

## Protokoll fra den 37. ordinære generalforsamling i Øvre Haukåsen Velforening.

Avholdt tirsdag 20. april 2010 i Aulaen, Lutvann skole.

### **Sak 1:           Åpning v/ styrets leder**

Styrets leder, Kenneth Tveito, ønsket velkommen og åpnet den 37. ordinære generalforsamlingen. 38 stemmeberettigede møtte opp med til sammen 19 fullmakter slik at til sammen 57 stemmer var representert.

### **Sak 2:           Valg av**

I anledning gjennomføringen av generalforsamlingen ble det gjort følgende valg:

Møteleder: Kenneth Tveito

2 møtesekretærer: Bård Mohus og Anne Frøberg

2 stemmekontrollører: Tore Hvamstad og Torbjørg Olinda Eilertsen

2 undertegnere av protokollen: Norun Vågnes og Ingar Slettebø

### **Sak 3:           Godkjenning av saklisten og innkallingen**

Saklisten og innkallingen ble godkjent.

### **Sak 4:           Årsmelding for 2009**

Det var ingen kommentarer til styrets sammensetning, rekkekontaktene samt styrets arbeidsmetodikk.

Styret informerte om at John Dahl Tobiassen dessverre var gått bort. Tobiassen har hatt verv som leder av Sameie II og vært en god støttespiller for velforeningen.

Styret informerte om velforeningens web-side [www.olemesseltsvei.com](http://www.olemesseltsvei.com) og oppfordret medlemmene til å besøke denne siden. Det er lagt ut mye informasjon der, og der er også alle velforeningens funksjoner, adresser, telefoner og e-postadresser. Styret påpekte at det er bare 60 % av beboerne som har sendt inn sin e-postadresse til styret, og oppfordret resten til å sende inn e-postadresse. De som ikke har e-postadresser, skal få informasjon i posten.

Det var ingen kommentarer til utbedringer, vedlikeholdsarbeid og opprydding på fellesområdene.

Styret informerte om at vedlikeholdsarbeid som skulle vært utført i 2009, men som utføres våren 2010, er belastet 2009-regnskapet. Dette gjelder reparasjon av asfalt, skyting av fjellnabb, reparasjon av porter, reparasjon av mur og gjerde, diverse arbeid busker og trær, skilting og oppmerking av P-plasser, samt vedlikehold felles murer.

Fra salen ble det påpekt at asfalten var veldig slitt med dårlig underlag en del steder slik at det kunne være behov for en større og mer helhetlig utskrifting.

Hva angår garasjetakene, vil velforeningen neppe ha opparbeidet midler til utskiftinger før i 2014 da det vil koste om lag 1,4 millioner i henhold til innhentet pris fra 2008.

Styret opplyste at noen husrekker har stoppekran for inntaksvannet innvendig i den første boligen. Det kan gi problemer hvis krana må stenges når huseieren ikke er hjemme. Styret vil ta initiativ for å kartlegge hvilke rekkehus som har hovedstoppekran innvendig, og finne alternative løsninger utvendig. Det ble reist spørsmål om forskjellen mellom stoppekran i rekkehus og blokker, og om hvorfor bare stoppekranner trenger å bli skiftet ut i rekkehus. Bestemmelsen om utskifting er begrunnet med at det bare er i rekkehusene stoppekranner kan befinne seg i rom som kun en enkelt beboer har adgang til. Da kan det bli et stort problem hvis krana må stenges og beboeren ikke er hjemme.

Styret har sammen med en lokal eiendomsmegler foretatt en analyse for å se på mulige årsaker til at m2-prisene i OMV synes å ligge lavt i forhold til andre steder i Oslo-øst. Formålet har vært å få en oversikt over tiltak som kan bidra til å gjøre området mer attraktivt.

Årsmeldingen ble enstemmig vedtatt.

### **Sak 5: Godkjenning av regnskap for 2009**

Styret har kjøpt inn et regnskapssystem som medfører at presentasjonen av tallene blir noe annerledes enn tidligere. Regnskapet blir nå presentert etter en standard kontoplan og tidligere noter (spesifikasjoner til samleposter) blir borte. Regnskapet ble gjort opp med et underskudd på kr. 21 197,76.

Utestående fordringer har økt fra ca kr. 60.000,- i 2008 til ca kr. 100 000,- i 2009. Vel kr. 17 000,- er utestående årskontingent fra 2008, mens kr. 78 000 er utestående årskontingent fra 2009.

Styret vil være mye mer restriktiv ved innkreving av kontingent fremover og har derfor vedtatt å følge reglene som gjelder for inkasso for inndrivelse av ubetalt kontingent.

Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### **Sak 6: Godkjenning av ansvarsfrihet for styret**

Ansvarsfrihet for styret ble godkjent

### **Sak 7: Strategisk analyse av boligfeltet vårt**

Styret har vært i kontakt med en lokalt kjent eiendomsmegler fra Exact for å gjennomføre en strategisk analyse av boligfeltet vårt. Bakgrunnen for ønske om en slik analyse har vært at kvadratmeterprisene på boliger i OMV er forholdsvis lave sammenliknet med prisene på tilsvarende boliger i Oslo Øst. En målsetning med analysen var å se på tiltak som kan gjøre området mer attraktivt. Megleren ble bedt om å gi tilbakemeldinger på området både slik det er i dag og slik det vil fremstå hvis planer for utbygging/oppgradering blir gjennomført. Myklebostad la frem noen resultater av analysen. Tilbakemeldingen gikk på at området virket "slitent" og "70-tallspreget" og at en oppgradering (ved blant annet å skifte til nye glassverandaer som enkelte har gjort) etter retningslinjene i utbyggingsprosjektet kan heve inntrykket. Resultatene av analysen ble diskutert. Det var nokså stor enighet om at inntrykket også i stor grad bør kunne heves hvis naboer samarbeider mer enn hittil om å beise yttervegger, gjør felles valg når det gjelder vinduer og dører utvendig og gjerne også

samarbeider om valg av markiser, i alle fall innenfor hver enkelt rekke, og holder det ryddig ute. Det ble også nevnt at det kan være en fordel å synliggjøre noen anbefalte retningslinjer for et felles vedlikehold.

### **Sak 8: Forslag til vedtak på generalforsamlingen**

Det ble ikke fremmet noen forslag fra medlemmene til vedtak på generalforsamlingen.

### **Sak 9: Vedtak av budsjettet for 2010**

Velforeningen har store utfordringer framover. Etter spørsmål fra salen opplyste styret at kontingenten er økt med 8-10 %. Grunnen til økningen er at kostnaden med fjellsikringsarbeidet i 2009 ikke var budsjettet i 2009, men ligger inne i budsjettet for 2010. Trekkes denne summen ut er det ingen vesentlig økning av kontingenten fra 2009 til 2010.

Styret har valgt å prioritere legging av varmekabler opp til rekke L og gangvei opp til trappa grunnet at det er mange som bruker gangveien til trappa og at rekke L kun har én adkomstvei. Kostnadene ved å legge varmekabler er basert på at det skal legges varmekabler i 80 cm bredde.

Strømkostnadene vil komme til å bli en ekstra kostnad for velforeningen på om lag 40 000 på årsbasis. Styret opplyste, etter spørsmål fra salen, at det ikke vil være noe risiko for brudd i varmekablene.

Styret ble i generalforsamlingen i 2009 bedt om å jobbe med utskifting av sjenerende lykter på hele området. Det er 30 gamle lysarmaturer på området. De bruker mye strøm og gir sjenerende lys inn mot vinduene på enkelte steder. Styret har derfor hentet inn priser på utskifting av eksisterende armaturer til ny armatur med LED-belysning, noe som skal gi en tidsriktig belysning, være vesentlig rimeligere i drift og ha mye lengre levetid enn tradisjonelle lyspærer. Besparelsen i strøm vil være ca 30-40 % av strømforbruket på utebelysningen i dag.

Styret fikk flere spørsmål vedr. hvilken teknisk løsning som er valgt, og om det var gjennomført en økonomisk vurdering av kostnaden ved å skifte av armaturer. Styret fikk mandat til å fortsette å se etter løsninger som dekker velforeningens behov.

Budsjettet ble deretter gjennomgått punkt for punkt. Etter spørsmål fra salen ble det opplyst at årsaken til den totale økningen på kr 25 000 i kontingent garasje er takrenneoppretting og at styret ikke ønsker å bruke penger i garasjefondet til ordinær drift. Snøbrøyting, ble etter spørsmål fra salen, opplyst å bli lagt ut på anbud, da styret ikke er fornøyd med dagens leverandør. Budsjettet for strømkostnader er kun litt høyere i 2010 grunn av at det bare er budsjettet drift av varmekabler i 2. halvår i år.

Garasjefondet vil først om flere år være stort nok til at skifte av tak på alle garasjene kan bli aktuelt. Etter spørsmål fra salen om det kan være kostnadseffektivt å skifte tak på én rekke av gangen, svarte styret at det kunne det. Det ble opplyst at velforeningen må se skifte av tak i sammenheng med oppretting av garasjene, men at det ikke finnes konkrete planer for oppretting av garasjene. Det ligger vannårer under grunnen, men den er sannsynligvis stabil uten at dette er målt.

Flere fremmet ønske om en vurdering av muligheten for å legge varmekabler på kritiske veistrekninger som brukes av flere i OMV enn de som benytter trappa og veien opp til rekke L. Det ble også kommentert av flere at større poster på budsjettet bør fremmes og synliggjøres som egne saker og ikke bare som en del av budsjettet. Styret har notert seg innspillene om dette. Budsjettet ble vedtatt med 56 mot en stemme.

Etter at budsjettet var godkjent, ba styret om godkjennelse for bruk av inntil kr. 100.000,- fra vedlikeholdsfondet. Midlene skulle brukes til asfaltarbeider som så ut til å bli betydelig dyrere enn antatt. Det ble innvendt fra salen at noe av poenget med vedlikeholdsfondet nettopp var at styret skulle hente penger fra fondet til uforutsette nødvendige vedlikeholdsarbeider slik at en slik godkjenning ikke var nødvendig..

### Sak 10: Valg

Styreleder orienterte om at Thor Johan Nettli hadde trukket seg fra styret. Styret foreslo Inger-Lise Larsen OMV 98 som nytt styremedlem for ett gjenværende år etter Nettli sekretær. Som erstatter for Inger-Lise Larsen i valgkomiteen foreslo styret Grete Hoff.

Det ble pekt på at styret ikke har noen medlemmer fra sameiene, og at det er uheldig siden sameiet tross alt består av nesten 40 % av beboerne. Styret sa seg enig i at det er uheldig at sameiene ikke har representanter i styret, men pekte på at det i den senere tid ikke har vært interesse blant sameierne til å stille til valg til styret. Norun Vågnes fra sameie II meldte derfor sitt kandidatur til det ledige vervet i valgkomiteen etter Inger-Lise Larsen.

Valgkomiteens innstilling ble fremmet:

Styremedlemmer:	Martin Gåsland	OMV 88	Gjenvalg
	Sigmund Rostad	OMV 26	Ny
	Inger Lise Larsen	OMV 98	Ny for ett gjenværende år
Utekontakt:	Frode Myklebostad	OMV 192	Gjenvalg
Vara:	Anne Frøberg	OMV 126	Ny

Andre tillitsverv:


Revisor:	Idar Dyrdal	OMV 176	Gjenvalg
Valgkomitè:	Bård Mohus	OMV 166	Ny
Valgkomitè:	Norun Vågnes	OMV 48B	Ny


Samtlige forslag ble enstemmig vedtatt.

### Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 2115

Referenter: Anne Frøberg og Bård Mohus

Protokollen er gjennomlest og godkjent:

  
Norun Vågnes

  
Ingar Slettebø