

Øvre Haukåsen Velforening
Postboks 3, Haugerud
0616 Oslo

Til medlemmene.

Oslo 27. mars 2017.

Det innkalles herved til den 44. ordinære generalforsamling

ONSDAG 26. APRIL 2017 KL. 1800 (FREMMØTE FRA KL. 1745)

Møtested : Aulaen (Samlingssalen), Lutvann Skole

Saksliste :

1. Åpning v/Styrets leder
2. Valg av
Møteleder
2 møtesekretærer
2 stemmekontrollører
2 undertegnere av protokoll
3. Godkjenning av innkalling og saksliste
4. Årsmelding for 2016 Vedlegg 1
5. Godkjenning av regnskap for 2016 Vedlegg 2
6. Godkjenning av ansvarsfrihet for styret
7. Forslag til generalforsamlingen Vedlegg 3
8. Vedtak av budsjett for 2017 Vedlegg 4
9. Valg – valgkomiteens innstilling

Avslutning

Med vennlig hilsen
Styret

Sak 4**Vedlegg 1****ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING****ÅRSMELDING 2016**

På første styremøte etter GF-2016 konstituerte styret seg slik :

Styreleder:	Frode Myklebostad	OMV 192
Nestleder:	Martin Gåsland	OMV 88
Sekretær:	Eli Bjørnebråten	OMV 66
Styremedlem:	Jon-Martin Christiansen	OMV 90
Styremedlem:	Grete Hoff	OMV 106

Varamedlem:	Anne Frøberg	OMV 126
Varamedlem:	Thor Johan Nettli	OMV 114

Andre faste tillitsverv:

Revisor:	Helge Ragnar Hagen	OMV 50A
Revisor:	Jon Heger	OMV 64

Valgkomitè:	Espen Frøvik	OMV 144
	Roar Lüthcke	OMV 62
	Marianne Henriksen	OMV 166

Rekkekontakter

Rekke A (Sameie II)	Ole Johan Hildre	OMV nr. 54B
Rekke B	Kjell Erik Åmold	OMV nr. 130
Rekke C	Ingar Slettebø	OMV nr. 24
Rekke D (Sameie I)	Morten Hauer Århus	OMV nr. 42A
Rekke E	Roar Lüthcke	OMV nr. 62
Rekke F	Jon-Martin Christiansen	OMV nr. 90
Rekke G	Jarle Skogbakken	OMV nr. 98
Rekke H	Espen Frøvik	OMV nr. 144
Rekke J	Elin Eikenes Johansen	OMV nr. 156
Rekke K	Peter Swann	OMV nr. 168
Rekke L	Frode Myklebostad	OMV nr. 192

Styremøter

Styret har avholdt 7 styremøter i 2016 og styrets faste medlemmer har vært innkalt til alle møtene.

WEB

- www.olemesseltsvei.com ØHV's web-side har vært i drift i 9 år. Statistikken viser en markant økning av besøkende etter hver gang vi sender ut e-post om oppdatering av informasjon. Dette gir oss klar tilbakemelding om verdien av å sende ut e-post ved oppdateringer av informasjon på siden.
- P.t. er 139 medlemmer registrert med e-post adresse, av totalt 152. Vi har altså kun fått inn 2 nye e-post adresser i 2016, totalt nå 91%.
Hvor er de 13 siste? Kommer dere i 2017?
- Det finnes mye nyttig informasjon og alle velforeningens funksjoner, adresser, telefon og e-postadresser, står på våre hjemmesider.

Vedlikeholdsarbeider i privat regi i 2016

De senere årene har svært mange rekkehuseiere vedlikeholdt og oppgradert boligene sine utvendig. Dette også i 2016. **Veldig bra!**

Det har uten tvil sørget for å løfte inntrykket av bygningsmassen vår.

Vi opplever at det gode utvendige vedlikeholdet blir lagt merke til, både av kjøpere og meglere, og velholdte boliger på en velholdt eiendom, gir gode salgspriser.

Også i 2016 fikk styret flere henvendelser fra huseiere, om muligheten for å få utført privat utvendig vedlikehold av byggene til faste priser, fra det samme firmaet som utfører vedlikeholdsarbeider på feltet vårt. Det var oppussing av endevegger, utskifting av dårlig kledningspanel, samt vindusutskifting.

Denne type utvendig arbeid bidrar til å oppgradere området vårt, i tillegg til at den enkelte eier får pusset opp og beskyttet veggene mot været. Styret vil derfor fortsatt engasjere seg i å formidle arbeidskraft til dette. Det kan være en tøff oppgave å gå på dette selv.

Vi håper disse arbeidene vil gi inspirasjon til flere som kan tenke seg å gjøre noe tilsvarende i 2017. Styret vil derfor fortsette med å være behjelpelig med innhenting av tilbud med faste priser overfor den enkelte huseier.

Generelle betraktninger

Gammel asfalt med sprekker og hull er nå historie på garasjeområdene, samt Ole Messelts vei. I tillegg fikk vi tatt veiene til det øvre feltet i 2016. Fire sesonger med nyasfaltering av disse områdene, har blitt veldig bra. Dette er vedlikehold som også gir et godt førsteinntrykk av området vårt.

Asfalten på de indre veiene har vært reparert og flikket på flere ganger og trenger også ny asfalt. Dette står på planene for 2017.

Rundskriv i 2016:

Innbetaling av velkontingenten

- Dessverre har vi også i 2016 hatt en økning av inkassosaker. Det er flere som slurver med betalingsfristen.
- Statistikken over innbetalinger de siste årene viser at ved betalingsforfall mangler ca. 1/4-del av innbetalingene. De siste 25 prosentene blir så innbetalt i "langdrag" over de neste to månedene, før noen til slutt må oversendes til inkasso.
- Styret har ved flere anledninger sendt mail, med informasjon til eiere som ikke har betalt i tide, for å unngå inkassovarsel. Dette har vist seg å være positivt, men burde vært helt unødvendig.
- Ved årsskiftet hadde vi åpne inkassosaker på 4 medlemmer, men dessverre med et høyere beløp enn forrige år. Årsak: 1 eier droppet å betale i det hele tatt i 2016. Alle 4 er gjengangere.
- Det koster penger å la saker gå til inkasso. Gi oss beskjed hvis noen har midlertidig betalingsproblem, så slipper vi å bruke tid og krefter på inkassoinnkreving.

Vårdugnaden

- Denne ble gjennomført 6. april 2016. Alt blir så mye mer trivelig når fóret yttertøy kan henges vekk og våren tar over.
- Gjengen fra Vaktmesterkompaniet fikk fjernet all strøsanda som var direkte plagsom på bar asfalt, og medlemmene raket plener og fylte hageavfallet i sekker. Nok en gang med et utrolig flott resultat.
- Ros til alle som bidro til velfriserte plener og vel feide gresskanter langs veiene.
- Det var ingen som savnet containerne (i hvert fall var det ingen som klagde). Sekkene ble kjørt bort dagen etter og alt ble ryddig og ordentlig rundt oss igjen.
- Vi gjentar dette på samme måte ved dugnaden i 2017:
- **Hageavfall samles opp i svarte plastsekker som deponeres på anviste plasser. De blir hentet og kjørt bort etter dugnaden.**

Vegetasjon

- Hvert år får vi mange henvendelser fra våre beboere flere steder på feltet, om å kultivere skogen rundt oss, slik at vegetasjonen ikke tar overhånd.
- Etter vurderinger sammen med beboere på de forskjellige stedene, kommer vi alltid frem til både praktiske og estetiske løsninger. Styret har fått mye positive tilbakemeldinger på resultatet.
- Kvistkverna ble flittig brukt. Faktisk 2 runder på våren og 2 ekstra runder på høsten etter massiv kasting av kvist fra høstdugnad.

Ny asfalt på veien opp til det øvre feltet

- Hele veien, fra snuplassen og opp til toppen på det øvre området, samt bak sameiene, fikk ny asfalt i 2016.
- I tillegg fikk vi gravd ny drengroft og steinsatt denne mellom skogen og veien forbi rekke C, slik av overvann på veien her, ikke lenger er et problem.

Vedlikehold på fellesområdene våre i 2016:

Styret jobber kontinuerlig med å holde oversikt over vedlikeholdsbehov, for å kunne ha best mulig forutsigbarhet. Det dukker allikevel opp uforutsette ting, som krever utbedringer der og da. Spesielt når det gjelder garasjene kan dette være en utfordring.

Vi er derfor takknemlig for enhver tilbakemelding hvis noen oppdager feil og mangler som trenger utbedring, både på garasjene og fellesområdene.

-Oppgradering av lekeplassene

På og ved øvre ballplass var det en del forfalne lekeapparater som har blitt reparert. Her er det også plassert ut et kraftig hagebord med faste benker, så det går an å sette ned og ta seg en prat over en kopp kaffe.

Det ble i fjor satt opp sperreblokker mot uønsket parkering på dette fellesområdet. Det har medført at bilene nå er borte og en grønn lunge er etablert.

På den midtre lekeplassen har vi fortsatt med oppussingen av lekeapparatene og i tillegg byttet ut et forfallent lekehus med et nytt. Lover og regler bestemmer hvordan lekeplasser skal fremstå sikre for barna våre, og vi må følge opp dette. Det er viktig å legge til rette for at barna er trygge på lekeplassen.

-Asfalteringsarbeider i 2016.

Asfalteringen av veien opp til det øvre feltet ble utført før 17. mai, slik at alt var nytt og fint til nasjonaldagen. Kantsteiner måtte løftes der det ble asfaltert oppå gammel asfalt. Noen steder ble gammel asfalt fjernet og derved unngikk vi en del unødvendige asfaltkanter mot eksisterende kantsteiner.

Resultatet ble veldig bra og bidrar til helhetsinntrykk av et godt vedlikeholdt boligområde.

Vi gjentar at slike ting blir lagt merke til av meglere som har et salgsobjekt hos oss.

I tillegg vil et godt vedlikeholdt boligområde også gjøre potensielle kjøpere positivt interessert i å kjøpe bolig her hos oss.

-Gelender langs veiene på området

I 2016 fortsatte vi arbeidet fra 2015, med å male opp igjen alle stålgelender på området. Nå skal alle være svarte og nymalte. Videre vedlikehold vil bli fulgt opp kontinuerlig.

-Støttemurene langs veier og fellesareal

Vi har, over en lengre periode, kontinuerlig utført vedlikehold på alle felles støttemurer og gjerder. Problemstillingen er selvfølgelig at dette er ingen engangsjobb. Murene skal være hvite og fine og tette i overflaten så ikke vann trenger inn. Hvis ikke, får vi frostsprenging og medfølgende dyrere vedlikehold. Støttemurene våre er ikke utført i vanntett betong.

Vedlikehold er rullerende, når man er ferdig i en ende, er det snart modent for å starte på igjen der man begynte.

-Betongmuren på det ytre hjørnet på fyllinga måtte repareres, da den hadde begynt å smuldre opp. Dette ble oppdaget ved at vi tilfeldigvis begynte å pirke i den under reparasjon av skliskinna langs gjerdet (se neste avsnitt). En strekning av den gamle muren ble hugget bort og ny betongmur ble forskalet og støpt. Dette er en kritisk mur som fundament for det høye gjerdet rundt garasjetomta.

-Skliskinna nederst på gjerdet måtte skiftes ut på alle stedene mellom garasjerekkene, da den ble bøyd ut som et resultat av at brøytemannskapene i fjor vinter presset snøen ut mot gjerdet i stedet for å trekke den med seg ut mot veien.

Dette problemet har vi påpekt overfor brøytefirmaet flere ganger og de tok derfor hele kostnaden med utskifting og oppretting av gjerdet uten diskusjon.

-Oppretting av garasjer

Opprettinger av garasjeporter og -fronter går igjen hvert år. Stadige opp- og nedbevegelser ved åpning og lukking av portene, gjør at ting kan komme ut av stilling og må justeres. Vi ser også at svartsoppen begynner å komme igjen, og det gjør at vi må i gang med en ny beiserunde.

-Alle takrennedløp i grunnen ved garasjene, ble igjen rensket til bunns slik at vannet forsvinner dit det skal. Takrennene ble også rensket for barnåler og skitt, både vår og høst. Problemet med vann som renner over takrennekanten, er de fleste steder forårsaket av tette nedløp som er fulle av barnåler og skitt.

-Takrennedløp med fritt fall ble registrert bak to garasjer. Her sprutet vannet ukontrollert utover og dette ble istandsatt ved å grave plass til en mottakskum som ble steinsatt bak garasjen, og nedløpet ført ned i denne.

-Dreneringsrørene for overvann fra garasjefyllingen og utover natursteinmuren ble igjen reparert etter skader i løpet av vinteren. Dette inngår mer eller mindre i "standard vårpuss", da disse rørene ligger åpent og utsatt til gjennom vinteren. Disse rørene går ned til hver sin sandfangskum i turveien, hvor rør i bakken fører vannet ned til overvannsavløpet i gata.

-Rensking og gjennomspyling av drenskummene i turveien

En observant beboer ga styret tips om at det ved større regnfall kom vann opp av lokket på kummene i turveien. Det viste seg at dreneringsrørene hadde gått tett og måtte gjennomspyles. Vi har også tidligere gjennomspylt dette avløpet, men plutselig kan rusk og skitt fra toppen av garasjetomta sette seg fast og demme opp for naturlig avløp. Det var det som hadde skjedd denne gangen. Full gjennomspyling helt ned til veien, ble nødvendig.

-Hugging av trær langs turveien

Til orientering så går tomtegrensen vår ca midt i turveien, hvor altså dreneringssystemet for overvannet fra garasjetomta ligger på vår del av turveien. For å unngå rotsprenging av rørsystemet, hugget vi ned trærne mellom turveien og natursteinsmuren i 2016. I tillegg rensket vi vekk all uønsket vegetasjon inne i natursteinsmuren, dette for å unngå rotsprenging inne i selve muren.

"Rotsprenging kan enkelt forhindres ved å holde skjæringene fri for busker og trær", ble det sagt i en rapport i forbindelse med fjellsikring på området vårt. Dette følger vi opp hvert år. Det kan være store penger å spare på å holde tilveksten i sjakk. Vi må "ta ondet ved rota".

-Hugging av trær ellers på området

Vegetasjonen rundt oss gror igjen fortere enn vi aner hvis vi ikke gjør noe med det. Hele Norge gror igjen og hos oss er det ikke noe unntak. Det er derfor viktig å kultivere skogen så vi ikke gror inne. Styret har stadige henvendelser fra beboere forskjellige steder om dette. De av oss som har bodd her siden 70-årene, vet hvor mye åpnere sikten var den gangen.

Overvokste trær, som i tillegg skaper et uryddig helhetsinntrykk, har blitt tatt ned. Vi snakker ikke om snauhugging, men en viss felling av trær må påregnes.

Siktlinjene er ikke like for alle, noen har større problemer med dette enn andre, vi må derfor ha forståelse for at behovene kan være forskjellige på forskjellige steder på området.

-Det er på sin plass å gjenta "En anekdote til ettertanke"

I NRK-serien om kongeparet vårt, kunne vi se Dronning Sonja på besøk i Bø i Vesterålen.

Småskog hindret utsikten og dronningen spurte sitt vertskap: "Hvis du sitter her, hva ser du da?" Og da måtte vertskapet bare innrømme at de hadde mer skog som måtte ryddes. "Det får vi bare ta fatt på, på neste dugnad", var svaret.

Sitat fra serien: "Dronningen har helt rett, man mister noen skuer, som burde være tilgjengelig for alle som vil se!"

-Ny betongmur ved rekke E måtte settes opp. En gammel forstøtningsmur av Leca-blokker var i ferd med å rase ut som følge av press fra jordmassene bak. Nå er det bygget og armert en ny betongmur som vil holde i en årrekke fremover. Kvalitet holder!

-Ny oppfrisking av Sperremerkingen i innersvingen av OMV etter vinteren, samt foran inngangen til hybelleilighetene langs OMV.

-P-plassene langs veien og ved enden av garasjerekkene fikk også en "face-lift" på vårparten. Vinteren tar hardt på veimalingen og oppfrisking vil bli utført hver vår.

-Hensatt privat materiell/inventar bak endeveggene på garasjene dukker stadig opp. Dette er søppel som burde vært levert på gjenbruksstasjonen.

Dessverre ser vi at dette problemet går igjen hvert år, fortsatt blir det henslenkt privat bygningsavfall og utrangert inventar bak garasjeveggene, fra våre egne beboere.

Dette er respektløst og styret må da sørge for å få det ryddet og kjørt bort. Dette burde være en unødvendig kostnad for velforeningen.

Bruk avfallsstasjonen på Brobekk, der er det gratis å bli kvitt det !!!

-Rydding på privat initiativ

Styret setter stor pris på at enkelte beboere fra tid til annen tar en runde og plukker opp småsøppel o.l. på fellesområdene våre. Det blir med en gang så mye mer koselig med slik trivselskapende aktivitet som gir oss ryddige veier og plener rundt oss.

-Ny lysstolpe ytterst på garasjetomta

Den nye lysmasta med LED-armatur, er montert og lyser opp gangstien mellom garasjetomta og skoleskogen (gangvei for våre beboere til buss og bane), på en svært effektiv og fin måte.

-Ny lyskaster på den høye masta mot skoleskogen

Under arbeidet med å få på plass den nye lysmasta, tok den gamle effektkrevende gule lampa, på den høye maste, kvelden. Det medførte at denne også ble byttet til miljøvennlig LED-armatur av samme type som på den nye masta. Lysutbyttet er vesentlig bedre samtidig som effektforbruket er vesentlig lavere.

-LED-belysning med laaaang levetid

Begge disse lampene har nå en levetid som gjør at vi ikke trenger å tenke på utskifting på mange, mange år.

Tidligere, i mai 2011, ble som kjent all stolpebelysningen inne på området vårt skiftet til LED.

Stolpebelysningen i OMV.

Vi har observert at stolpebelysningen i veien opp til villaene nedenfor oss, ble skiftet til ny LED-armatur i 2016. Forhåpentligvis vil stolpebelysningen langs OMV også snart bli skiftet ut av kommunen.

-Snøbrøyting

Vi har vært gjennom nok en sesong med vintervedlikehold. Vaktmesterkompaniet fikk ikke så mye snø å boltre seg med på slutten av 2016 heller, men strøingen ble utført til alles tilfredshet. Tilbakemeldingene fra beboerne våre er bare positive.

Parkeringen langs Ole Messelts vei har fungert veldig bra sist vinter, både fra nr. 10 og frem til garasjetomta og fra nr 152 og oppover mot snuplassen.

Våre beboere følger opp og bruker garasjene sine i langt større grad enn tidligere, noe styret er svært fornøyd med. Dette har medført at vi har hatt plasser nok til besøkende og at brøytemannskapene får gjort jobben sin.

Forestående arbeider som det jobbes med og som på et tidspunkt vil komme til utførelse:

Det er fortsatt store vedlikeholdsbehov som vil kreve store uttellingene både på kort- og lang sikt. Vi nevner spesielt asfaltering på de indre veiene, som etter hvert har blitt mye dårligere.

Med en relativt bar og kald vinter ser vi tydelige kuler og sprekker i asfalten som følge av telehiv, og telehiv under asfalten er i stor grad forårsaket av dårlig asfalt som slipper fukten igjennom og som igjen gjør at vi får is-sprenging under asfalten. Løsningen er rett og slett kun å legge ny asfalt. Dette er på planene for 2017.

- **Garasjevegger**

Vi ser at svartsoppen begynner å feste seg igjen på de hvite garasjeveggene. Det betyr at vi må i gang med en ny vaske-/beiserunde i 2017.

- **Garasjeporter**

De sydvendte garasjeportene på garasjetomta er nå endelig avklart med hensyn på rehabilitering. Vi har vært gjennom flere alternative løsninger. Noe av utfordringen var å finne riktig profilert panel, som stemte med den gamle, ettersom vi bare skulle ta de sydvendte portene.

For å gjøre en lang historie kort, så endte det med at vi måtte spesialbestille riktig profilert panel. Dette ble det naturlig nok lang leveringstid på, ettersom den mengden vi skulle ha var for liten til å sette i gang en økonomisk produksjon, og vi måtte vente til sagbruket hadde åpning for en liten serie, for å komme ned på en fornuftig pris.

Panelen til portene er nå produsert og innkjøpt og ligger på lager i påvente av igangsetting på vår/sommer 2017.

Det mangler ikke på vedlikeholdsoppgaver og vi er også avhengig av at medlemmene melder inn til oss hvis det er noe nødvendig vedlikehold dere mener bør utføres.

Parkeringsregler:

De eksisterende parkeringsreglene er gjengitt på ØHV's web-side under eget avsnitt for oversiktens skyld.

- Se reglene for datoparkering på www.olemesseltsvei.com.

Vi gjengir her allikevel de reglene som det synes mest mot:

En gjenganger, som etter hvert faktisk har blitt mye bedre det siste året er:

Egen bil inn i garasjen

- Garasjen er til parkering, hemsen til lagring.
- **Husk at besøkende også skal ha mulighet til å parkere hos oss.**
- Garasjen er ikke opplagsplass, hverken for "ikke kjørbare biler" eller annet som ikke inngår i den daglige driften av bilen.
- Utleie av garasje til utenforstående som ren lagringsplass, er ikke tillatt i henhold til den avtalen som gjelder for bruk av garasjene.
- Utleie av garasjen kan kun foretas hvis husstanden ikke disponerer bil, **og da kun til parkering av bil i drift**, fortrinnsvis til beboer i ØHV som trenger en ekstra garasje.

Så har vi også denne 72-timers regelen som ofte blir utfordret:

72 timers regelen fungerer slik:

Kjøretøy som blir hensatt på våre fellesområder eller i Ole Messeltsvei, lengre enn 72 timer uten å være i bruk, vil få 24 timers varsel om å fjerne dette før det blir tauet vekk.

- Praksisen med fjerning av hensatte biler vil også for fremtiden bli håndhevet strengt.
- En avregistrert bil bidrar til forsøpling av området vårt.
- En langtidshensatt bil som ikke tilhører her hos oss, opptar parkeringsplass for våre besøkende/beboere.

Hensatte biler og varehengere

- Det er viktig at kjøretøy ikke skaper hindringer for normal parkering og ikke blir hensatt i lengre tid uten å være i bruk.
- Altså at bilen blir stående "i opplag" i ukesvis uten å være i bruk.
- Dette gjelder også varehengere.

Parkeringskort:

Beboer-P-kort (gule)

- Beboer-P-kort kan tildeles etter søknad til styret, fra bolig-eier, for de som har flere biler enn garasjeplasser.
- Eller for de som har leieboer med bil.
- Eller til profilerte firmabiler hvor bilfører bor i Ole Messelts vei 10-192.

Gjeste-P-kort (grønne)

- På forespørsel kan beboerne få så mange Gjeste-P.kort som de ønsker.
- Hvis formålet er at familie og venner skal ha et kort liggende i bilen, så skal de kunne få det, slik at de slipper å løpe ut og inn med kortet hver gang de er på besøk.
- **Grønne gjeste-P-kort er ikke gyldig på egen bil.**

Sak 5

Vedlegg 2

Regnskap for 2016

Økonomi

Budsjettet for 2016 var satt opp med et driftsresultat på minus kr. 229.952,-.

Vi gjennomførte nysafaltering av veien opp til det øvre området, ved å benytte oppspart kapital som buffer. Dette belastet 2016-regnskapet med et underskudd, som forutsatt i budsjettet for 2016.

Materialer til de sydvendte garasjeportene ankom så sent på året at monteringen måtte utsettes til 2017. Dette medførte lavere utgifter på denne posten i 2016.

En del større uforutsette utarbeider bidro ekstra på utgiftssiden (se noter til regnskapet). På sommeren fikk vi nok et dreneringsproblem for overvann, med tette avløpsrør mellom kummene i turveien. Dette var ikke forventet og følgelig heller ikke budsjettet. Utbedringer må i slike tilfeller gjøres rimelig omgående for å unngå følgeskader.

En større reparasjon av gjerdemuren ytterst på fyllinga, dukket også opp uforutsett og måtte utbedres. Denne er kritisk som fundament for det høye gjerdet.

En Lecamur inne på området holdt på å skli ut og måtte rives. Den ble byttet ut med en mer stabil armert betongmur, som vil holde stand i en rekke år fremover.

Andre utgiftsposter kan derimot ligge under budsjettet sum.

Til sammen medførte dette noe gunstigere driftsresultat enn budsjettet, men de resterende utgiftene til arbeidet med utskiftingen av panel på garasjeportene, kommer inn igjen på 2017 budsjettet.

Regnskapet ble derved gjort opp med et driftsresultat på minus kr. 25.582,-

Styret har holdt en løpende og fast oversikt over kostnadene. Uforutsette utgifter dukker allikevel opp med ujevne mellomrom.

Noter

Utgiftsposter med avvik utover kr. 4.000,- i forhold til budsjett, er kommentert i notene.

Note 1 til regnskapet tydeliggjør resultatet av garasjedriften.

Egenkapital / Fond

Egenkapitalen har gått litt ned fra 1.082.620,- til 1.061.592,- som følge av de ovenfor nevnte faktorer.

Vedlikeholdsfondet og opptjent egenkapital, er ved årets regnskap slått sammen, da hverken styret eller revisor kan se noen praktisk betydning av å ha et eget vedlikeholdsfond adskilt fra øvrig egenkapital i regnskapet.

Garasjefondet opprettholdes med egen oversikt (se note 1 til regnskapet), dette fordi fordelingsnøkkelen for beregning av garasjekontingent er forskjellig fra beregningen av den øvrige vedlikeholdskontingenten.

Dato for kontingentinnbetalinger

Kontingentinnkrevningen har forfall 20. mars, 20. juni, 20. august og 20. oktober.
(Legg inn varsling på mobiltelefonen).

Utestående fordringer

Som tidligere, er det noen medlemmer som ikke følger betalingsfristene for innbetaling av årskontingenten. Dessverre ser vi en del gjengangere som lar innbetalingene gå i langdrag.

Inkassovarsel sendes ut fra styret, til de som ikke overholdt betalingsfristen og noen av disse måtte sendes til inkasso.

Ved års-slutt endte vi opp med 4 personer (alle 4 gjengangere hos inkassobyrået), med et samlet krav på kr 41.810,-. I tillegg et rettsgebyr på kr. 1.742,- som på godt norsk betyr at det er tatt pant i boligen. Dette gebyret får vi tilbake ved oppgjør.

Velkontingenten

Det er iflg. statuttene benyttet samme utregningsmetode som tidligere år.

For 2016 var grunnbeløpet på kr. 6.440,- pr. medlem. Dette var en nedgang i forhold til 2015 da grunnbeløpet var kr. 6.760,-

Det ble innkrevd kontingent for 152 boenheter i første halvår 2015 og 152 boenheter i andre halvår 2016.

2016	Etasjer	Kontingent	Vedl.holdsfond	Garasje-kont	Garasje-fond	Garasje-forsikr.	Kabel-TV	Garasje-strøm	Sum
Rekkehus	3,0	8 372	520	3 600	4 000	560	2 200	etter måler	19 252
Rekkehus 1 gar.		8 372	520	1 800	2 000	280	2 200	etter måler	15 172
Rekkehus	2,5	8 050	500	1 800	2 000	280	2 200	etter måler	14 830
Hybelleil.	0,5	6 762	420	1 800	2 000	280	2 200	etter måler	13 462
Rekkehus	2,0	7 728	480	1 800	2 000	280	2 200	etter måler	14 488
Leilighet	1,0	7 084	440	1 800	2 000	280	2 200	etter måler	13 804
Leilighet	0,5	6 762	420	1 800	2 000	280	2 200	etter måler	13 462

Fordelingsnøkkel for kontingentberegning

Statuttens § 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 garasjedel som dekker utgifter til drift og forsikring av garasjeanlegget. For hver garasje betales 1/186 – del av garasjeutgiftene.”

Garasjekontingent/-forsikring

Utgifter til forsikring av garasjeanlegget er fordelt på 186 garasjer og utgjorde for 2016 kr. 280,- pr. garasje, totalt kr. 52.080,- for hele anlegget.

Det er også krevd inn kontingent til løpende vedlikehold av garasjer på kr. 1.800,- pr. garasje, til sammen kr. 334.800,-

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.

Tilleggskontingent til vedlikeholdsfond

I henhold til vedtatt budsjett for 2016, er det innkrevd en tilleggskontingent med et grunnbeløp på kr. 400,- pr. medlem til vedlikeholdsfondet. Den er i likhet med velkontingenten fordelt på 152 boliger etter ordinær fordelingsnøkkel. Avsetningen til vedlikeholdsfondet utgjorde i 2016 kr. 71.080,-

Tilleggskontingent til garasjefond

I henhold til vedtatt budsjett for 2016, er det innkrevd en tilleggskontingent på kr. 2.000,- pr. garasje til garasjefondet. Avsetningen til garasjefondet utgjorde i 2016 kr. 372.000,-

Årsregnskap for ØHV 2016,

Noter til utgiftsposter

Gjelder poster med avvik utover ca kr. 4.000 i forhold til budsjett

Note 1 Garasjer		
Inntekter		
3120	Kontingent Garasjer	334 800
3121	Garasjefond	372 000
3122	Garasjeforsikring	52 080
	Sum Inntekter	758 880
Kostnader		
6320	Renovasjon vann og avløp	69 610
6600	Vedlikehold garasjer	244 855
6602	Rehab garasjeporter	93 750
7501	Garasjeforsikring	50 444
	Sum Kostnader	458 659
Totalt	Overskudd garasjer	300 221

Note 2		
6320	Renovasjon vann og avløp	25 000 budsjett
	Renovasjon avløpskummer i turveien	32 625
	Renovasjon avløps-system garasjefyllinga	15 100
	Nytt avløp og drenering bak garasjerekke	21 885
Totalt		69 610

Note 3		
6600	Vedlikehold garasjer	192 000 budsjett
	Kapping og rydding av trær langs turvei/fyllinga	53 750
	Vårarbeid renner, nedløp, aqua og kum bak A	36 365
	Kapping av trær og busker inne i natursteinsmuren	43 350
	Diverse opprettinger, garasjer og porter	57 240
	Rep av mur og gjerde på fyllinga	54 150
Totalt		244 855

Note 4		
7020	Vedlikehold fellesarealer	150 000 budsjett
	Vedlikehold murer og gjerder	35 238
	Busker og trær m/kvistkvern/bortkjøring	40 200
	Vedlikehold av lekeapparater og lekeplass øvre	31 673
	Vedlikehold murer øvre felt	41 620
	Ny betongmur v/rekke E	40 600
	Maling av stålgelender og porter	17 598
Totalt		206 928

Note 5		
7022	Vårdugnad (vegetasjon, kvistkvern)	70 000 budsjett
	Vårdugnad, hageavfall + kvistkvern-1	26 195
	Div: Koster, river, sekker og pølser	2 511
	Container til flis	9 125
	Vårdugnad, kvistkvern-2	32 550
	Div høstarbeid, rydding kvist + kvistkvern-3	14 700
Totalt		85 081

Note 6		
7025	Asfaltering reparasjoner	24 000 budsjett
	Oppretting kantsteiner før asfaltering	43 825
	Diverse småreparasjoner	6 688
Totalt		50 513

Note 7		
7027	Asfaltering veier	495 000 budsjett
	Asfaltering ØHV indre veinett (fastpris)	494 183
	Etterkalkyle v/kontrollmåling	17 160
Totalt		511 343

Regnskap for ØHV 2016								
Resultatregnskap								
		Budsjett	Regnskap	No-	Budsjett	Avvik	Regnskap	Budsjett
		2 017	2 016	te	2 016		2 015	2 015
Driftsinntekter								
3110	Kontingent	1 129 384	1 144 388		1 144 388	0	1 201 252	1 201 252
3111	Vedlikeholdsfond	178 700	71 080		71 080	0	35 540	35 540
3120	Kontingent Garasjer	223 200	334 800	1	334 800	0	334 800	334 800
3121	Garasjefond	148 800	372 000		372 000	0	372 000	372 000
3122	Garasjeforsikring	44 640	52 080		52 080	0	50 220	50 220
3123	Kabel-TV-avgift	319 200	332 200		332 200	0	317 100	317 100
3124	Garasjestrøm	8 000	15 446		8 000	7 446	14 835	8 000
3126	Asfaltering garasjer (Ekstraordinært)	0	0		0	0	372 000	372 000
3127	Asfaltering veier (Ekstraordinært)	0	0		0	0	302 090	302 090
	SUM DRIFTSINNTEKTER	2 051 924	2 321 994		2 314 548	7 446	2 999 837	2 993 002
Varekostnader								
4010	Lyspærer/elektrisk materiell	15 000	4 614,60		25 000	20 385	11 558	26 000
4011	Planter/jord til blomsterring	7 000	5 838,00		7 000	1 162	4 980	5 000
4012	Beis/maling til gjerder og støttemurer	15 000	14 900,00		10 000	-4 900	8 750	10 000
	Sum varekost	37 000	25 352,60		42 000	16 647	25 288	41 000
Lønnskostnader								
5330	Styrehonorar	105 000	100 000		100 000	0	90 000	90 000
	Sum lønnskost	105 000	100 000		100 000	0	90 000	90 000
Andre driftskostnader								
6320	Renovasjon vann og avløp	25 000	69 610,00	2	25 000	-44 610	70 500	25 000
6330	Containerleie	14 400	15 500,00		12 000	-3 500	39 286	36 000
6340	Strøm Utebelysning	8 800	8 134,21		8 800	666	7 478	8 800
6341	Strøm Garasjer og varmekabler	95 000	63 188,98		95 000	31 811	57 189	95 000
6350	Kabel-TV-avgift	317 115	317 115,00		325 000	7 885	314 865	315 000
6420	Data (SW, web)	15 000	9 740,00		15 000	5 260	12 760	15 000
6500	Kontorutstyr (HW)	5 000	0,00		5 000	5 000	0	5 000
6600	Vedlikehold garasjer	192 000	244 855,00	3	192 000	-52 855	196 943	152 000
6602	Rehabilitering av garasjeporter	318 750	93 750		412 500	318 750	0	412 500
6620	Reparasjoner og vedlikehold utstyr	20 000	20 479		25 000	4 522	192 417	48 000
6630	Lysarmatur på stolper	0	26 562		25 000	-1 562	0	25 000
6720	Økonomisk bistand	20 000	19 375		18 000	-1 375	13 125	25 000
6800	Kontorrekvisita	3 000	3 190		3 000	-190	1 645	3 000
6820	Trykksaker (kopiering av rundskriv)	10 000	4 643		8 000	3 357	7 500	6 000
6840	Abonnementer, kontingenter	4 000	3 680		4 000	320	3 050	3 000
6860	Møter, kurs	4 000	0		4 000	4 000	54	4 000
6940	Porto brev, giro, telefon	10 000	9 873		10 000	127	9 313	8 000
7020	Vedlikehold fellesarealer	147 000	206 928	4	150 000	-56 928	174 823	150 000
7021	Vedlikeholdsservice (avtale)	22 500	20 000		20 000	0	18 750	18 750
7022	Vårdugnad (vegetasjon/kvistkvern)	70 000	85 081	5	70 000	-15 081	171 004	55 000
7023	Vedlikehold elektrisk	15 000	36 167		35 000	-1 167	20 825	40 000
7025	Asfaltering, reparasjoner	24 000	50 513	6	24 000	-26 513	10 449	66 000
7026	Asfaltering, veier og områder	0	0		0	0	521 191	510 000
7027	Asfaltering, veier	0	511 343	7	495 000	-16 343	352 235	360 000
7028	Asfaltering, indre veinett	495 000						
7030	Snøbrøyting	202 500	193 150		202 500	9 350	187 921	195 200
7031	Strøing og fylling av sandkasser	95 550	95 452		95 550	98	92 022	94 000
7032	Vårfeing	56 950	53 294		56 950	3 657	55 078	54 800
7420	Gaver og blomster	8 000	3 576		5 000	1 425	3 893	3 000
7500	Ansvarsforsikring	4 060	4 034		4 000	-34	3 955	4 000
7501	Garasjeforsikring	40 000	46 410		47 000	590	45 500	45 500
7700	Møter styret	3 000	1 739		3 000	1 261	2 026	2 000
7710	Leie av lokale til generalforsamling	4 500	2 056		4 500	2 444	3 832	3 000
7760	Leie av postboks	1 800	1 640		1 700	60	1 590	1 600
7770	Bankgebyrer	1 200	1 148		1 000	-148	809	500
	Sum andre driftskostnader	2 253 125	2 222 223		2 402 500	180 277	2 592 027	2 789 650
	SUM DRIFTSKOSTNADER	2 395 125	2 347 576		2 544 500	196 924	2 707 314	2 920 650
Driftsresultat								
8050	Renteinntekter, bank	3 000	3 520		4 000		7 124	4 000
8060	Renter, inkasso		1 034				313	
8800	ÅRSRESULTAT	-340 201	-21 028		-225 952		299 959	76 352

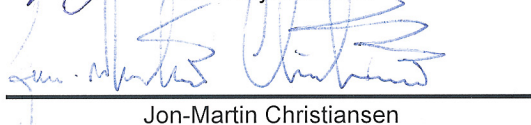
Årsregnskap for ØHV 2016 Balanse pr. 31. Desember 2016

Eiendeler	2 016	2 015
Anleggsmidler		
1100 Garasje	1	1
1150 Tomt	1	1
Sum anleggsmidler	2	2
1510 Kundefordringer, kontingent 2015	16 661 1 stk	13 046
1510 Kundefordringer, kontingent 2016	25 149 4 stk	36 241 5 stk
1710 Forskuddsbetalte gebyrer	1 742	
Sum fordringer	43 552	49 287
1930 Nordea, bedriftskonto	9 272	66 350
1931 Nordea, kapitalkonto	1 010 305	966 981
Sum bank	1 019 576	1 033 331
Sum omløpsmidler	1 063 128	1 082 618
SUM EIENDELER	1 063 130	1 082 620
Gjeld og Egenkapital		
Egenkapital		
2042 Garasjefond	639 409	339 188
2050 Opptjent egenkapital	443 211	443 473
2080 Udisponert overskudd	-21 028	299 959
Egenkapital ex. Garasjefond	422 184	743 432
Sum egenkapital	1 061 592	1 082 620
Kortsiktig gjeld		
2410 Leverandørgjeld	0	0
2610 Skyldig skattetrekk	0	0
2900 Forskuddsbetalt kontingent	1 538	0
Sum kortsiktig gjeld	1 538	0
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	1 063 130	1 082 620

Øvre Haukåsen Velforening v/styret

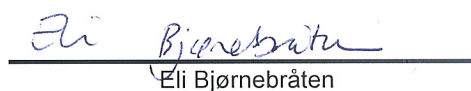
Oslo 27.febr. 2017


 Frode Myklebostad


 Jon-Martin Christiansen


 Grete Hoff


 Martin Gåsland


 Eli Bjørnebråten

Revisjon av regnskap for 2016 for Øvre Haukåsen Velforening

Regnskap for 2016 for Øvre Haukåsen Velforening er revidert og
funnet i orden.

Oslo 12. mars 2017

Helge Ragnar Hagen
Helge Ragnar Hagen

Jon Heger
Jon Heger

Sak 7

Vedlegg 3

Forslag til generalforsamlingen

Til Styret i Øvre Haukåsen Velforening

Om vedtektsendring i § 6.

Denne saken er en konsekvens av utsettelsesvedtak i GF-2016, i kjølevannet av «postkasse/ stativ-saken». GF-2016 instruerte styret om å sørge for en utredning av sak 7, forslag 1 og 2, og deretter fremlegge et revidert forslag til vedtektsendring. Til orientering, så har den praktiske delen av saken løst seg for de involverte medlemmer på en tilfredsstillende måte, men den utsatte GF-saken skal likevel behandles, som lovet.

Komiteens fokus har derfor vært å foreslå en vedtektsendring som er allment gyldig, ikke spesielt knyttet til en bestemt sak.

Saken:

I § 6, første setning, defineres det i virkeligheten at GF kan vedta instruks og regler som styret må forholde seg til, i ytterste forstand at medlemmene/GF overtar styrets rolle. Dette er sikkert ikke hensikten med teksten. Komiteen anbefaler derfor endringer i vedtektenes § 6, som følger ...

Forslag:

I ØHVs vedtekter § 6, etter siste punktum, tilføyes følgende:

«Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokolleres.

Det skal framgå av protokollen om vedtakene er enstemmige, og eventuelle dissenser protokolleres.

Medlemmer som ikke sitter i styret har ikke krav på å få gjennomgå styreprotokollene, men kan kreve utskrift av protokollen i en bestemt sak. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det, eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.»

Sluttkommentar:

Forslaget vil etter komiteens mening ta hånd om begge forslag fra sak 7 i GF-2016. De medlemmer som i ettertid vil ha utskrift av protokollen relatert til sak 7, forslag 1, vil selvfølgelig få dette, ved henvendelse til styret.

Lutvann, 24. Mars 2017

Sign.
Roar Lüthcke, OMV 62

Sign.
Kristin Bråthen, OMV 158

Sign. for styret
Frode Myklebostad, OMV 192

--- 000000000 ---

Tidligere sak fra Asp til GF 2016

Sak til Generalforsamlingen fra Venche og Gunnar Asp (OMV 92):

Sak 1: Begrunnelse for behov for fullt innsyn i styrets gjennomføring av oppgradering av postkasser/stativer .

Postkasser er en svært viktig del av alles hverdag, og postkassa har status som "privat eie".

Styret har sendt ut forskjellig eller ingen informasjon til medlemmene, ut fra hvilke rekke de bor eller lavblokkene. Informasjon ble sendt ut svært sent, noe som har påvirket medlemmenes mulighet for nødvendige innspill.

Det har heller ikke vært mulig å følge prosjektet på olemesseltsvei.com.

I ettertid sitter flere med ubesvarte spørsmål knyttet til flere deler av prosjektet, noe som gjenspeiles i forslaget til avstemming.

Sak 1: Forslag til avstemming

Styret gir innsyn i **alle dokumenter** relatert til oppgraderingen av postkasser for rekkehusene.

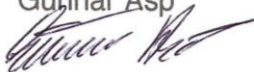
Typiske dokumenter vil være dokumenter:

- fra selve Anbudsprosessen inkl. spesifisering av arbeidet med fjerning og oppføring.
- av endelig bestilling av stativer/kasser og arbeidet.
- fra kommunikasjonen med Posten.
- Evt. innkomne forslag til styret vedr. oppgradering.
- som viser hvorfor styret mener å kunne se bort fra paragraf 6 i statuttene i dette tilfellet.
- som viser hvorfor styret mener de kan overta eierskapet på medlemmenes private postkasser.

Oslo, 10.mars 2016

Sign.

Gunnar Asp



Sign.

Venche Asp



Forslag fra Skansen / Ristun:

Vårt forslag innebærer endringer i Statuttene/Vedtektene for ØHV. Ifølge protokollen fra fjorårets generalforsamling ble det hevdet at vårt forslag ville bli i motstrid med gjeldende vedtekter, og da det ikke var fremmet sak om vedtektsendring, kunne saken vanskelig behandles og avstemmes for. Vi vil derfor presisere at det nettopp er vedtektsendring vårt forslag dreier seg om, og at vi altså foreslår vedtektsendring.

Vennlig hilsen
Heidi Skansen og Steffen Ristun

Forslag til Generalforsamling ØHV 2016

Forslag om nytt punkt / tillegg til Statutter for ØHV

For at medlemmene i ØHV skal få bedre innsyn i Styrets arbeid, foreslår vi at det tas inn et avsnitt tilsvarende ordlyden i «Mønstervedtekter for Velforeninger med pliktig medlemskap», punkt 10.4, publisert av Vellenes Fellesorganisasjon på basis av tilsvarende dokument fra Norges Velforbund, juni 2011:

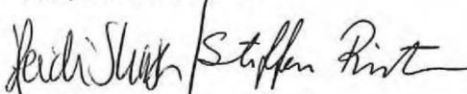
10.4 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Punktet kan tas inn som tillegg til § 6 i gjeldende statutter, evt. at det tas inn som egen, ny paragraf.

Forslagsstillere: Heidi Skansen / Steffen Ristun (Ole Messeltsvei 94)

Oslo, 10. mars 2016


Heidi Skansen/Steffen Ristun

Sak 8**Vedlegg 4****Vedtak av budsjett for 2017**

Budsjettet for 2017 er presentert i første kolonne i Årsregnskapet.

Nye vedlikeholdsbehov har blitt gjennomgått og prioritert.

Det er lagt inn en sikkerhetsmargin på 20 % på enkelte poster: Renovasjon/avløp, Containerleie, Vedlikehold garasjer, Vedlikehold fellesarealer og Vårdugnad. Dette for å ta opp uforutsette kostnader som lett oppstår på et så gammelt område som vårt.

Budsjett for 2017**Kabel-TV avgiften går ned:**

Etter harde forhandlinger med Canal Digital, endte vi opp med at kabel-tv avgiften for 2017 blir uendret fra 2016, og **beløpet vil bli stående uendret i 3 år fremover.**

De hadde i utgangspunktet bebudet en økning på kr. 360,- pr abonnent. Det kunne vi ikke godta, og vi endte altså i stedet opp med en nedgang på kr. 100,- pr. abonnent i forhold til årets beløp, samt 3 år frys av beløpet.

Altså ingen økning av Kabel-TV avgiften før i 2020.

Totalt sett blir vel-kontingenten for 2017 redusert med ca 12%:

Forsikring går ned med ca. 14% og Kabel-TV går i realiteten ned med ca. 4,5%.

Vi får en økning på ca. 7% på vedlikehold fellesareal (asfaltarbeider på indre veinett), mens innbetaling til garasjefond går vesentlig ned med ca. 60%.

Årskontingenten blir derved liggende en god del lavere enn i 2016. Dette vil utgjøre mellom kr. 1.300,- og 1.450,- for den enkelte, noe mer for de med 2 garasjer.

Ingen ekstraordinære innkrevinger i 2017.

Nødvendig asfaltering på det indre veinettet, dekkes innenfor ordinær kontingent.

Kontingenten for 2017 blir nå, etter justert innbyrdes fordeling, på kr. 2.043.924,-. Innbetaling for personlig garasjestrøm, er ikke inkludert i dette beløpet.

Det er benyttet samme fordelingsnøkkel som tidligere, i henhold til statuttene.

Budsjettforslaget fordelt på de ulike boenhetene vil bli som følger:

Årsbeløpet deles på 4 faktureringer i året, med forfall 20.03, 20.06, 20.08 og 20.10.

2017	Etasjer	Kontin-gent	Vedl.hol-ds-fond	Garasje-kont	Garasje-fond	Garasje-forsikr.	Kabel-TV	Garasje-strøm	Sum
Rekkehus	3,0	8 216	1 300	2 400	1 600	480	2 100	etter måler	16 096
Rekkehus 1 gar.		8 216	1 300	1 200	800	240	2 100	etter måler	13 856
Rekkehus	2,5	7 900	1 250	1 200	800	240	2 100	etter måler	13 490
Hybelleil.	0,5	6 636	1 050	1 200	800	240	2 100	etter måler	12 026
Rekkehus	2,0	7 584	1 200	1 200	800	240	2 100	etter måler	13 124
Leilighet	1,0	6 952	1 100	1 200	800	240	2 100	etter måler	12 392
Leilighet	0,5	6 636	1 050	1 200	800	240	2 100	etter måler	12 026

Strategisk økonomistyring

Ny asfaltering av de indre veiene på feltet planlegges i 2017, ved å benytte oppspart kapital som buffer. Denne utgiften vil belaste 2017-regnskapet med et underskudd.

Årets budsjett vil gi oss et underskudd på driftsregnskapet på ca. kr. 340.000,- hvilket betyr at egenkapitalen ved årsslutt 2017 vil havne på ca. kr. 700.000,-

Vi har nå gjennomført store vedlikeholdsprosjekter over flere år. All stolpebelysning har blitt skiftet fra kvikksølvlamper til miljøvennlige LED-lamper, alle garasjene har fått nytt takbelegg samt nytt avløpssystem. Det er foretatt ny asfaltering av garasjetomta, ny asfaltering av Ole Messelts vei, ny asfaltering av veien opp til det øvre feltet, en del nye stålrekkverk, oppgraderinger av lekeplassene, m.v. Vi vil da ved utgangen av 2017 ha rehabilitert asfalten på hele området vårt.

I tillegg har vi utført løpende vedlikehold på fellesarealene, men dette er en evigvarende prosess. Når man er ferdig med en runde, f.eks. maling av felles murer, er det behov for å starte på nytt igjen.

Husk at godt vedlikehold er god økonomi i det lange løp!

Prognoser kontingent / kapital

De største vedlikeholdsprosjektene vil være gjennomført i løpet av 2017.

Prognosene våre legger opp til at vi kan påregne ytterligere kontingentnedgang for 2018, under forutsetning av at ikke større uforutsette ting dukker opp.

Ved årsslutt 2018 legges det opp til at egenkapitalen igjen skal ligge på ca. 1 mill. Litt over halvparten av denne kapitalen vil ligge i garasjefondet, og erfaringsmessig vil dette være et riktig og forsvarlig beløp for å kunne ta opp uforutsette utgifter som vi ser oppstår på garasjene.

Egenkapitalen vil også fungere som buffer mot utgiftene. Det er viktig for likviditeten at egenkapitalen ved årets slutt ligger godt over ca. kr. 500.000,- fordi det i årets første måneder utbetales store faste utgifter uten inntekter.

Se forøvrig regnskapets avsnitt om egenkapital/fond på side 11.

Vårdugnaden

Vi fortsetter praksisen fra dugnaden våren 2016, uten containere for avfall.

Dette ble utmerket gjennomført ved hjelp av å fylle kun hageavfall i plastsekker som dagen etter dugnaden ble hentet og kjørt bort med bil.

Kostnaden ble en brøkdel av tidligere kostnad med containere.

OBS! Ikke fyll strøsand i sekkene, kun hageavfall. Strøsand blir feid opp av feiebil.

Vi vil anviser oppsamlingsplasser for hageavfall i plastsekker.

Avfall etter private ryddeoperasjoner må leveres til gjenbruksstasjonen av den enkelte beboer.

Kvistkverna vil bli plassert på samme steder som i fjor: Ved garasje nr. 159 på det nedre feltet og ved den øvre lekeplassen

Felles murvegger og gjerder

Oppussing/vedlikehold av fellesmurer og felles gjerdebord er en kontinuerlig pågående prosess. De første murene som ble tatt er snart moden for en fornying av overflatebehandlingen.

Avløpsrør for regnvann

Reparasjon og spyling av drenerør ser ut til å inngå i "standard vårpuss", da en del av disse rørene ligger åpent og utsatt til gjennom vinteren.

Garasjene

Oppretting og utbedring av setningsskader på en del garasjer, vil fortsette i 2017.

Garasjeporter

De sydvendte garasjeportene trenger rehabilitering. Panelbordene vrir seg og sprekker opp i skjøtene. Det er sola som skaper disse problemene. Skifting av panel er eneste løsning. Dette arbeidet ble vedtatt på GF i 2015.

Mange av portene er også skjeve og skakke i karmen og må rettes og justeres. I tillegg er enkelte av karmene begynt å gå i forråtnelse nederst. Løsningen på det kan være at vi også må skifte karmen enkelte steder.

Av praktiske årsaker ble dette arbeidet ikke igangsatt i 2016 fordi vi ikke klarte å få tak i riktige uhøvlede panelbord, kun høvlede var å oppdrive. Vi måtte spesialbestille riktig profil, og vil i 2017 skifte ut den ødelagte panelen på de sydvendte portene. Arbeidet er lagt inn i budsjettet for 2017.

Kledningsbord mellom garasjeportene

Det er fortsatt en del råtnende kledningsbord ned mot bakken, mellom portene. Disse må også i år skiftes. Kostnadene her er beregnet inndeckt gjennom vedlikeholds-budsjettet for garasjene.

Styret vil som før være behjelpelig med innhenting av priser på oppussing av betong endeveggene, samt skifting av kledningsbord og vinduer..

Det kan være en tøff oppgave å gå på dette selv. De som ønsker det kan derved få utført arbeidet på en ordentlig måte til en fornuftig pris.

Endevægger, uten vedlikehold, (også "halvvegger" der hvor vi har avtrappinger ved etasjeskillet), står helt ubeskyttet mot regn og fukt som trekker inn i betongen. På vinteren vil denne fukten fryse og forårsake skade på betong og puss.

En betongvegg svetter hele livet. Det er derfor viktig å behandle betongveggene slik at de blir tette utenfra men kan puste innenfra.

Sak 9

Valg

Valgkomitéens innstilling til valg, følger vedlagt.

Fullmakt

Merk, fra Statuttene § 10:

Ett stemmeberettiget medlem kan ikke presentere 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 man selv være stemmeberettiget medlem av velforeningen og man kan maksimalt avgi 4 stemmer, dvs. ens egen pluss 3 stemmer på vegne av andre.

Eier av mer enn én boenhet kan heller ikke avgi mer enn 3 stemmer på vegne av andre.

Statuttene § 7:

"For å oppnå stemmerett, må kontingent for forutgående år være betalt."

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 26. april 2017, for å stemme på mine / våre vegne.

Sted

Dato

Fullmaktgivers underskrift

Fullmaktgivers navn (vennligst bruk blokkbokstaver)
