168 387,50</b>

### Note 4 - Vintervedlikehold

Brøyting	85 550,00
Strøing og fylling av strøkasser	22 600,00
Vårfeiling	12 500,00
<b>Totalt</b>	<b>120 650,00</b>

### Note 5 - Forsikring

Garasjeanlegget	39 831,00
Ansvarsforsikring	7 012,00
<b>Totalt</b>	<b>46 843,00</b>

### Note 6 - Organisasjonsutgifter

Leie av bankboks og postboks	1 635,00
Abonnementer, kontingenter, WEB	375,00
Porto til utsending av brev, rundskriv og giroer	1 300,00
Kontorrekvisita	139,00
Data og software	14 481,00
Kopiering av rundskriv	3 662,50
Leie av lokale til generalforsamling	1 750,00
Honorar for avholdte styremøter	0,00
<b>Totalt</b>	<b>23 342,50</b>

### Note 7 - Gaver/gebyrer

Gebyrer - banktjenester	737,48
Gaver	2 300,00
<b>Totalt</b>	<b>3 037,48</b>

**Note 8 - Avsetning vedlikeholdsfond**

Tilleggskontingent - vedlikeholdsfond	19 987,00
Overført fra vedlikeholdsfond	0,00
Overskudd - vedlikehold fellesarealer	-31 856,85
<b>Totalt</b>	<b>-11 869,85</b>

**Note 9 - Avsetning garasjefond**

Tilleggskontingent - garasjefond	223 200,00
Overført fra garasjefond	0,00
Overskudd - vedlikehold garasjer	30 000,00
<b>Totalt</b>	<b>253 200,00</b>

**Balanse****01.01.2008****31.12.2008****Eiendeler**

Bank - Kapitalkonto	755 477,33	519 322,50
Bank - Bedriftskonto	105 545,24	613 574,89
Kasse	0,00	0,00
Utestående 2007	27 987,00	2 923,00
Utestående 2008	0,00	60 726,50
Forskuddsbetalt vintervedlikehold	0,00	0,00
Garasje	1,00	1,00
Tomt	1,00	1,00

**SUM EIENDELER****889 011,57****1 196 548,89****Gjeld og egenkapital**

Interimskonto	47 517,00	104 165,60
Skyldig skattetrekk	20 632,00	22 800,00
Skyldig arbeidsgiveravgift	6 966,00	7 050,00
Vedlikeholdsfond	180 248,00	200 235,00
Garasjefond	342 966,10	566 166,10
Egenkapital	290 682,47	296 132,19

Årets resultat

**5 449,72****SUM GJELD OG EGENKAPITAL****889 011,57****1 196 548,89**

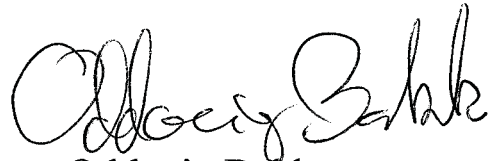
# Revisjon av regnskap for 2008 for Øvre Haukåsen Velforening

Regnskap for 2008 for Øvre Haukåsen Velforening er revidert og funnet i orden.

Oslo 1. april 2009



Idar Dyrdal



Oddveig Bakke

**Sak 7.  
Forslag til generalforsamlingen**

**Vedlegg 3**

Forslag 1 – fra styret i Øvre Haukåsen Velforening.

”Basert på vedtak under GF2008 hvor styret fikk fullmakt til å utarbeide ordensregler for velforeningens medlemmer forslår styret å innføre vedlagte **Ta-Hensyn-Regler** :

**”Ta – hensyn” – regler for medlemmene av  
Øvre Haukåsen Velforening (ØHV)**

Vedtatt på Øvre Haukåsen Velforenings generalforsamling d.d.

**Formål**

Reglene er satt for å sikre best mulig bo- og trivselsmiljø i Øvre Haukåsen Velforening.

**Kjøring i området**

Det henstilles til beboerne om at kun nødvendig kjøring i området foretas.

Kjøring skal foretas aktsomt og i henhold til de trafikkregler som gjelder. Styret oppfordrer alle til å kjøre forsiktig og ta hensyn til beboerne i området. Ta gjerne kontakt på en konstruktiv måte med de som kjører uaktsomt. Ved gjentatt uaktsomhet, kan styret kontaktes.

**Kun av- og pålessing**

Det vises til parkeringsregler, vedtatt av generalforsamlingen, om at parkering på indre område er forbudt. Det er kun tillatt med korte stopp for av- og pålessing.

Styret oppfordrer alle til å følge denne regelen. Den enkelte kan ta direkte kontakt med den/de som parkerer og minne om regelen. Ved gjentatte brudd kan styret kontaktes.

Det er viktig at veinettet til enhver tid er fullstendig åpen for legevakt og brannvesen.

**Innendørs og utendørs aktiviteter med støy**

Alt arbeid skal, så langt det er mulig, utføres med minst mulig plager for naboer. Det henstilles til at ”normal” arbeidsaktivitet (snekring, hamring etc.) avsluttes på hverdager innen klokken 2200, lørdager klokken 2000 og på søndager skal dette kunne gjennomføres mellom klokken 1300 og 1800.

Arbeid som innebærer ekstra støy som slagboring, vinkelsliping, betongskjæring, steinskjæring etc. skal avsluttes på hverdager før klokken 2000, og på lørdager skal

dette kunne gjennomføres mellom klokken 1000 og 1800. Slikt arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager.

Styret henstiller den enkelte til å gi skriftlig nabovarsel, eller å snakke med sine naboer, i god tid på forhånd, dersom langvarig støyende arbeid skal gjennomføres. Det er lettere å akseptere ulempene dersom man er forberedt.

### **Avfallshåndtering**

Kun utplasserte søppeldunker skal brukes til søppel. Hver husstand, eventuelt samling av husstander rekkevis, har egen container/dunker.

Det forventes at alle husstandene tar i bruk sorteringscontainere for glass og metall. Disse er plassert ved "rundkjøringen"/snuplass for bussen.

Det forventes også at papir og papp kastes i papir-/pappcontainere som er plassert vis-a-vis de første garasjene samt innerst i Ole Messelts vei.

Hageavfall skal ikke ukritisk kastes i nærmeste skogholt på kommunens eiendom. Store trær og kvister/greiner resirkuleres ikke av naturen på svært lang tid dersom dette legges rett på bakken.

Styret utpeker egne områder for hageavfall og vil sørge for at dette blir levert til gjenbruksstasjon i forbindelse med dugnader vår og høst.

Under "rusken"- aksjoner og dugnader vil styret sørge for at containere blir satt ut på området. Disse skal ikke benyttes til annet avfall enn det som er klarert av Renovasjonsetaten. Se [www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no](http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no). Brudd på dette vil medføre at ØHV får en tilleggsavgift fra Renovasjonsetaten.

For øvrig er hver husholdning selv ansvarlig for å levere elektriske produkter og problemavfall til riktige mottaksstasjoner. Dette er gratis.

### **Dugnader, generalforsamlinger og andre sammenkomster**

Styret henstiller alle til å møte på de arrangementer det blir innkalt til. Dette sikrer bedre kjennskap til hverandre, bidrar til god kommunikasjon og til et bedre bomiljø.

I tillegg oppfordres alle beboere, som har tilgang til PC og internett, om å besøke velforeningens nettsider [www.olemesseltsvei.com](http://www.olemesseltsvei.com). Der finnes nyttig informasjon og det er også en av de kanalene som kan brukes for å kontakte styret og velforeningens medlemmer.

### **Ta hensyn og vær varsom**

Styret minner generelt om uskrevne regler som handler om å ta hensyn til hverandre. Har man behov for å gjøre noe "utover standard" så informer naboer, eller andre involverte! Med god kommunikasjon løses det aller meste.

## **Forslag 2 – fra styret i Øvre Haukåsen Velforening.**

## **Vedlegg 4.**

Styret foreslår å endre ordlyden i statuttene fra formann og nestformann til leder og nestleder

**Eksisterende § 4 lyder:**

### **§ 4**

Velforeningen ledes av et Styre bestående av 5 medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger internt viseformann, kasserer og sekretær. Styreformannen og 1 styremedlem innehar Velforeningens signatur.

Generalforsamlingen velger 2 revisorer som er medlemmer av Velforeningen, samt valgkomite på 3 medlemmer. I tillegg kan det også velges to varamedlemmer til styret. Alle velges for 2 år av gangen, men således at styreformannen og 1 styremedlem velges det ene året, og 3 styremedlemmer det neste året.

**§ 4 vil etter endringen lyde:**

### **§ 4**

Velforeningen ledes av et Styre bestående av 5 medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger internt nestleder, kasserer og sekretær. Styreleder og 1 styremedlem innehar Velforeningens signatur.

Generalforsamlingen velger 2 revisorer som er medlemmer av Velforeningen, samt valgkomite på 3 medlemmer. I tillegg kan det også velges to varamedlemmer til styret. Alle velges for 2 år av gangen, men således at styreleder og 1 styremedlem velges det ene året, og 3 styremedlemmer det neste året.

## Sak 8

### Status og forslag til Generalforsamlingen rundt utbyggingsprosjektet.

Det har hersket til dels stor forvirring blant mange av velforeningens medlemmer om hva som er status, fremdrift og konkrete forslag i den lenge pågåtte utbyggingsaken. Styret legger i dag frem følgende forslag til generalforsamlingen :

#### Status utbyggingsprosjektet

Sitat fra reguleringsplanen:

**"Det er i forslaget sendt inn tegninger som viser hvordan takterrasser, balkongetableringer, boder og farger vil kunne bli. Tegningene er ikke gjort juridisk bindende, men er å anse som premissleverandører for hvordan tiltakene kan gjøres. Det samme gjelder for de arealene som kan utbygges innenfor dagens fasader."**

#### Rekkehus:

Det er nå utarbeidet detaljerte skisser for utbygging av fasade for både 2-etasjers og 3-etasjers rekkehus. Disse består av 3 forskjellige muligheter for hver av de 2- og 3-etasjers rekkene. Fotavtrykk og fasade er i henhold til de tegninger som er sendt inn til Oslo Kommune, PBE av Andresens Arkitektkontor.

#### Sameiene:

Utbyggingsløsning av fasadeveggen for leilighetene i 2. og 3. etasje i de to sameiene vil måtte bli som for stueetasjen i rekkehusene. Altså utbygging med inntil 8 m2.

Utbyggingsløsning av fasadeveggen for leilighetene i 1. etasje i de to sameiene vil måtte bli som for hybelleilighetene i 3-etasjers rekkehus. Altså utbygging i inntil full bredde.

#### 6 rekkehus i rekke C:

Når det gjelder 6 rekkehus uten hybelleilighet, men med kjeller i rekke C, så vil soveromsetasjen ha samme løsningsforslag som de øvrige 3-etasjers rekkehusene.

Forslag for utbygging av stueetasjen er foreløpig ikke laget. Terrassen utenfor stuen ligger på et vesentlig lavere plan for at eksisterende fasadevegg for kjelleren skal kunne få inn lys via høytliggende kjellervinduer.

Det vil være teknisk mulig å flytte ut kjellerveggen, men dette vil kreve graving og bortkjøring av vesentlige fyllmasser og fremstår som lite aktuelt i forhold til kost/nytte.

En annen løsning kan være å støpe en ny armert verandaplate utenfor stuen, men en slik løsning vil begrense lysinnslipp til kjelleren. Dette kan allikevel være en grei løsning hvis man for eksempel samtidig fjerner noe overflatemasse på bakken og gir rom for å skjære ned vindusåpningene i kjelleren og derved sette inn høyere vinduer som gir bedre lysinnslipp og tilfredsstillende krav til rømningsvei.

## Utbyggingsprosjektet i forhold til GF

De utarbeidede skisseforslagene vil bli presentert på Generalforsamlingen som mulige løsninger til utbygging.

### Melding til Plan og bygg:

Det fremlegges forslag til hvordan hver enkelt utbygger på en enkel måte kan bestille utfylt byggemelding med tilhørende tegningssett, nabovarsel og andre nødvendige papirer fra en valgt arkitekt/byggmester for innsending til Plan og bygg.

### Kostnader:

Hver enkelt utbygger betaler for sin melding og sine spesielle tegninger direkte til valgt arkitekt/byggmester.

### Rekkverk:

På samme måte vil det på GF fremlegges konkrete forslag med priser, til utskifting av verandarekkverk. Rekkverket skal være av syrefast stål med glassfelt, enten frostet eller klart.

### "Trykk på knappen"-bestilling:

Det vil være en god løsning å la alle bestillinger av byggemelding (se ovenfor) gå via ØHV's styre for å sikre nabovarsel til ØHV, pluss at styret samtidig kan opptre som rådgiver for å sikre den nødvendige ensartethet som kreves i reguleringsbestemmelsenes §3 og lyder i første avsnitt:

"Utformingen av tiltak skal være helhetlig. Fargevalget skal gjelde en hel rekke av boligene. Rekkverk, takoppbygg, fasadematerial på verandaer og boder skal være av samme materiale, kvalitet og farge for hele feltet".

### Ny veranda/balkong:

Reguleringsbestemmelsenes §3 inneholder også følgende i 3. avsnitt:

"Balkonger skal krage 1,2 meter ut fra fasadelivet i tråd med viste byggelinjer.

Balkonger kan etableres i 2. og 3. etasje. Balkongene skal ikke være understøttet".

Ved forespørsel til arkitekt Tor Andresen, vedr. siste setning ovenfor, om at balkongene IKKE skal være understøttet, så sier han at dette ikke kommer fra han. Følgelig er det heller ikke foretatt styrkeberegning av husfasaden for å få bekreftet hva denne tåler av forankring av vekten av en balkong. Denne styrkeberegningen må foretas og fremlegges for Plan- og Bygningsetaten. Styret vil klarlegge denne kostnaden og foreslår at den dekkes felles innenfor en ramme som bestemmes av generalforsamlingen.

### Forslagsskisser til Generalforsamlingen:

Alle løsningsforslagene vil bli kopiert opp for utdeling på selve GF. Herunder også rekkverkløsning.



## **Forslag til avstemming:**

### **Styrets forslag til nytt verandarekkverk:**

I tråd med reguleringsbestemmelsenes §3 første avsnitt, sitat:

**”Utformingen av tiltak skal være helhetlig. Fargevalget skal gjelde en hel rekke av boligene. Rekkverk, takoppbygg, fasadematerial på verandaer og boder skal være av samme materiale, kvalitet og farge for hele feltet.”,**

vedtar Generalforsamlingen i ØHV at nytt verandarekkverk skal ha følgende utførelse for alle verandaene, i tråd med fremlagte skisser og bilder av ny rekkverksløsning:

Rekkverket skal bestå av syrefast stål med glassfelt, enten frostet eller klart.

Beskrivelse:

***(Her kommer en beskrivelse av det forslaget som vedtas på GF.)***

Ved utbygging av fasadevegg, kan 1/3-del eller 2/3-deler av rekkverket fjernes der veggene blir trukket ut og gjenstående del av rekkverket skal da festes mot hjørnet på utbygget vegg. Alternativt kan man ved utbygging velge å la det nye rekkverket bli stående i full bredde.

Det inngås en rammeavtale med leverandøren, som skal sikre fremtidig enhetlig leveranse til fast fremforhandlet pris. Materialprisen kan kun justeres etter forutgående dokumentert prisøkning på materialer fra produsent. Timeprisøkning på montering kan kun justeres iht. konsumprisindeksen. ØHV's styre skal på forhånd ha mottatt min. 2 ukers varsel om slik prisjustering fra en gitt dato. Bestilling foretas via ØHV's styre som avrop iht. rammeavtalen.

Prisen for stålet i full bredde på x glassfelt er:

Monteringspris i full bredde for en veranda er x timer a kr. :

Prisen på x glassfelt er:

Alle priser er inkl. mva.

### **Styrets forslag til utbygging av fasadevegg i stue-etasje**

Denne løsningen gjelder for 2. etasje (stuen) i rekkehusene samt 2. og 3. etasje i sameiene.

(Kan også gjelde 3. etasje i rekkehusene)

Fasadeveggen kan bygges ut iht. 3 forskjellige fotavtrykk:

***(Her kommer en beskrivelse av aktuelle løsninger.)***

Skråveggen i fotavtrykket bygges i 25 grader på gavlveggen (sideveggen).

### **Styrets forslag til utbygging av fasadevegg i underetasjen**

Denne løsningen gjelder for 1. etasje (hybelleilighet) i 3 etasjers rekkehus samt 1. etasje i sameiene.

Fasadeveggen kan bygges ut i h.h.t. 4 forskjellige fotavtrykk:

*(Her kommer en beskrivelse av aktuelle løsninger.)*

Skråveggen i fotavtrykket bygges i 25 grader på gavlveggen (sideveggen).

### **Styrets forslag til utbygging av fasadevegg i 3. etasje (soverom) i 3 etasjers rekkehus**

*(Her kommer en beskrivelse av aktuelle løsninger.)*

Skråveggen i fotavtrykket bygges i 25 grader på gavlveggen (sideveggen).

### **Styrets forslag til utbygging av fasadevegg i 1. etasje (soverom) i 2 etasjers rekkehus**

*(Her kommer en beskrivelse av aktuelle løsninger.)*

Skråveggen i fotavtrykket bygges i 25 grader på gavlveggen (sideveggen).

**Sak 9 – Budsjett for 2009****Vedlegg 6.****BUDSJETT**

	<b>Regnskap 2008</b>	<b>Budsjett 2009</b>	<b>Note</b>
<b>INNETEKTER</b>			
Kontingent	388 129,00	450 000,00	1
Kontingent - garasjer	29 760,00	30 000,00	2
Tilleggskontingent - vedlikeholdsfond	19 987,00	140 000,00	3
Tilleggskontingent - garasjefond	223 200,00	223 200,00	4
Innbetaling - garasjeforsikring	39 804,00	44 000,00	5
Innbetaling - strømforbruk i garasjer	6 347,00	8 000,00	6
Innbetaling - Kabel-TV-avgift	175 000,00	183 400,00	7
Renteinntekter	39 605,47	30 000,00	8
Overført fra vedlikeholdsfond	0,00	100 000,00	9
Overført fra garasjefond	0,00	40 000,00	
<b>Sum inntekter</b>	<b>921 832,47</b>	<b>1 248 600,00</b>	
<b>UTGIFTER</b>			
Strøm	46 988,61	45 000,00	
Kabel-TV-avgift	173 743,06	185 000,00	
Diverse vedlikehold	13 469,35	32 000,00	10
Vedlikehold - fellesarealer	168 387,50	120 000,00	11
Vedlikehold - garasjer	0,00	200 000,00	12
Vintervedlikehold	120 650,00	130 000,00	
Forsikring	46 843,00	50 000,00	
Containerleie	19 684,25	25 000,00	
Organisasjonsutgifter	23 342,50	22 500,00	13
Gaver/gebyrer	3 037,48	3 000,00	
Styrehonorar	50 000,00	55 000,00	
Arbeidsgiveravgift	7 050,00	9 000,00	
Avsetning vedlikeholdsfond	19 987,00	140 000,00	
Avsetning garasjefond	223 200,00	223 200,00	
<b>Sum utgifter</b>	<b>916 382,75</b>	<b>1 239 700,00</b>	
<b>Resultat</b>	<b>5 449,72</b>	<b>8 900,00</b>	

**Noter til budsjett for 2009.**

Note 1 : Grunnbeløpet er økt med ca 25%

Note 2 : Samme som 2008

Note 3 : Tilsvarende beløp som 2007, pluss kr. 60.000 var reduksjon i 2008

- Note 4 : Samme som i 2008
- Note 5 : Tatt utgangspunkt for reell utgift i 2009
- Note 6 : Estimert ca 20% økning fra reell utg. 2008
- Note 7 : Tatt utgangspunkt i reell innbetaling for 2009.
- Note 8 : Utgangspunkt i 2,5% rente av kapitalen
- Note 9 : Fra vedlikeholdsfondet til spyling av murene.
- Note 10 : 15.000 = kvistkvern til dugnad  
7.000 = Konsulent fjellsikring  
10.000 = Vedlikeholdsservice vår/høst
- Note 11 : 100.000 = Spyling av felles mur  
15.000 = rep. Av porter  
5.000 = ny fartsdump v/ nr. 10
- Note 12 : Ny natursteins mur mot skolen
- Note 13 : 17.000 = tilsvarende 2008  
3.000 = WEB/hjemmeside  
2.500 = regnskapsprogram (support)

**ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING - FONDSAVSETNINGER**

med akkumulert saldo og prognoser

	01.01.2007	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Vedlikeholdsfond</b>							
Fra kontingenten	<b>45 581</b>	80 000	19 987	140 000	80 000	80 000	80 000
Avsetning (overf. fra regnskapet)		54 667					
Belastning (overf. til regnskapet)				-100 000			
<b>Saldo pr. 31.12.</b>		<b>180 248</b>	<b>200 235</b>	<b>240 235</b>	<b>320 235</b>	<b>400 235</b>	<b>480 235</b>
<b>Garasjefond</b>							
Fra kontingenten	<b>136 966</b>	186 000	223 200	223 200	223 200	223 200	223 200
Avsetning (overf. fra regnskapet)		20 000					
Belastning (overf. til regnskapet)				-40 000			
<b>Saldo pr. 31.12.</b>		<b>342 966</b>	<b>566 166</b>	<b>749 366</b>	<b>972 566</b>	<b>1 195 766</b>	<b>1 418 966</b>

Ovenstående tabell viser status for fondenes størrelse med utgangspunkt i 01.01.2007 og med påfølgende årlige avsetninger og akkumulert saldo. Etter siste gjeldende regnskapsår er det ført prognoser i tabellen, for fremtidige avsetninger og antatt forbruk av midlene.

Akkumulert saldo og prognose for garasjefondet viser at vi først ved utgangen av 2012 har opparbeidet de nødvendige 1,4 mill til omlegging av garasjetak i henhold til innhentet prisforespørsel i 2007. Antatt kostnad er gitt i 2008-kroner og må forventes indeksregulert.

**På generalforsamlingen 25.04.2006 ble følgende vedtatt som regulerer fondsavsetninger og bruk av fondene:**

- 1) I henhold til beslutning på generalforsamlingen, og så lenge generalforsamlingen ikke bestemmer noe annet, skal det årlig og etter samme fordelingsnøkkel som for ordinær velkontingent kreves inn en tilleggskontingent til et vedlikeholdsfond. Endringer i størrelsen på denne vedtas av generalforsamlingen. Midler fra vedlikeholdsfondet kan bare forbrukes til vedlikehold og utbedringer på velforeningens fellesarealer.
- 2) I henhold til beslutning på generalforsamlingen og så lenge generalforsamlingen ikke bestemmer noe annet, skal det for hver garasje årlig fra garasjens eier, kreves inn en tilleggskontingent til et garasjefond. Endringer i størrelsen på denne vedtas av generalforsamlingen. Midler fra garasjefondet kan bare forbrukes til vedlikehold og utbedringer på garasjeanlegget på velforeningens område.

**INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN - KOMMENDE GENERALFORSAMLING**

I henhold til protokoll fra forrige generalforsamling har valgkomiteen denne sammensetning:

Inger-Lise Larsen OMV 98  
Martin Gåsland OMV 88  
Rune Solberg OMV 12

Valgkomiteen har samlet seg om følgende innstilling:

Som styrets leder	Kenneth Tveito
Som nytt styremedlem etter Tveito	Thor Johan Nettli
Som nytt styremedlem etter Dagenborg	Martin Gåsland
Som nytt varamedlem til styret etter Halvorsen	Wenche Asp
Som ny revisor etter Backe	Helge Ragnar Hagen
Som nytt medlem av valgkomiteen etter Gåsland	Tore Hvamstad

Alle er forespurt og har sagt seg villig.

Inger-Lise Larsen (s)

Martin Gåsland (s)

Rune Solberg (s)

## **Fullmakt**

Merk, fra Statuttene prg. 10 :

"En stemmeberettiget medlem kan ikke representere flere enn 3 fullmakter ved saker som det skal stemmes over"

Med andre ord : for å avgi stemme på vegne av andre som man har fått fullmakt fra, må en selv være stemmeberettiget medlem av velforeningen og en kan maksimalt bare avgi 4 stemmer, dvs. ens egen pluss på vegne av 3 andre.

(Eier av mer enn èn boenhet kan heller ikke avgi mer enn 3 stemmer på vegne av andre)

### **FULLMAKT**

Som eier av Ole Messelts vei \_\_\_\_\_ gir jeg/vi herved \_\_\_\_\_ fullmakt til å representere meg / oss på den ordinære generalforsamlingen i Øvre Haukåsen Velforening den 20. april 2009 for å stemme på mine / våre vegne.

\_\_\_\_\_  
Sted

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Fullmaktgivers underskrift

Fullmaktgivers navn (vennligst bruk blokkbokstaver)

\_\_\_\_\_