

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

**Til medlemmene.**

Oslo 20. mars 2012.

Det innkalles herved til den 39. ordinære generalforsamling

**MANDAG 23. APRIL 2012 KL. 1800 (FREMMØTE FRA KL. 1745)**

**Møtested : Aulaen, 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 2011** **Vedlegg 1**
5. **Godkjenning av regnskap for 2011** **Vedlegg 2**
6. **Godkjenning av ansvarsfrihet for styret**
7. **Forslag til vedtak på generalforsamling** **Vedlegg 3**
8. **Vedtak av budsjett for 2012** **Vedlegg 4**
9. **Valg – valgkomiteens innstilling**

**Avslutning**

Med vennlig hilsen  
Styret

**ØVRE HAUKÅSEN VELFORENING****ÅRSMELDING 2011**

På første styremøte etter GF-2011 konstituerte styret seg slik :

|               |                         |         |
|---------------|-------------------------|---------|
| Styreformann: | Frode Myklebostad       | OMV 192 |
| Viseformann:  | Martin Gåsland          | OMV 88  |
| Sekretær:     | Inger Lise Skogbakken   | OMV 98  |
| Styremedlem:  | Jon-Martin Christiansen | OMV 90  |
| Styremedlem:  | Venche Asp              | OMV 92  |

|             |              |         |
|-------------|--------------|---------|
| Varamedlem: | Anne Frøberg | OMV 126 |
|-------------|--------------|---------|

**Andre faste tillitsverv:**

|          |                    |         |
|----------|--------------------|---------|
| Revisor: | Helge Ragnar Hagen | OMV 50A |
| Revisor: | Idar Dyrdal        | OMV 176 |

|             |              |         |
|-------------|--------------|---------|
| Valgkomitè: | Espen Frøvik | OMV 144 |
|             | Bård Mohus   | OMV 166 |
|             | Norun Vågnes | OMV 48B |

**Rekkekontakter**

|                     |                         |             |
|---------------------|-------------------------|-------------|
| Rekke A (Sameie II) | Svein Magnus Sønstelid  | OMV nr. 60  |
| Rekke B             | Kjell Erik Åmold        | OMV nr. 130 |
| Rekke C             | Rune Solberg            | OMV nr. 12  |
| Rekke D (Sameie I)  | Øivind Løvstad          | OMV nr. 34A |
| Rekke E             | Jon Gunnar Heger        | OMV nr. 64  |
| Rekke F             | Jon-Martin Christiansen | OMV nr. 90  |
| Rekke G             | Tor Jacob 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 8 styremøter i 2011 og styrets faste medlemmer har vært innkalt til alle styremøter. Styret mottok mail fra Sigmund Rostad, etter GF 2011, hvor han informerer om at han av personlige årsaker må fratre sin stilling som kasserer i styret. Varamedlem Venche Asp trådte inn i styret som fast medlem etter Sigmund Rostad.

## **WEB**

- Etter 4 års drift av ØHV's web-side [www.olemesseltsvei.com](http://www.olemesseltsvei.com) ser vi på besøksstatistikken en klar økning over hvor mange som sporadisk er inne på siden. Statistikken viser også 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.
- Styret har dessverre ikke full dekning av e-post adresser på medlemmene våre. Vi burde i 2012 kunne klare å komme opp i 95% dekning. P.t. er det bare 110 medlemmer som er registrert med e-post adresse, av totalt 152. Hvor er dere som mangler?
- Det finnes mye nyttig informasjon og alle velforeningens funksjoner, adresser, telefon og e-postdresser står på våre hjemmesider.

Husk at styret alltid sender ut e-post varsling hver gang hjemmesiden oppdateres. Da blir det lettere å følge med.

## **Generelle betraktninger**

Ved budsjettbehandlingen for 2011, dreide det seg i starten om å forsøke å holde årskontingenten uendret fra 2010, kun med en liten indeksregulert stigning. Vi hadde ambisjoner om å holde oss under 10.000,- kroner for de største rekkehusene. Man har alltid et ønske om å få mest mulig gjort for minst mulig penger, og det er en god tankegang, men midt oppe i det hele handler det også om å være realistisk.

Utgiftssiden for vedlikehold ble presset så lavt som vi fant det forsvarlig, men måtte allikevel se at årskontingenten for 2011 havnet noe høyere enn vi hadde ambisjon om i utgangspunktet. Dessverre hadde vi ikke lagt inn sikkerhetsmarginer for uforutsette utgifter, noe som viste seg å være dumt så fort snøen ble borte og en del nødvendig vedlikeholdsarbeid åpenbarte seg.

Eksempelvis oppdaget vi nødvendig fjellsikringsarbeid som måtte utføres, en god del skifer hadde løsnet i hovedtrappa og en støttemur var i ferd med å skli ut. Den søndre kjøreporten var kjørt ned i løpet av vinteren og hengslene revnet fra stolpen da vi forsøkte å få den på plass igjen. Etter reparasjon av dette, ble porten noe senere forsøkt åpnet feil vei og hengslene ble derved røsket av på nytt, med ny reparasjon som følge.

Hafslund bestemte seg i 2. halvår 2011 for at strømregningene skulle sendes ut hver måned, dette medførte at vi i 2011 har betalt strøm for 13 måneder i stedet for 12.

Vi hadde også bevisst valgt å skyve på en del vedlikeholdsarbeid som vi mente det ikke var påkrevet å utføre i 2011, igjen for å forsøke å holde kontingenten for 2011 lavest mulig. I etterkant må vi innrømme at dette viste seg å være en feil vurdering. En lang vinter, med både klimatiske- og andre vanskelige forhold, hadde påvirket i negativ retning og enkelte steder var det som ringer i vannet. En liten sak på senhøsten 2010 fikk uanede dimensjoner etter en lang og kald vinter. Vegetasjonen fikk også god grobunn på vårparten og allerede ved vårdagnaden, med kvistkverna på plass, viste det seg et større behov for kapping av trær som begynte å ta overhånd, enn forventet. Sommeren var heller ikke av de tørre i 2011, noe som også ga grobunn for mose på garasjetakene og utvaskinger av jordmasse andre steder. Alt dette krevde større uttelling til reparasjoner enn forutsatt.

## **Rundskriv i 2011:**

### **Innbetaling av medlemskontingenten**

- Styret har også i 2011 brukt altfor mye av sin tid på prosessen rundt innkreving av kontingenter. Dette skaper både merarbeid for styret og ikke minst en situasjon hvor vår likviditet blir presset. Det er ingen alarmerende nyhet at velkontingenten har forfall 20. juni og 20. oktober.
- Pr. august 2011 sto 10 beboere til rest med sin innbetaling for 1. halvår.
- I oktober sendte vi ut nytt kontingentkrav for 2. halvår, og i konvoluttene til de som ikke hadde innbetalt for 1. halvår, lå det en påminnelse om dette. Pr. 31. oktober 2011 var det 40 beboere som ikke hadde innbetalt sin kontingent.
- Etter gjentatte påminnelser frem mot jul, endte det med at det ved årsskiftet manglet innbetalinger fra 5 medlemmer.
- Gi oss beskjed hvis noen har midlertidig betalingsproblem, slik at vi slipper å bruke tid og krefter på å mase på dere for å få inn kontingenten.

### **Parkering foran garasjene**

- Styret har flere ganger i løpet av 2011 informert om at parkering foran garasjene ikke er tillatt, både ved rundskriv og ved direkte lapp på bilen det gjelder. Området foran garasjene er ikke parkeringsplass. Forbudet gjelder sommer som vinter.
- Det gleder oss derfor å melde at dette har gitt resultater. Takk skal dere ha for at dette parkeringsforbudet respekteres.

### **Parkering i innersvingen**

- Vi er også glad for at sperremerkingen mot parkering i innersvingen respekteres, takk for det! Husk at på vinterstid er dette parkeringsforbudet enda viktigere, og at det på vinterføre kun er skiltene som syns.

### **Egen bil inn i garasjen**

- Pass på å parkere egen bil 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. Det er en del garasjer som leies ut til utenforstående som ren lagringsplass, dette 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.

### **Inntauing av uregistrerte / uvedkommende biler**

Styret refererer til praksis med inntauing av hensatte uregistrerte og hensatte uvedkommende biler, også kunngjort i styrets årsberetning for 2010.

Vi har hatt en del problemer med parkering av uregistrerte biler/bilvrak og har vært nødt til å be om inntauing i noen tilfeller hvor eieren ikke responderer på henvendelse, eller hvor eier er ukjent.

Det har også vært hensatt uvedkommende biler som etter all sannsynlighet har vært tiltenkt reparasjon i en av våre garasjer. Dette er selvfølgelig strengt forbudt.

Vi har også registrert langtidshensetting av biler som ikke tilhører hos oss.

Slike biler vil få lapp på bilen med beskjed om at den må fjernes fra området vårt umiddelbart. Hvis ikke anmodningen blir tatt til følge, blir det gitt beskjed om at bilen skal taues vekk.

- Denne praksisen 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 beboere.

### **Konkret tilfelle av inntauing**

I mai 2011 ble en avregistrert bil tauet inn etter gjentatte varsler på bilen med beskjed om å fjerne den umiddelbart. Eieren av bilen tok ikke varslene til følge og styret måtte gi beskjed om inntauing av bilen.

Eieren var i ettertid uenig i denne inntauingen og krevet bilen tilbakesatt i gata, samt et pengebeløp i tillegg for de problemene de var påført, ellers ville ØHV v/styret bli stevnet for Forliksrådet. Ettersom styret mente å være i sin fulle rett her, havnet saken til behandling i Forliksrådet 3. november 2011. Saken ble belyst fra begge parter og domsavsigelse ble forkynt pr. brev datert 11.11.11.

ØHV ble frikjent i saken i Forliksrådet.

### **Ole Messelts vei er regulert som privat vei**

Med denne domsavsigelsen i Forliksrådet, har rettsvesenet bekreftet at ØHV v/styret har full råderett over den private Ole Messeltsvei, f.o.m. nr. 10 ved rundkjøringen der bussen snur.

Vi ber om at alle respekterer de parkeringsregler som er vedtatt og derved bidra til at styret slipper å bruke tid og krefter på å håndheve disse reglene.

### **Vedlikeholdsarbeider og opprydding på fellesområdene våre i 2011:**

Som tidligere, har store deler av styrets arbeid gått med til utearealene. Under arbeidene, dukket det stadig opp uforutsette ting som krevde større utbedringer der og da, enn det som var forutsatt.

Det var skjulte mangler som det ville vært uforsvarlig å utsette og hvor en utsettelse av utbedringene kunne fått følgeskader som ville gjort senere utbedring enda dyrere. Dessverre må vi påregne at uforutsette kostnader lett kan oppstå på et så gammelt område som vårt.

På snøbrøytingen er det derimot spart inn ca. 25.000,- i 2011, p.g.a. mindre bortkjøring av snø, samt en del klager på dårlig utført vintervedlikehold.

Som meddelt i årsberetningen i fjor, var det mye klager på brøytingen og mange av beboerne var misfornøyde med det arbeidet som ble utført. Dette medførte at vi byttet snøbrøytefirma for sesongen 2011-2012.

**Det er fortsatt store vedlikeholdsbehov som vil kreve store uttellingene både på kort- og lang sikt, spesielt kan vi nevne nye garasjetak og asfaltering. Se budsjettet for 2012.**

- **Områdesaker**

-Den gamle utebelysningen måtte vi dessverre leve med noe lengre enn forutsatt, da leverandøren av ny armatur hadde leveringsproblemer. Dette medførte at det måtte kjøpes inn og skiftes flere av de gamle pærene, noe som ikke var forutsatt. Lyspæren i den høye masta ved garasjene mot skoleskogen måtte skiftes ved hjelp av lift.

-Asfaltering av hull og skader i veidekket ble ikke foretatt på veiene våre i 2011. På forsommeren 2010 ble det foretatt en del asfaltreparasjoner på veiene. Dette ble veldig bra og det ble derfor konkludert med at vi for 2011 kunne unngå store asfaltarbeider.

I løpet av sommeren og høsten 2011 viste det seg derimot at den gamle asfalten flere steder i Ole Messeltsvei, og også på de indre kjørbare veiene, begynte å sprekke og smuldre opp, rett og slett på grunn av elde og slitasje.

-Utebelysningen til hele området kuttet ut. Elektriker ble tilkalt og konstaterte at fotocella for utebelysningen hadde tatt kvelden. Sikringskursene i skapet var lagt opp etter gammel standard uten jordfeilbryter og fotocella var koplet direkte uten rele. Vi måtte derfor reparere og oppgradere kursene til gjeldende standard.

-Fjellsikringsarbeid på fjellskjæringen bak rekke H ble gjennomført på forsommeren. Det ble boret inn sikringsstag i fjellet og løse steiner ble fjernet. Det ble også oppdaget en del rotsprenging og følgelig måtte en del trær kappes ned.

-Hovedtrappa hadde kvittet seg med en del skiferheller i løpet av vinteren og betongen i trinnene hadde smuldret og sprukket opp. Større reparasjoner ble gjennomført.

-Støttemuren ved et garasjebygg måtte tas ned og bygges opp igjen på nytt, da den var i ferd med å skli ut p.g.a. presset fra jordmassene bak muren. Dreneringen bak muren var gått tett.

-Veiporten ved nr. 176 gjennomgikk omfattende reparasjoner i 2010. Hengslene var ødelagt fordi porten var forsøkt åpnet feil vei og de ble rettet og forsterket. Så skjer det utrolige i 2011 at noen presser porten så kraftig feil vei at hengslene blir ødelagt på nytt. Hengslene blir reparert og forsterket slik at det ikke skulle være mulig å åpne porten feil vei. Men, etter en stund skjer det igjen og ny sveising med ytterligere forsterkning blir utført. Slike ting er fullstendig uforutsett og utrolig at det kan skje, men det koster allikevel penger å rette opp skadene.

-P-plassene langs veien fikk en "face lift" på vårparten. Den gamle merkingen var nesten usynlig etter flere år uten vedlikehold. Vinteren tar hardt på veimalingen og oppfrisking vil bli utført hver vår heretter.

-Sperremerking mot parkering i innersvingen ble utført og har hatt en positiv effekt på uønsket parkering i innersvingen.

-Skilting med P-forbud i svingen i OMV er også gjennomført. De nye skiltene har vist seg å ha en positiv virkning på vinterføre i forhold til uønsket parkering i innersvingen.

-Porten ved midten av Ole Messeltsvei (ved varmekablene) ble som kjent ødelagt under brøytingen. Etter lengre diskusjoner og tilbakehold av sluttoppgjør for brøytesesongen, fikk vi ny port uten kostnad for oss. Denne porten, sammen med sperremerkingen mot parkering i svingen, sikrer utkjøringen til veien.

-Borttauing av hensatte biler er også i 2011 gjennomført, av både avskiltede og ikke kjørbare biler. Dette er noe som vi kontinuerlig følger opp, slik at det ikke skal skape hindringer for normal parkering og samtidig forsøple området vårt.

-Vårdugnaden med kvistkvern for oppkutting av busker, har blitt fast tradisjon og virker positivt for miljøet. I 2011 som i 2010, budsjetterte vi med 2 mann og kvistkvern i 1 dag, men behovet viser seg faktisk hvert år å være mye større.

-Hugging av trær på området vårt ble også i 2011 gjennomført i stor grad. Busker og trær vokser opp raskere enn man skulle tro og hvis ikke dette holdes i sjakk, vil området vårt gro igjen. Spesielt utenfor gjerdet langs garasjetomta, måtte vi ta en runde på våren og en ny runde på høsten. Vi må "ta ondet ved rota" som det heter. "Rotsprenging kan enkelt forhindres ved å holde skjæringene fri for busker og trær". Det kan være store penger å spare på å holde tilveksten i sjakk.

-"Det lysner i skogen" Etter noen år med systematisk kapping av busker og trær som tar overhånd, fremstår nå området vårt etter hvert som mer åpent og innbydende. Men..., det krever kontinuerlig oppfølging av vegetasjonen for å kunne holde dette i sjakk så det ikke gror igjen. Det kan legges til at reaksjonene fra medlemmene våre, på kultivering av skogen på/rundt området vårt, er svært positive.

-Nettinggjerde på takhjørnet på første garasjerekke. På grunn av pøbelstreker fra ungdommer som hoppet opp på garasjetaket og røsket av deler av takshingelen her og der, noe som stadig måtte repareres, fant vi det nødvendig å montere et gjerde på takhjørnet slik at det hindrer denne pøbel-aktiviteten.

-Nye kantbord på garasjetakene langs lekeplassen. Mesteparten av buskene bak garasjerekka ved lekeplassen ble fjernet da bakkantbordene på garasjene måtte skiftes p.g.a.råte. Kantbordene er skiftet, med nye blikkeslag.

-Hensatt privat materiell/inventar bak endeveggene på garasjene, ble på nytt ryddet og kjørt bort. Dessverre ser vi at dette problemet går igjen hvert år, fortsatt blir det henslengt privat bygningsavfall bak garasjeveggene fra våre egne beboere. Dette er respektløst og det koster penger for velforeningen å få det fjernet.

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

-Dreneringsrørene for overvann fra garasjefyllingen og utover natursteinmuren ble igjen reparert etter skader i løpet av vinteren. Dette ser ut til å måtte inngå i "standard vårpuss", da disse rørene ligger åpent og utsatt til gjennom vinteren.

-Oppretting av garasjer med setningsskader i front og takkonstruksjon. På sydsiden av den største garasjerekka, ved Leca-muren, startet vi oppretting av 5 garasjer med store setningsskader som har trukket med seg bygningsmassen. Bygget hadde sunket så mye at takrennene fikk motfall og regnvann rant over og inn i garasjene. Garasjedørene var vanskelige å åpne. Etter en del testing og prøving av opprettingsmetoder, kom vi frem til hvordan det best kunne løses. Resultatet ble bra og vi vet nå hvordan vi skal angripe de øvrige garasjene som har sunket. Det gjenstår en del asfaltering utenfor garasjene for å heve bakkenivået igjen slik at det blir motfall mot garasjene og at overvann (regnvann) ikke renner inn i garasjene.

-Reparasjon og rensking av takrenner og nedløp på garasjene ble også utført på slutten av året. Problemet med vann som renner over kanten, er de fleste steder forårsaket av takrenner som er fulle av barnåler og skitt. Mottaksrøret i bakken ble også rensket slik at vannet forsvinner og ikke renner inn i garasjene.

-Uønsket trafikk av utenforstående biler bak garasjene på fyllingen. Etter mange tilbakemeldinger fra våre beboere, om uvedkommende biler som svingte inn mellom garasjerekkene og parkerte bak gavlveggene og drev med "uønsket kommunisering", fikk vi på slutten av året laget en fysisk hindring med 2 store sperresteinene der, slik at det nå ikke er mulig å drive gjennomkjøring av biler med stopp bak garasjeveggen.

#### -Snøbrøyting

Hadeland Maskindrift AS, avsluttet sitt engasjement hos oss etter 2011-årets vårsesong og vårfeing.

ISS-Landscaping er nå ny avtalepartner på vintervedlikehold. Det har vært noen mindre innkjøringsproblemer i forhold til egnet redskap på de smale indre gangveiene, men dette har etter hvert kommet i orden. Vi forsøker å følge med brøytingen ved snøfall, samt at det blir strødd forsvarlig når det blir glatt, men vi er også avhengig av tilbakemeldinger fra beboerne dersom dere ikke er fornøyd.

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

- **Stoppekraner for inntaksvannet**

Styret har jobbet med å identifisere inntakskranene for alle husrekkene. Det viser seg at det er stoppekran plassert i kummen utenfor veggen til ALLE rekkene på området.

Dessverre er det kun noen få rekker som har skiltmerking på husveggen, som viser plasseringen av inntakskrana. Dette vil det bli gjort noe med, slik at det ikke skal være tvil om at det ligger en stoppekran i kummen utenfor endeveggen. På vinterstid når snøen dekker kumløkket, kan man derved lett finne kumløkket ved å måle opp avstanden i to retninger fra skiltet på veggen. Vi har testet på vinterstid og det viser seg at det er ikke noe vanskelig å løsne kumløkket, selv med frost i bakken.



De fleste av stoppekranene nærmer seg 40 år, og det er ikke sikkert at de kan stenge vannet helt. Vi har hørt eksempel på det. Hvis noen av rekkene skulle ønske å skifte ut den gamle krana med en ny stoppekran som kan stenge av vannet fullstendig, vil det kunne være av positiv betydning i tilfelle lekkasje eller ved skifte av stoppekrana i den enkelte boenhet. Det forutsettes at den enkelte rekke tar denne kostnaden. ØHV har fått inn et pristilbud på rundt kr. 4700,- pr. hovedstoppekran, ferdig montert inkl. mva. Dette tilbudet er imidlertid basert på utskifting av flere stoppekraner samtidig. Dersom det bare er noen få rekker som ønsker ny hovedstoppekran vil prisen bli noe høyere.

- **Garasjetak**

På høsten 2011 startet vi med oppretting av setningsskader på noen garasjer, med derav "bølgete" takrenner, som følge av setninger i grunnen. Dette er ting som må gjøres før omlegging av takene kan starte. Etter fullføring av første opprettingsrunde, har vi nå kommet frem til hvordan dette må utføres og vi vil jobbe videre med fortsettelsen av opprettingsarbeidet. Det er flere rekker på fyllingen som må rettes opp før vi skifter renner og takbelegg.

De største setningsskadene er på den sydvendte siden av hver dobbeltrekke, i motsetning til de nordvendte. Vi er usikre på hva dette kommer av, men tror at det muligens kan være forårsaket av at de sydvendte garasjene ligger lavere og at vi derved kan få vanninntrenging i grunnen.

Ellers ser vi til dels akselererende virkning med reparasjoner på takene i 2011 og har kommet til at vi nå er nødt til å starte med omlegging av takene i 2012. Spesielt på garasjene langs OMV er takbelegget i dårlig forfatning.

Det er ingen grunn til å legge ned mer penger på reparasjoner av takbelegget fremover, da vi etter vår mening har nådd et krysningspunkt, hvor det vil være dårlig økonomi å reparere på takene, i stedet for å legge pengene i nytt tak.

Styret har jobbet konkret med innhenting av tilbud for å legge nytt takdekke på garasjene, inklusiv utskifting av takrenner og nedløp. Dette er et større prosjekt hvor vi anbefaler oppstart i 2012 og eventuelt fordeler det over 2 eller 3 år.

- **Overvannsproblemer**

Det renner fortsatt store mengder overvann ned på den indre kjøreveien ved lekeplassen ved nr. 144. Resultatet er ising langs veien på vinterstid. Dette er også noe vi må gjøre noe med, for å få vannet kontrollert ned i drenskummen i veien.

- **Asfaltering**

Asfalten på veien opp til det øvre området har fått store sprekkdannelser og dette må repareres slik at det ikke oppstår hull i grunnen, som lager større skader på veien.

Asfalten foran en del av garasjene langs veien, spesielt i overgangene med høydeforskjeller, har fått hard medfart gjennom år med snøbrøyting. Dette må utbedres før det blir verre.

## **Sak 5**

## **Vedlegg 2**

### **Regnskap for 2011**

#### **Økonomi**

Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr. 121.465,- før finans og fondsavsetninger. Utgiftsposter med avvik utover kr. 4.000,- i forhold til budsjett, er kommentert i notene.

Det var for 2011 budsjettert med et forbruk på kr. 100.000,- fra Vedlikeholdsfondet og kr. 55.000,- fra Garasjefondet.

Ambisjonene ved budsjetteringen for 2011 var å holde kontingentøkningen lavest mulig. Det var ikke lagt inn sikkerhetsmargin for uforutsette ting. Dette viste seg i etterkant å være en feil vurdering.

Dessverre må vi påregne at uforutsette kostnader lett kan oppstå på et så gammelt område som vårt. Under vedlikeholdsarbeidene dukket det stadig opp uforutsette ting, skjulte mangler som det ville vært uforsvarlig å utsette og hvor en utsettelse av utbedringene kunne fått følgeskader, som ville gjort senere utbedring enda dyrere. Vedlikeholdet av både garasjer og fellesarealer ble vesentlig større enn forutsatt.

I tillegg til dette har strømregningen blitt lagt om til månedlig fakturering, noe som medfører at vi i 2011 har betalt strøm for 13 mndr. i stedet for 12 (f.o.m. nov. 2010 t.o.m. des. 2011). Dette utgjør ca. kr. 25.000,- i negativ retning.

En ny utgiftspost som fremkommer i årets regnskap, er kr. 6.556,- Tap på fordringer. Dette er gebyrer og årsavgift til inkassobyrå for innkreving av utestående velkontingent hos "dårlige betalere". Vi har egentlig sagt nok fra styrets side, i tidligere rundskriv om denne saken, og håper at våre medlemmer for fremtiden bidrar positivt til å unngå denne utgiftsposten.

Vintervedlikeholdet består av 3 poster, snøbrøyting kr. 97.969,-, strøying kr. 26.625,- og vårfeiling kr. 18.750,-, til sammen kr. 143.344,-. Dette er lavere enn budsjettert. Årsaken ligger i færre runder med hjullaster, samt klager på dårlig utført vintervedlikehold.

Resultatet etter finans og avsetninger til Vedlikeholdsfondet og Garasjefondet, ble et underskudd på kr. 132.634,-. Budsjettet for 2011 var gjort opp med et underskudd på kr. 43.612,- etter finans og fondsavsetninger.

#### **Utestående fordringer**

Som tidligere meddelt i rundskriv, er det noen medlemmer som dessverre ikke følger innbetalingsfristene for innbetaling av årskontingenten.

Etter gjentatte påminnelser i løpet av året, klarte vi å få utestående pr. 31.12.2011 ned på kr. 24.937,- et beløp som egentlig skulle vært på null pr. 31.10.

Beløpet representerer 5 medlemmer mot 14 stk i 2010. Fire av disse betalte like over nyttår 2012. Pr. 10. februar har vi kun utestående fordring på 1 person.

Det er d.d. ingen inkassosaker løpende.

### **Dato for kontingentinnbetaling**

Kontingentinnkrevingen har fortsatt forfall to ganger i året, med første halvdel 20.06. og andre halvdel 20.10. (Legg inn varslings på mobiltelefonen).

### **Velkontingenten**

Det er iflg. statuttene benyttet samme utregningsmetode som tidligere år. For 2011 var grunnbeløpet på kr. 3.240,- pr. medlem. Dette var en liten økning i forhold til 2010 da grunnbeløpet var kr. 3.120,- Det ble innkrevd kontingent for 152 boenheter i 2011.

Fordelingen på de ulike boenhetene var som følger:

| 2011               | Etasjer | Kontingent | Vedl.holds-fond | Garasje-kont | Garasje-fond | Garasje-forsikr. | Kabel-TV | Garasje-strøm | Sum    |
|--------------------|---------|------------|-----------------|--------------|--------------|------------------|----------|---------------|--------|
| Rekkehus           | 3,0     | 4 212      | 1 040           | 600          | 2 400        | 520              | 1 480    | etter måler   | 10 252 |
| Rekkehus<br>1 gar. |         | 4 212      | 1 040           | 300          | 1 200        | 260              | 1 480    | etter måler   | 8 492  |
| Rekkehus           | 2,5     | 4 050      | 1 000           | 300          | 1 200        | 260              | 1 480    | etter måler   | 8 290  |
| Hybelleil.         | 0,5     | 3 402      | 840             | 300          | 1 200        | 260              | 1 480    | etter måler   | 7 482  |
| Rekkehus           | 2,0     | 3 888      | 960             | 300          | 1 200        | 260              | 1 480    | etter måler   | 8 088  |
| Leilighet          | 1,0     | 3 564      | 880             | 300          | 1 200        | 260              | 1 480    | etter måler   | 7 684  |
| Leilighet          | 0,5     | 3 402      | 840             | 300          | 1 200        | 260              | 1 480    | etter måler   | 7 482  |

### **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.”

### **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 vedlikeholds-fond. Endringer i størrelsen på denne vedtas av generalforsamlingen. Midler fra vedlikeholds-fondet 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 2011, er det innkrevd en tilleggskontingent med et grunnbeløp på kr. 800 pr. medlem til vedlikeholdsfondet. Den er i likhet med velkontingenten fordelt på 152 boliger etter ordinær fordelingsnøkkel. Avsetningen til vedlikeholdsfondet utgjorde i 2011 kr. 142.160,-

### Tilleggskontingent til garasjefond

I henhold til vedtatt budsjett for 2011, er det innkrevd en tilleggskontingent på kr. 1.200 pr. garasje til garasjefondet. Avsetningen til garasjefondet utgjorde i 2011 kr. 223.200,-

### Garasjekontingent/-forsikring

Utgifter til forsikring av garasjeanlegget er fordelt på 186 garasjer og utgjorde for 2011 kr. 260 pr. garasje, totalt kr. 48.360,- for hele anlegget.

Det er også krevd inn kontingent til løpende vedlikehold av garasjer på kr. 300 pr. garasje, til sammen kr. 55.800,-

| <b>Årsregnskap for ØHV 2011</b>   |                |   |                |
|---|----------------|---|----------------|
| <b>Noter til utgiftsposter</b>  |                |   |                |
| Gjelder poster med avvik utover ca kr. 4.000 i forhold til budsjett   |                |   |                |
| <b>Note 1</b>   |                | <b>Note 6</b>   |                |
| <b>4010 Lyspærer/elektrisk materiell</b>  |                | <b>7020 Vedlikehold fellesarealer</b>   |                |
| Lyspærer til gammel utebelysning  | 2492           | Sveising rekkverk/gjerde + 2x rep kjøreport syd   | 20 500         |
| Skifting av lyspære med lift i høy lysmast mot skole  | 3971           | Kultivering av vegetasjon (kapping av trær og buske)  | 53 438         |
| Innkjøp av utvendige garasjelyspærer  | 4338           | Rep hovedtrapp, støttemur og rekkverk   | 65 021         |
| <b>Totalt</b>   | <b>10 801</b>  | <b>Totalt</b>   | <b>138 959</b> |
| <b>Note 2</b>   |                | <b>Note 7</b>   |                |
| Grunnet overgang til månedlig fakturering, gjelder summen for 13 måneder (f.o.m. nov 2010 t.o.m. des 2011). |                | <b>7022 Vårdugnad (vegetasjon/kvistkvern)</b>   |                |
| November 2010 repr. hhv. kr. 3.500 og kr. 21.100. Sum kr. 24.600  |                | Søplesekker   |                |
| 6340 Strøm Utebelysning   | 19 715         | Kvistkvern med betjening  | 22 500         |
| 6341 Strøm Garasjer og varmekabler  | 127 299        | Kapping av busker og småtrær  | 9 375          |
| <b>Totalt</b>   | <b>147 014</b> | <b>Totalt</b>   | <b>32 113</b>  |
| <b>Note 3</b>   |                | <b>Note 8</b>   |                |
| <b>6600 Vedlikehold garasjer</b>  |                | <b>7023 Vedlikehold elektrisk</b>   |                |
| Rep takkant garasjer + vegetasjon   | 17 188         | Defekt fotocelle for utelys medførte skifting av kontaktor og alle sikringselementene til nye med jordfeilbryter. |                |
| Gjerde på garasjehjørne   | 15 000         | Elektrisk materiell   | 17 303         |
| Rep skader på garasjetak, renner og nedløp  | 37 817         | Elektriker  | 2 938          |
| Garasjeopretting  | 54 250         | <b>Totalt</b>   | <b>20 241</b>  |
| <b>Totalt</b>   | <b>124 255</b> |   |                |
| <b>Note 4</b>   |                | <b>Note 9</b>   |                |
| <b>6620 Reparasjoner og vedlikehold utstyr</b>  |                | <b>7025 Asfaltering, reparasjoner</b>   |                |
| Nye P-info skilt på lysstolpene   | 13 088         | Asfalt inne i 5 opprettede garasjer   |                |
| Maling av P-plasser og sperremerking/skilting   | 12 973         | <b>Totalt</b>   | <b>25 500</b>  |
| Div matr og utstyr til rep av fellesgjerder   | 5 908          |   |                |
| <b>Totalt</b>   | <b>31 969</b>  | <b>Note 10</b>  |                |
| <b>Note 5</b>   |                | <b>7029 Fjellsikring</b>  |                |
| <b>6630 Utskifting av armatur på lysstolper</b>   |                | Gjelder fjellsikring bak rekke H  |                |
| Grunnet leveringsproblemer fra Philips,   |                | Konsulent Multiconsult  |                |
| fikk vi 2 ekstra runder med montører samt ekstra liftleie.  |                | Boring, inkl. sikringsbolter og opprydding  |                |
| Nye LED-armaturer fra Philips   | 211 343        | <b>Totalt</b>   | <b>39 935</b>  |
| Leie av lift  | 9 750          | <b>Note 11</b>  |                |
| Elektriker inkl. materiell  | 39 788         | <b>7830 Tap på fordringer</b>   |                |
| <b>Totalt</b>   | <b>260 881</b> | Gebyrer og årsavgift til inkassobyrå  |                |
|   |                | <b>Totalt</b>   | <b>6 556</b>   |
|   |                | <b>Totalt</b>   |                |
|   |                | <b>6 556</b>  |                |

| Årsregnskap for ØHV 2011     |  |                  |     |                  |                 |                  |                  |
|------------------------------|--|------------------|-----|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Resultatregnskap             |  |                  |     |                  |                 |                  |                  |
|                              | Budsjett                               | Regnskap         | No- | Budsjett         | Avvik           | Regnskap         | Budsjett         |
|                              | 2 012                                  | 2 011            | te  | 2 011            |                 | 2 010            | 2 010            |
| <b>Driftsinntekter</b>       |  |                  |     |                  |                 |                  |                  |
| 3110                         | Kontingent                             | 948 918          |     | 575 748          | 0               | 554 424          | 554 400          |
| 3111                         | Vedlikeholdsfond                       | 177 700          |     | 142 160          | 0               | 142 160          | 142 160          |
| 3120                         | Kontingent Garasjer                    | 120 900          |     | 55 800           | 0               | 55 800           | 55 800           |
| 3121                         | Garasjefond                            | 0                |     | 223 200          | 0               | 223 200          | 223 200          |
| 3122                         | Garasjeforsikring                      | 40 920           |     | 48 360           | 0               | 46 500           | 46 500           |
| 3123                         | Kabel-TV-avgift                        | 247 640          |     | 223 480          | 0               | 206 720          | 206 700          |
| 3124                         | Garasjestrøm                           | 8 000            |     | 17 334           | 9 334           | 17 377           | 7 000            |
| 3911                         | Overført fra vedlikeholdsfond          |                  |     |                  | 0               |                  | 250 000          |
| 3921                         | Overført fra garasjefond               |                  |     |                  | 0               |                  |                  |
|                              | <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>              | <b>1 544 078</b> |     | <b>1 286 082</b> | <b>9 334</b>    | <b>1 246 181</b> | <b>1 485 760</b> |
| <b>Varekostnader</b>         |  |                  |     |                  |                 |                  |                  |
| 4010                         | Lyspærer/elektrisk materiell           | 4 800            |     | 10 801           | 1               | 2 869            | 3 000            |
| 4011                         | Planter/jord til blomsterring          | 3 000            |     | 2 439            |                 | 2 280            | 2 000            |
| 4012                         | Beis/maling til gjerder og støttemurer | 9 300            |     | 374              |                 | 1 503            | 4 000            |
|                              | <b>Sum varekost</b>                    | <b>17 100</b>    |     | <b>13 614</b>    | <b>9 000</b>    | <b>6 652</b>     | <b>9 000</b>     |
| <b>Lønnskostnader</b>        |  |                  |     |                  |                 |                  |                  |
| 5330                         | Styrehonorar                           | 65 000           |     | 60 000           | 0               | 55 000           | 55 000           |
| 5410                         | Arbeidsgiveravgift                     | 0                |     |                  | 0               |                  | 9 000            |
|                              | <b>Sum lønnskost</b>                   | <b>65 000</b>    |     | <b>60 000</b>    | <b>0</b>        | <b>55 000</b>    | <b>64 000</b>    |
| <b>Andre driftskostnader</b> |  |                  |     |                  |                 |                  |                  |
| 6320                         | Renovasjon vann og avløp               | 15 000           |     | 13 650           |                 |                  | 10 000           |
| 6330                         | Containerleie                          | 36 000           |     | 23 346           |                 | 19 709           | 20 000           |
| 6340                         | Strøm Utebelysning                     | 8 000            |     | 19 715           | 2               | 18 367           | 15 000           |
| 6341                         | Strøm Garasjer og varmekabler          | 100 000          |     | 127 299          | 2               | 46 718           | 50 000           |
| 6350                         | Kabel-TV-avgift                        | 245 200          |     | 229 915          |                 | 200 796          | 206 700          |
| 6420                         | Data (SW, web)                         | 15 000           |     | 13 429           |                 | 15 775           | 9 000            |
| 6500                         | Kontorutstyr (HW)                      | 3 000            |     |                  |                 | 3 000            | 3 000            |
| 6600                         | Vedlikehold garasjer                   | 100 800          | x   | 124 255          | 3               | 162 733          | 25 000           |
| 6620                         | Reparasjoner og vedlikehold utstyr     | 23 000           |     | 31 969           | 4               | 8 158            | 4 000            |
| 6630                         | Utskifting av armatur på lysstolper    |                  |     | 260 881          | 5               | 4 915            | 200 000          |
| 6800                         | Kontorrekvisita                        | 3 000            |     | 2 196            |                 | 1 085            | 3 000            |
| 6820                         | Trykksaker (kopiering av rundskriv)    | 4 000            |     | 2 875            |                 | 2 500            | 4 000            |
| 6840                         | Abonnementer, kontingenter             | 3 000            |     | 2 181            |                 | 780              | 500              |
| 6860                         | Møter, kurs                            | 4 000            |     | 2 083            |                 | 1 041            | 6 000            |
| 6940                         | Porto brev, giro, telefon              | 6 000            |     | 6 079            |                 | 3 542            | 2 000            |
| 7020                         | Vedlikehold fellesarealer              | 78 000           | y   | 138 959          | 6               | 94 521           | 100 000          |
| 7021                         | Vedlikeholdsservice (avtale)           | 14 000           |     | 12 000           |                 | 11 000           | 11 000           |
| 7022                         | Vårdugnad (vegetasjon/kvistkvern)      | 43 200           | y   | 32 113           | 7               | 84 075           | 25 000           |
| 7023                         | Vedlikehold elektrisk                  | 20 000           | y   | 20 241           | 8               | 21 926           |                  |
| 7025                         | Asfaltering, reparasjoner              | 100 000          | x   | 25 500           | 9               | 81 671           | 50 000           |
| 7026                         | Asfaltering, veier og områder          | 50 000           |     |                  |                 |                  |                  |
| 7027                         | Varmekabel i gangsoner                 |                  |     |                  |                 | 114 625          | 100 000          |
| 7029                         | Fjellsikring                           |                  |     | 39 935           | 10              | 0                | 0                |
| 7030                         | Snøbrøyting                            | 140 000          |     | 97 969           |                 | 119 925          | 105 000          |
| 7031                         | Strøing og fylling av sandkasser       | 84 750           |     | 26 625           |                 | 25 000           | 25 000           |
| 7032                         | Vårfeiling                             | 36 250           |     | 18 750           |                 | 17 500           | 17 500           |
| 7420                         | Gaver og blomster                      | 2 500            |     | 1 722            |                 | 2 000            | 2 000            |
| 7500                         | Ansvarsforsikring                      | 3 400            |     | 2 815            |                 | 6 060            | 3 000            |
| 7501                         | Garasjeforsikring                      | 40 100           |     | 47 739           |                 | 46 070           | 46 500           |
| 7700                         | Møter styret                           | 1 000            |     |                  |                 | 500              | 500              |
| 7710                         | Leie av lokale til generalforsamling   | 2 000            |     | 1 665            |                 | 1 575            | 2 500            |
| 7760                         | Leie av postboks                       | 1 300            |     | 1 230            |                 | 1 190            | 2 000            |
| 7770                         | Bankgebyrer                            | 1 000            |     | 242              |                 | 1 011            | 800              |
| 7830                         | Tap på fordringer                      |                  |     | 6 556            | 11              |                  |                  |
|                              | <b>Sum andre driftskostnader</b>       | <b>1 183 500</b> |     | <b>1 333 933</b> | <b>-282 933</b> | <b>1 114 268</b> | <b>1 049 000</b> |
|                              | <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>             | <b>1 265 600</b> |     | <b>1 407 547</b> | <b>-120 000</b> | <b>1 175 920</b> | <b>1 122 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>        |  |                  |     |                  |                 |                  |                  |
|                              |  | <b>278 478</b>   |     | <b>-121 465</b>  | <b>156 748</b>  | <b>70 261</b>    | <b>363 760</b>   |
| 8040                         | Renteinntekter                         | 10 000           |     | 13 124           |                 | 12 821           | 10 000           |
| 8140                         | Rentekostnader                         |                  |     |                  |                 | -1 384           |                  |
|                              | <b>ÅRSRESULTAT</b>                     | <b>288 478</b>   |     | <b>-108 341</b>  | <b>166 748</b>  | <b>81 699</b>    | <b>373 760</b>   |
| <b>Fondsavsetninger</b>      |  |                  |     |                  |                 |                  |                  |
| 8901                         | Avsetning vedlikeholdsfond             | 177 700          |     | 142 160          |                 | 142 160          | 142 160          |
|                              | Brukt av vedlikeholdsfondet            |                  | y   | -191 312         |                 | -250 000         | -250 000         |
| 8902                         | Avsetning garasjefond                  | 0                |     | 223 200          |                 | 223 200          | 223 200          |
|                              | Brukt av garasjefondet                 |                  | x   | -149 755         |                 | 0                | 0                |
|                              | <b>FONDSAVSETNINGER</b>                | <b>177 700</b>   |     | <b>24 293</b>    | <b>210 360</b>  | <b>115 360</b>   | <b>115 360</b>   |
| 8990                         | <b>Resultat etter disposisjoner</b>    | <b>110 778</b>   |     | <b>-132 634</b>  | <b>-43 612</b>  | <b>-33 661</b>   | <b>8 400</b>     |

| <b>Årsregnskap for ØHV 2011</b>      |                                    |                  |       |                  |        |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------|------------------|--------|
| <b>Balanse pr. 31. Desember 2011</b> |                                    |                  |       |                  |        |
|                                      |                                    |                  |       |                  |        |
|                                      |                                    |                  |       |                  |        |
| <b>Eiendeler</b>                     |                                    | <b>2 011</b>     |       | <b>2 010</b>     |        |
|                                      |                                    |                  |       |                  |        |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |                                    |                  |       |                  |        |
| 1100                                 | Garasje                            | 1                |       | 1                |        |
| 1150                                 | Tomt                               | 1                |       | 1                |        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |                                    | <b>2</b>         |       | <b>2</b>         |        |
|                                      |                                    |                  |       |                  |        |
| 1510                                 | Kundefordringer, kontingent 2010   | 4 653            | 1 stk | 59 258           | 14 stk |
| 1510                                 | Kundefordringer, kontingent 2011   | 20 284           | 5 stk |                  |        |
| <b>Sum fordringer</b>                |                                    | <b>24 937</b>    |       | <b>59 258</b>    |        |
|                                      |                                    |                  |       |                  |        |
| 1930                                 | Nordea, bedriftskonto              | 60 034           |       | 74 465           |        |
| 1931                                 | Nordea, kapitalkonto               | 1 123 094        |       | 1 190 281        |        |
| <b>Sum kontanter og bank</b>         |                                    | <b>1 183 128</b> |       | <b>1 264 746</b> |        |
|                                      |                                    |                  |       |                  |        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |                                    | <b>1 208 066</b> |       | <b>1 324 004</b> |        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |                                    | <b>1 208 068</b> |       | <b>1 324 006</b> |        |
|                                      |                                    |                  |       |                  |        |
| <b>Gjeld og Egenkapital</b>          |                                    |                  |       |                  |        |
| <b>Egenkapital</b>                   |                                    |                  |       |                  |        |
| 2041                                 | Vedlikeholdsfond                   | 53 243           |       | 102 395          |        |
| 2042                                 | Garasjefond                        | 1 046 011        |       | 972 566          |        |
| 2050                                 | Opptjent egenkapital               | 241 273          |       | 274 934          |        |
| 8800                                 | Årets resultat etter disposisjoner | -132 634         |       | -33 661          |        |
| <b>Sum egenkapital</b>               |                                    | <b>1 207 893</b> |       | <b>1 316 234</b> |        |
|                                      |                                    |                  |       |                  |        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                                    |                  |       |                  |        |
| 2900                                 | Forskuddsbetalt kontingent         | 175              |       | 2 572            |        |
| 2910                                 | Gjeld til tillitsvalgte            |                  |       | 5 200            |        |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          |                                    | <b>175</b>       |       | <b>7 772</b>     |        |
| <b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>      |                                    | <b>1 208 068</b> |       | <b>1 324 006</b> |        |
|                                      |                                    |                  |       |                  |        |
| x                                    |                                    |                  |       |                  |        |

**Revisjon av regnskap for 2011  
for  
Øvre Haukåsen Velforening**

Regnskap for 2011 for Øvre Haukåsen Velforening er revidert og funnet i orden.

Oslo 19. mars 2012

*Helge Ragnar Hagen*  
Helge Ragnar Hagen

*Idar Dyrdal*  
Idar Dyrdal

## Sak 7

## Vedlegg 3

### Forslag til vedtak på generalforsamlingen

Ingen forslag foreligger fra medlemmer.

- **Sak 1: Begrunnelse fra styret for endring av første del av statuttene §4**

Det viser seg vanskelig å finne egnede styrekandidater til kassererjobben, en oppgave som krever både regnskapskunnskap og datasystemkunnskap. Ved å endre en setning i statuttens §4, åpner det for muligheten til ikke å pålegge ett av styremedlemmene å være kasserer, men i stedet kunne kjøpe regnskapsføringen eksternt. Endringen fratår selvfølgelig ikke styret ansvaret for velforeningens budsjettering og økonomi. For øvrig kan det nevnes at begrepet "kasserer" ikke finnes i verken Regnskapsloven, Bokføringsloven eller Aksjeloven.

- **Sak 1: Forslag fra styret til avstemming:**

Eksisterende tekst:

*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. (Resterende tekst som før).*

Forslag til ny tekst (endringen er uthevet):

*Velforeningen ledes av et Styre bestående av 5 medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Formannen velges ved særskilt valg. **Styret konstituerer seg selv.** (Resterende tekst som før).*

- **Sak 2: Begrunnelse fra styret for omlegging av garasjetakene**

Som gjengitt i årsmeldingen for 2011, mener styret at det nå er riktig tidspunkt å starte omleggingen av garasjetakene.

Under de gjennomførte reparasjonene i 2011, har det kommet for en dag at shingelen er i så dårlig forfatning at det er svært vanskelig å foreta nødvendige reparasjoner uten å påføre ekstra skade ved utbedringene. Shingelen har etter hvert blitt så "sprø" at den revner for et godt ord. Det kan sammenlignes med å gå på skareføre på vårparten, plutselig revner topplaget selv om du beveger deg svært forsiktig for å unngå det.

Mosen har etter hvert fått god grobunn, spesielt på nordsiden av takene hvor sola ikke får effekt, og det medfører at vinden får tak og "løfter shingelen", noe som skjedde under den voldsomme vinden i romjula. Shingelen ble regelrett flerret av flere steder. Sannsynlig årsak, mosegrodd og sprø shingel.

Styret har bedt om pristilbud på takteking fra 4 forskjellige firmaer.

Vi har tatt hensyn til eksisterende takkonstruksjon og takvinkel.

Videre har vi innhentet faglig råd fra produsent av papp- og platebelegning.

Det er fra tilbyderne gjort forutsetning om samlet bestilling, basert på samtlige garasjer, men at avrop kan gjøres i flere etapper, for eksempel over 3 perioder.

Prisene ideksreguleres årlig hvis jobben går over flere år.



Eventuell utskifting av treverk som følge av fukt- og råteskade, vil utføres som tilleggsarbeid.

Styret foreslår å kjøre omleggingen av garasjetakene som eget prosjekt med egen innkreving, på siden av den ordinære budsjetterte medlemskontingenten.

Pr. 31.12.2011 var det ca. 1 mill. tilgjengelig i garasjefondet (se regnskapet). Styret foreslår at det brukes kr. 500.000,- av garasjefondet til omlegging av nytt takbelegg og at resterende kr. 500.000,- blir liggende i fondet som en sikkerhetsmargin. Øvrige kostnader forskuddsinnbetales av hver enkelt eier, fordelt over 2 eller 3 år. Innbetaling til garasjefondet tas bort under rehabiliteringen.

### Eksempel på utregning:

|  | Shingel | totalt    | pr. garasje    |
|--|---------|-----------|----------------|
| <b>Likviditet:</b>                               |         |           |                |
| Tekking av garasjetak                            |         | 2 300 000 |                |
| Fra garasjefond                                  |         | -500 000  |                |
| Gjenstående over 3 år                            |         | 1 800 000 | 9 677 tot. sum |
| Årlig kapitalbehov                               |         | 600 000   | 3 226 pr år    |
| Årlig innbet til garasjefondet tas ut i perioden |         |           | -1 200         |
| <b>Årlig ekstraavgift pr. garasje over 3 år</b>  |         |           | <b>2 026</b>   |

- **Sak 2: Forslag fra styret til avstemming:**

Generalforsamlingen i Øvre Haukåsen Velforening vedtar å starte utskifting av takbelegg på garasjetakene i 2012.

Første etappe vil være minimum alle 49 garasjene langs veien. Deretter følger de øvrige takene successivt på fyllingen og oppover mot den innerste rundkjøringen. Full utskifting skal være gjennomført senest i løpet av 2014.

Den gamle shingelen fjernes, beslag, renner og nedløp skiftes til sortlakkert stål. Ny shingel legges. Vannbord i tre byttes til profilert stål.

Utskiftingen gjøres etter faglig standard og med dertil hørende materialgaranti i henhold til garanti fra produsent.

Utførende entreprenør skal levere og garantere tett tak.

Ovenstående arbeid utføres til faste priser.

Prisene kan ideksreguleres årlig hvis jobben går over flere år.

Kostnadene fordeles på den enkelte garasje over 3 år.

Første innbetaling av 1/3-del sendes ut med forfall 15. mai 2012.

Andre innbetaling forfaller til betaling 15. mars 2013.

Siste innbetaling forfaller til betaling 15. mars 2014.

**Første innbetaling avrundes til kr. 3.200,- Til sammen kr. 9.600,- + indeks.**

**Sak 8****Vedlegg 4****Vedtak av budsjett for 2012**

Budsjettet for 2012 er presentert i første kolonne i Årsregnskapet.

Under utarbeidelse av budsjettet for 2012, har nye vedlikeholdsbehov blitt gjennomgått og prioritert.

For å forsøke å unngå samme problemstilling som for 2011, er det lagt inn en sikkerhetsmargin på 20 % på enkelte poster: Varekostnader, Containerleie, Vedlikehold garasjer, Vedlikehold fellesarealer, Vårdugnad og Asfaltering. Dette for å ta opp uforutsette kostnader som lett kan oppstå på et så gammelt område som vårt, noe som er ganske vanlig for vedlikehold ellers i næringslivet.

**Budsjett for 2012**

Grunnkontingenten er økt med kr. 2.100,-

Avsetning til vedlikeholdsfondet er økt med kr. 200,-

Garasjekontingenten er økt med kr. 350,-

Forsikring er forhandlet ned med kr. 40,-

Kabel-TV har økt med kr. 160,-

Under forutsetning av at styrets forslag til omlegging av garasjetakene kjøres som eget prosjekt med egen innkreving, vil avsetning til garasjefondet ikke bli innkrevet under rehabilitering av takene.

Avsetningen til garasjefondet vil bli tatt inn igjen etter ny vurdering senere.

Totalbeløpet for 2012 blir nå, etter justert innbyrdes fordeling, på kr. 1.536.078,-

Innbetaling for personlig garasjestrøm er ikke inkludert i dette beløpet.

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

Budsjettet er gjort opp med et resultat på kr. 110.778,- etter finans og avsetninger.

**Budsjettforslaget fordelt på de ulike boenhetene vil bli som følger:**

| 2012               | Etasjer | Kontin-<br>gent | Vedl.hol-<br>ds-fond | Garasje-<br>kont | Garasje-<br>fond | Garasje-<br>forsikr. | Kabel-<br>TV | Garasje-<br>strøm | Sum    |
|--------------------|---------|-----------------|----------------------|------------------|------------------|----------------------|--------------|-------------------|--------|
| Rekkehus           | 3,0     | 6 942           | 1 300                | 1 300            | 0                | 440                  | 1 640        | etter måler       | 11 622 |
| Rekkehus<br>1 gar. |         | 6 942           | 1 300                | 650              | 0                | 220                  | 1 640        | etter måler       | 10 752 |
| Rekkehus           | 2,5     | 6 675           | 1 250                | 650              | 0                | 220                  | 1 640        | etter måler       | 10 435 |
| Hybelleil.         | 0,5     | 5 607           | 1 050                | 650              | 0                | 220                  | 1 640        | etter måler       | 9 167  |
| Rekkehus           | 2,0     | 6 408           | 1 200                | 650              | 0                | 220                  | 1 640        | etter måler       | 10 118 |
| Leilighet          | 1,0     | 5 874           | 1 100                | 650              | 0                | 220                  | 1 640        | etter måler       | 9 484  |
| Leilighet          | 0,5     | 5 607           | 1 050                | 650              | 0                | 220                  | 1 640        | etter måler       | 9 167  |

**Kjøreporten ved OMV 10**

Denne porten har igjen blitt gjenstand for påkjørsel, tidlig på vinteren. Dette må rettes opp. Ingen har meldt seg etter skaden, så ØHV må dekke dette selv.

### **Lekeplassene**

Barken på bakken, på begge lekeplassene som har lekestativ, trenger utskifting. Styret kjøper inn riktig bark og vi tar sikte på å få utført dette ved vårdugnaden.

### **Vårdugnaden**

Til dugnaden våren 2012, er det budsjettert med containere for avfall som tidligere, samt innleie av en betjent kvistkvern. Vi forutsetter at beboerne bidrar ved å bringe frem kvister og trær til kvistkverna. Kvistkverna vil bli plassert på samme steder som i fjor: Ved garasje nr. 159 på det nedre feltet og ved den øvre lekeplassen.

### **Garasjene**

Oppretting og utbedring av setningsskader på noen garasjer på fyllingen, vil fortsette i 2012. Dette er arbeid som må utføres før skifting av takrenner og nedløp, samt takbelegg i det store prosjektet.

Det oppsto enkelte skader på tak-shingelen i forbindelse med stormen i romjula og dette må repareres.

Videre registrerer vi en god del svartsopp på gavlveggene på en del garasjer. Dette vil bli vasket med soppdreper og veggene males (beises) på nytt.

En av veggene mot veien er ødelagt nederst ved at biler med hengerfeste har rygget inn i veggen slik at bordene har sprukket og må skiftes.

### **Asfaltering**

Det er store asfaltskader en del steder utenfor garasjene langs OMV. Området utenfor de opprettede garasjene fra i fjor, må asfaltes med motfall mot garasjene. Veien fra OMV 76 og oppover til 86 må asfaltes da den gamle delen av asfalten sprekker og smuldrer opp.

Ved yttermuren på garasjefyllingen, inntil garasjemurene, må asfalten repareres for å unngå vanninntrenging i fyllingen.

### **Avløpsrør for regnvann**

Reparasjon og spyling av drenerør ser ut til å måtte inngå i "standard vårpuss", da en del av disse rørene ligger åpent og utsatt til gjennom vinteren. Ved avløpskummen mot skoletomta må asfalten repareres så ikke overvann graver ut grunnmassene.

### **Felles murvegger og gjerder**

Det trengs oppussing av en del fellesmurer og felles gjerdebord vil bli innkjøpt.

### **Overvann langs fjellet v/OMV 144**

Vi har tidligere utsatt arbeidet med overvannsproblemene fra det øvre feltet og ned på den indre kjøreveien, omtrent ved lekeplassen ved nr. 144, pga. økonomien. Det er mulig dette kan utføres i år. Her bør det graves en grøft langs overkanten av veien slik at vannet kan ledes inn mot dreneringskummen i veikanten.

## **Sak 9**

### **Valg**

Valgkomiteens innstilling til valg, følger vedlagt.

## **Fullmakt**

Merk, fra Statuttene § 10:

”Et 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 23. april 2012, for å stemme på mine / våre vegne.

\_\_\_\_\_  
Sted

\_\_\_\_\_  
Dato

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

Fullmaktgivers navn (vennligst bruk blokkbokstaver)

\_\_\_\_\_