



MORTENSRUD-
GREND
VELFORENING

**INNKALLING
ÅRSBERETNING
REGNSKAP**

Innkalling til den 33. ordinære generalforsamling i Mortensrudgrenda velforening 2018.

**Generalforsamlingen avholdes på Stenbråten skole, Samlingssalen –
Tirsdag 13. mars 2018 kl. 18.30.**

Til behandling foreligger;

- 1. Valg av dirigent**
- 2. Godkjenning av innkalling**
- 3. Valg av referent**
- 4. Valg av 2 representanter til å underskrive protokollen**
- 5. Årsberetning fra styret**
- 6. Regnskap med revisors beretning**
- 7. Valg**
 - a. Valg av styreleder**
 - b. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**
 - c. Valg av 1 styremedlem for 1 år**
 - d. Valg av 1 vara for 1 år**
 - e. Valg av valgkomite**
- 8. Forslag**
 - a. Ny kabel-tv avtale med Canal Digital**
 - b. Asfaltering av veier**
 - c. Avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand**
 - d. Kurvballstativet**
 - e. Byttebibliotek**
- 9. Budsjett, kontingent og styrehonorar**

Til orientering er dette lagt ved innkallingen. Disse punktene er ikke til behandling på generalforsamlingen, men er inkludert for opplysning og informasjon:

- 1. Protokoll fra generalforsamling 2017**
- 2. Vedtekter**
- 3. Generell informasjon om Mortensrudgrenda**

Du finner stemmesedler nest bakerst og mal for fullmakt (i tilfelle du ikke kan delta selv) på siste side. Hvert medlem på generalforsamlingen kan bare ha 1 fullmakt.

Oslo, 20. februar 2018
Styret i Mortensrudgrenda Velforening

Helge Rege Gårdsvoll (leder)
Merete Kolstad (medlem), Aleksander Dye (medlem), Anna Bistrup (medlem) og Johan VD
Kongsvik (medlem), Siw Meckelborg (møtende vara)

5. ÅRSBERETNING FOR 2017

INNLEDNING

Kjære beboer i Mortensrudgrenda. Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder velforeningens årsberetning, regnskap, budsjett og forslag. I dette heftet finner du også generelle opplysninger om å bo i grenda. Ved å lese heftet og å delta på årets generalforsamling viser du interesse og ansvar for grenda vår. Generalforsamlingen er det høyeste organet i velforeningen, og styret står for den daglige drift i tråd med det som vedtas her om lekeplassen, brøyting og kabeltv-nettet. På generalforsamlingen har du anledning til å bli hørt, delta i diskusjoner, påvirke utviklingen i grenda og velge det styret som skal forvalte vårt felles bomiljø i det kommende året.

Vi ønsker deg vel møtt til årets generalforsamling.

STYRET

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret hatt følgende sammensetning:

Leder	Helge Rege Gårdsvoll
Medlem	Merete Kolstad
Medlem	Aleksander Dye (permisjon fra august 2017 – pågående)
Medlem	Anna Bistrup
Medlem	Johan VD Kongsvik
Varamedlem	Siw Midtgård Meckelborg

Aleksander Dye har midlertidig flyttet og har derfor hatt permisjon fra å møte fast i styret, men har fortsatt med sine oppgaver som ansvarlig for nettsiden.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter og behandlet en rekke saker. De viktigste har vært foreningens arrangementer og leverandørbytte for kabel-tv. Vi har også jobbet noe med et forslag om asfaltering. Styret har avholdt fem arrangementer: skirenn, dugnad, grillfest med fotballkamp, sykkelløp med jubileumsfeiring og julearrangement. Det er avholdt dugnadsbefaring og det er utført rydding i boden.

Arrangementer

Styremedlemmene har hjulpet hverandre i gjennomføringen av de ulike arrangementene. Det har også blitt skrevet ned en huskeliste for hver av arrangementene slik at det er enklere for nye styremedlemmer å tiltre.

Siden det i år var 30 år siden lekeplassen ble innviet og kronprinsparet, Harald og Sonja, plantet et eiketre, ønsket vi ha en liten markering. Dette gjorde vi ved å invitere til jubileumsfest med sjokoladekake under sykkeldagen, men dessverre var ikke været helt på vår side denne dagen.



Foto: Alf Roar Rasmussen

Julegrantenningen hvor vi tradisjonen tro hadde med korpset, koret og presten. I 2017 hadde vi flottintervær og skøyteis, og de voksne gjorde ende på femten liter med gløgg. Julenissen kom også en tur og delte ut nesten nitti godteposer til barna.

Leverandørbytte for kabel-tv

Generalforsamlingen i 2017 behandlet et forslag fra styret og en beboer basert på ønsket om å få en mer fleksibel kabel-tv avtale. Forbrukerrådet slo allerede i 2014 fast at koblingssalg av kabel-tv og bredbånd, det vil si at man måtte kjøpe både kabel-tv og bredbånd, var ulovlig. Selv om det ble gjort endringer for privatkunder var det lenge ikke mulig å få dette til for kollektivavtaler. Vi tok saken opp gjentatte ganger med Canal Digital uten å få noe annet enn løfter om at dette skulle komme. Vi fikk heller ikke Canal Digital til å ikke fakturere for beboere ikke ønsket å være medlem av komplettavtalen fordi de ikke ønsket dette koblingssalget.

Under generalforsamlingen ble saken presentert, og som det stod i sakspapirene: «Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å inngå ny avtale med Canal Digital, eller annen leverandør, der en forutsetning for ny avtale er at velforeningens medlemmer kan velge om de tjenestene de selv ønsker, altså å kunne ha bredbånd uten TV.» Vårt forslag til vedtak ble endret til at styret fikk denne fullmakten, men at man ble oppfordret til å undersøke mulighetene også hos andre leverandører.

Etter årsmøtet tok vi kontakt både med Canal Digital og Get. Andre leverandører var ikke aktuelle da det ville medført at vi måtte grave opp og bytte ut alle kablene i gatene og inn til hvert enkelt hus. Vi mottok to tilbud, ett fra Canal Digital på videreføring av den gamle avtalen til redusert pris, og et fra Get som var en ny type avtale. Styret gjennomførte flere runder med forhandlinger med både Canal Digital og Get for å forbedre tilbudene. Canal Digital kunne likevel ikke tilby en annen avtaleform, mens Get blant annet økte antall dekodere. Med Gets avtale ville beboerne få tre alternativer; enten kabel-tv og bredbånd som tidligere, eller bare kabel-tv med flere kanaler, eller bare bredbånd.

Ut fra det enstemmige vedtaket på generalforsamlingen kunne ikke styret inngå ny avtale med Canal Digital, siden det var en forutsetning at en ny avtale skulle være mer fleksibel. Get kom med et tilbud som ville gi to dekodere til alle husstander med TV, og en mer fleksibel avtale for de som ønsket bare bredbånd. Et enstemmig styre vedtok derfor å inngå avtale med Get.

Når det så kom til gjennomføringen ble ikke dette gjort slik vi ønsket. Get og BKT gjorde en feilvurdering om hvor mange antennekontakter som var i hvert hus, noe som gjorde at tidsplanen sprakk fullstendig. Mange måtte derfor vente hjemme fra jobb hele dagen på montører som ikke kom. Styret gjorde sitt beste for å koordinere arbeidet, men opplevde

dette som en uoversiktlig situasjon som medførte ulemper for beboerne vi naturligvis ikke ønsket. Get kompenserte for dette ved å trekke fra 14 dager på første faktura.

Etter dette uttrykte enkelte beboere om problemer med ustabilitet i tjenesteleveransene, som gradvis ble bedre. Men det var styrets oppfatning at noen var misfornøyde med den kabel-tv dekoderen vi hadde fått gjennom avtalen, og vi bad derfor Get om å kunne få endre hvilken dekoder som var inkludert i avtalen. Dette aksepterte Get og gav beboerne tilbud om gratis oppgradering til én Get Box II, og kompensasjon til de som hadde blitt fakturert for denne.

Vi vil fortsette den konstruktive dialogen med Get for å heve kvaliteten på tjenestene.

Asfaltering

Hvert enkelt sameie/tun i Mortensrudgrenda har ansvaret for å bekoste forsvarlig vedlikehold og asfaltering av de interne «kjørbare gangveiene» og parkeringsplassene som de eier.

Styret mottok et innspill fra Arild Andersson i august med ønske om å ta opp asfaltering av alle veiene i Mortensrudgrenda. Han mente at styret måtte innhente tilbud for å asfaltere alle interne veier, mens styret påpekte at siden det er de lokale sameiene/tunene som både eier og har ansvaret for veiene så bør dette initiativet komme fra de 20 sameiene. Styret i velforeningen har ingen myndighet til å pålegge noen å asfaltere sin private eiendom. Styret har derfor ved flere anledninger i år (blant annet med distribusjon i alle postkassene sammen med invitasjon til sykkeldag, og ellers på hjemmesiden og facebooksidene) bedt de lagene som ønsker tilbud på asfaltering om å melde sin interesse.

Vi har jevnlig diskutert i styret hvordan vi kan sørge for å få asfaltert de interne veiene som tilhører Velforeningen, og samtidig hjelpe de 20 sameiene med å innhente tilbud fra noen som kan tilby en god pris for asfaltering hos de lagene som ønsker dette. De enkelte sameiene må selv bestille og betale for dette, og selv organisere innsamling av betaling.

Arild Andersson har sendt inn et forslag til generalforsamlingen om asfaltering, og styret presenterer sitt forslag til løsning i den saken.

Lekeplassinspeksjon og vedlikehold

Under generalforsamlingen i 2017 ble det stilt spørsmål om vedlikeholdsrutiner og tilsyn på lekeplassen, og vi hentet derfor inn tilbud på lekeplassinspeksjon fra godkjente inspektører. Vi har inngått en avtale med Aktiv Areal som hadde et prismessig gunstig tilbud, og kunne vise gode referanser. Vi fikk gjennomført en inspeksjon som fant flere avvik, blant annet ble en sklie demontert da denne hadde mangler. En ny sklie vil bli satt opp til våren. Det er bestilt, og delvis betalt for å unngå prisstigning, utbedringer på alle punktene som vil bli gjennomført så snart været tillater dette.



Skliestativ som settes opp til våren

Styret hadde fullmakt fra generalforsamlingen i 2017 til å sette opp en aktivitetspark, men har valgt å ikke prioritere dette siden vi fikk flere kostnader på lekeplassen enn ventet etter lekeplassinspeksjonen. Vi må først sørge for at det vi har er i god stand før vi utvider tilbudet på lekeplassen.

Det har blitt gjort noe vedlikehold også i år, blant annet har vi gravd opp mye ugress og lagt ny sand rundt mange av lekeapparatene. Det har også blitt lagt nye plater på bordtennisbordet slik at dette har blitt tatt i bruk igjen.



Økonomi

Årsresultatet for 2017 viser et underskudd på 38 370 kroner, mot et budsjettert underskudd på 281 080. I tillegg til utgiftene som er på 2017-budsjettet har det blitt betalt 121 395 kroner den 3. januar 2018 for å rette opp avvikene på lekeplassen som lekeplassinspeksjonen påpekte.

Årsregnskapet viser et større beløp under kundefordringer, der mesteparten av det skyldes at faktura for Get i november og desember ble (regnskapsmessig) fakturert i 2017, med forfallsdato i 2018.

Parkering og trafiksikkerhet

Styret har i år som i fjor varslet kommunen om avskiltede biler som sto parkert inne i Olasrudveien. Disse sperret fremkommelighet og ble raskt fjernet på vår forespørsel. Parkering forbudt skilt er satt opp for velforeningens område, og vi har fjernet flere tilhengere som har vært parkert her. Et av stedene hvor det har fortsatt å være parkering til tross for skiltingen har blitt sperret av med kjetting i 2017.

Vi har også i januar 2018 sendt flere e-poster til Bymiljøetaten om den vanskelige situasjonen i Gamle Bygdevei, spesielt fra Jettegryta barnehage til Mortensrudveien. Vi har bedt om at det som et minimum innføres et midlertidig parkeringsforbud, og at man ikke tillater parkering uten at biler og busser kan passere hverandre. Vi har også bedt om at BYM gjennomfører en befaring av de faktiske forholdene.

Trafikksikkerhet er et gjentakende tema på vår Facebook-side, og vi oppfordrer bilister til å holde fartsgrensen og parkere hensynsfullt. Vi har i år kjøpt inn reflekser som vi har delt ut på julegrantenning og etter skidagen.

Regnskapsfører

Styreleder har stått for forretningsførsel i samarbeid med regnskapsfører Usman Saaed. Tlf 98867635. Adr. Gamle bygdevei 261, 1284 Oslo. Styreleder står for betaling av foreningens løpende utgifter, og regnskapsfører varsler ved avvik på konto.

Velforeningen har avtale med Total Inkasso AS som står for purringer, inkassovarsler og inkassokrav. Totalt Inkasso har Organisasjonsnummer: 998 275 393. Kontaktadresse er: Postboks 465, 1411 Kolbotn. Tlf.: 21 42 46 60. Faks: 21 42 46 48. E-post: post@totalinkasso.no. www.totalinkasso.no. Velforeningen har som praksis at etter første giro sendes kravet videre til Total Inkasso som sender purring/inkassovarsel, og deretter håndterer saken videre.

Bomiljøvakt

Avtalen om bomiljøvakt med selskapet «Sikkerhetsgruppen Nordstrand», ble inngått i mars måned 2015. Sikkerhetsgruppen har organisasjonsnummer 980 849 279. Kontaktadresse: Bjørnerudveien 13, 1266 OSLO. Tlf 23 03 07 70.

Sikkerhetsgruppen hadde ekstra beredskap i Mortensrudgrenda under Halloween i 2017.

Utrykninger

Sikkerhetsgruppen Nordstrand AS er beredt til å rykke ut på telefonoppringninger fra beboerne om assistanse ved husbråk, innbrudd, tagging, hærverk etc. 24 timer i døgnet.

Snørydding

12.10.2015 inngikk Mortensrudgrenda velforening avtale om snørydding med Skandinavisk utemiljø Oslo AS. Firmaet har organisasjonsnummer 912 019 438. Dette firmaet har de siste årene utført jobben for Per Kr Fossum Snø og anlegg. Vi betaler nå direkte til Skandinavisk Utemiljø Oslo AS. Det er også samme firma som brøyter i Maikollen huseierforening.

Når kommer brøytebilen?

I Velforeningens avtale med Skandinavisk utemiljø er det avtalt maskinell brøyting/fresing etter snøfall på 5 cm. Vi ber huseierne vise tålmodighet ved snøfall. Ved varslede større snøfall kan det hende at styret og Skandinavisk utemiljø avtaler senere brøyting for å få ut en mer effektiv rydding.

Hovedløp brøytes først og sideløp etter hvert, flytting av oppmålet snø innen 1 uke. Interne veier som er smalere enn 3,5 meter kan ikke forventes å bli brøytet. I flere lag har beboere satt opp gjerder o.l. på det enkelte lags eiendom. Dette hindrer fremkommelighet. Styret i

velforeningen oppfordrer alle lag til å tilbakestille alle tomtegrenser slik at alle interne veier kan brøytes. Kart og oversikt over tomtegrenser finnes enkelte på offentlig kart. www.seeiendom.no. Vi hadde vinteren 2017/2018 mer snø enn de siste årene, noe som tidvis gav utfordringer for brøytemannskapene. Dette er blant annet knyttet til at veiene er smalere enn planlagt og at det er mange biler parkert langs veiene.

Vi har fulgt opp og gitt tilbakemeldinger når arbeidet ikke var godt nok, blant annet med befarings i grenda med ansvarlige hos brøyteselskapet. Under det store snøfallet i midten av januar fikk de også problemer med utstyret noe som gjorde at måkingen ble gjort sent. Vi vil gjennomføre en evaluering av vinteren så snart våren kommer.

Inngangspartier og foran garasjeporter

Avtalen omfatter ikke snørydding inngangspartier og tett inn til garasjeporter.

Oppsamling av snø

Det er nødvendig å vise forståelse for at vi må lagre snø på ulike steder i grenda, uten dette ville snøryddingen bli uforholdsmessig dyr.

Egeninnsats når veiene er glatte

Det er i alt satt opp 15 strøkasser. Benytt disse for strøing på de interne veiene ved behov. Gi beskjed til styreleder når strøkassen bør fylles opp. Det enkelte lag kan søke styret om tilbakebetaling av utgifter til ny strøkasse. Dokumentasjon kreves på ødelagt kasse, samt kvittering.

SOMMERVEDLIKEHOLD

Gressklipping

Plenklipping av grendas fellesarealer utføres kontinuerlig i løpet av sommerhalvåret. Dette betales på timebasis til alle som utfører jobben etter avtale med foreningen.

Trefjerning og ugressfjerning

Styret besørger fjerning av tre når vi ser dette hensiktsmessig. Det har blitt felt noen trær i år og vi har gjennomført stubbefresing, der trestubben freses opp og hullet tettes igjen.

Vi har i år også gjennomført ugressfjerning ved at sanden har blitt skiftet ut rundt mange av lekeapparatene, der det med tiden har blitt mye ugress.

Søppelplukking

Alle som bor i grenda bes plukke opp søppel og legge det i en søppelkasse. Hundeposer skal ikke kastes i foreningens søppelkasser, og avføringen skal plukkes opp.

HJEMMESIDE

Velforeningen har egen hjemmeside **www.mortensrudgrenda.no**. Her finnes informasjon knyttet til velforeningens aktiviteter og nyttig informasjon for huseiere og beboere i grenda. Videre kan dere finne bilde og navn på styremedlemmer.

Sosiale medier

Vi anbefaler alle medlemmer å være med i Facebookgruppen "Mortensrudgrenda Velforening". Styret gjør oppmerksom på at ikke alle medlemmene av denne gruppen, er medlem i velforeningen. Styret bruker Facebookgruppen til å komme med informasjon og påminnelser, men all viktig informasjon legges også på hjemmesiden.

Det har i år vært noen tilfeller av reklame på Facebooksiden, og dette skal ikke forekomme. Det vil bli slettet av styreleder, og ved gjentakende reklame vil bruker bli utestengt.

Problemene rundt kabel-tv byttet og for dårlig brøyting har naturligvis ført til frustrasjon hos mange, og vært tema på Facebooksiden. Vi opplever at det tidvis er en aggressiv ordbruk i slike tilfeller, og vil oppfordre til generell høflighet. Det er naturligvis lov å komme med kritikk, men vi vil gjerne holde en god tone mellom oss likevel.

KONTINGENT

Kontingenten fastsettes på velforeningens årlige generalforsamling og er beregnet ut fra de oppgaver vi i fellesskap ønsker å få løst. Hva vi i fellesskap ønsker, fremkommer ideelt sett som innspill og kommentarer på generalforsamlinger og lagledermøter. Kontingentens størrelse er satt så lav som mulig uten å forspille fremtidig forvaltning av felles eiendommer og arealer. Hva denne kontingenten dekker, fremkommer best av budsjett og årsregnskap som følger med denne innkallingen.

For 2017 var kontingenten kr 3 850,-.

Alle huseiere er obligatorisk medlem av Mortensrudgrenda velforening.

Det er selger og megler som har ansvaret for å formidle denne medlemsplikten.

Det pliktige medlemskapet i velforeningen følger av de kjøpekontraktene for området/hustomtene våre med Oslo Kommune på 80-tallet. Velforeningen skal drifte og ivareta vårt felleseie av fellesarealene og felleseie av infrastruktur, gangveier, lekeplasser, brøyting, kabelanlegg og annet. Dette fremkommer av skjøtene som tilhører eiendommene og skal fremgå av kjøpekontrakter og prospekter.

6. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

 Resultatregnskap 2017					
Driftsinntekter					
Konto nr.	Konto navn	Regnskap 2016	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Budsjett 2018
3011	Velkontigent	1 077 240,00	1 081 850,00	1 085 700,00	1 099 800,00
3110	Inntekter Tv /Bredbånd - Canal Digital	1 612 329,33	1 402 780,00	1 650 000,00	
3111	Inntekter Tv /Bredbånd - Get	-	153 700,00	-	1 271 600,00
8050	Annen renteinntekt	831,72	902,82	-	
8070	Renteinntekter - kunder		2 414,89	-	
Sum Driftsinntekter		2 689 569,33	2 641 647,71	2 735 700,00	2 371 400,00
Driftskostnader					
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	162 720	180 288,19	200 000	183 173
5960	Gaver	160	-	500	500
5990	Andre Sosiale kostnader	3 285	-	3 000	3 500
5991	Julearrangement	5 052	7 659,80	6 200	8 000
5992	Støtte til organisasjoner	5 760	-	2 880	
5993	Fotballdag	-	571,10	-	1 000
5994	Sykkeldag	-	9 183,10	-	3 000
6100	Fraktkostnader	-	-	-	-
6205	Opprusting av fellesomr.	20 472	271 258,00	280 000	470 000
6245	Vinter Vedlikehold	389 883	353 907,95	390 000	400 000
6246	Sommer Vedlikehold	2 060	5 390,00	40 000	10 000
6250	Administrasjonskostnader	1 210	-	5 000	1 500
6255	Innkassokostnader	-	-	-	-
6280	Vakthold	146 604	151 838,00	145 000	155 000
6290	Vaktmestertjeneste	25 721	16 445,00	30 000	20 000
6300	Leie lokaler	-	1 410,00	2 500	1 500
6320	Renovasjon, vann, avløp mv.	2 807	2 806,60	5 000	3 000
6340	Strøm / Veilys / Brakke	5 416	5 519,29		5 500
6360	Utgifter Fellesarealer	-	21 312,31	150 000	20 000
6370	Dugnadsutgifter	3 100	7 419,00	15 000	10 000
6440	Leie postboks	1 050	1 100,00	1 100	1 100
6500	Data / EDB Kostnader	-	-	3 000	-
6510	Veforbundetskontigent	2 090	2 804,00	1 000	2 000
6540	Inventar	15 000	-	-	-
6700	Regnskapshonorar	36 349	50 000,00	50 000	60 000
6800	Kontorrekvisita	499	2 821,00	4 000	3 000
6820	Trykksaker	11 186	16 256,00	12 000	15 000
6900	Avgift TV / Bredbånd - Canal Digital	1 538 879	1 387 279,65	1 650 000	
6901	Avgift TV / Bredbånd - Get	-	154 118,40	-	1 271 600
6905	Telefon	2 581	1 866,41	2 600	2 000
6910	Nettsiden	321	1 212,07	2 000	2 000
6940	Porto	-	-	-	-
7100	Bilgodtgjørelse	-	-	-	-
7105	Øreavrunding	32	0,06	-	-
7500	Forsikringspremier	3 796	3 967,00	5 000	4 000
7710	Generalforsamling	5 364	5 487,80	6 000	6 000
7770	Bank og kortgebyrer	5 569	5 578,50	5 000	10 000
7790	Annen kostnad	-	-	-	-
7830	Tap på fordringer	-	12 178,33	-	-
8150	Annen rentekostnad	2 032	-	-	-
8160	Purregebyr-leverendør		340,21		
	Kostnader Bank / N3 Faktura	-	-	-	-
Sum Driftskostnader		2 398 934	2 680 017,77	3 016 780	2 672 373
Sum Driftsresultat		290 636	-38 370,06	- 281 080	- 300 973

 MORTENSRUD- GRENDA VELFORENING		Balanse 2017		
Eiendeler og omløpsmidler				
Anleggsmidler		2017	2016	2015
1500	Fordringer medlemskontingent / Komplette avgift	261 961,70	71 716,62	32 904,67
Sum anleggsmidler		261 961,70	71 716,62	32 904,67
Bankinskudd, Konatnter				
1720	Forkuddsfakturert Canal Digital	-	819 119,79	
1910	Kontanter	12,20	12,20	12,20
1930	Bankinnskudd 7874.06.42803	864 566,62	974 841,25	739 680,22
1940	Bankinnskudd 5005.66.79038	26,27	26,14	3 720,27
Sum omløpmilder		864 605,09	1 793 999,38	743 412,69
Sum Eiendeler		1 126 566,79	1 865 716,00	776 317,36
Egenkapital og gjeld				
Annen Egenkapital				
2000	Kapital	-72 960,00	-72 960,00	-72 960,00
2030	Snøryddingsfond	-50 000,00	-50 000,00	-50 000,00
2050	Fri Egenkapital	-924 744,80	-590 456,44	-322 616,85
2080	Underskudd	38 370,06	-292 990,83	-267 929,59
Sum Annen Egenkapital		-1 009 334,74	-1 006 407,27	-713 506,44
Gjeld				
Annen Kortsiktig Gjeld				
2410	Leverandørgjeld	-117 232,05	-814 957	-11 837
2990	Annen Kortsiktig Gjeld	0	-44 352	-50 975
Sum Gjeld		-117 232,05	-859 308,73	-62 811,72
Sum Egenkapital og gjeld		-1 126 566,79	-1 865 716,00	-776 318,16

REVISORS BERETNING

Jeg har gått gjennom regnskapet til Mortensrudgrenda Velforening for 2017. Resultatregnskap, balanse, bilagsperm og hovedbok er kontrollert, og tallene er vurdert mot budsjettet som ble vedtatt på forrige generalforsamling.

Resultat

Resultatregnskapet viser et mindre underskudd på 38.370. Det ble budsjettert med et underskudd på 281.080.

Avvik fra budsjett

Det er mindre avvik i forhold til budsjettet. Resultatet ble bedre som følge av lavere TV/bredbånd fakturering, og noe lavere kostnader forøvrig.

Økonomisk status

Velforeningen har en sunn økonomi. Ingen vesentlige endringer i løpende inntekter og kostnader. Det er gjort betydelige investeringer i oppgradering av lekeplassen.

Regnskapet

Ingenting å anmerke, det er bra ført og godt dokumentert.

Konklusjon

Regnskapet gir etter min mening et riktig bilde av velforeningens disposisjoner og økonomiske stilling pr 31.12.17, og jeg anbefaler derfor generalforsamlingen å godkjenne det.

Mortensrudgrenda 20.02.2018

Eivind Grytnes

Valgt revisor Mortensrudgrenda Velforening

7. VALG

Valg

Det skal foretas følgende valg på årets generalforsamling:

- a) Styreleder
- b) 2 styremedlemmer med funksjonstid 2 år
- c) 1 styremedlem med funksjonstid 1 år
- d) 1 vara med funksjonstid 1 år
- e) 2 medlemmer til valgkomiteen

Følgende styremedlem har ett år igjen av sin periode, og er ikke på valg:

- Anna Bistrup, bor i Granebakken 78, og har bodd i Mortensrudgrenda siden 2010. Jobber som helsefaglig rådgiver i Norges Astma- og Allergiforbund.

Valgkomiteen foreslår følgende personer til styret i Mortensrudgrenda velforening 2018:Styre plass:

- Leder: Helge Rege Gårdsvoll
Bor i Olasrudveien 91, og har bodd i grenda i 4 år. Jobber som Data Manager i Hafslund Strøm. Har vært styreleder i Mortensrudgrenda de siste 2 årene. Har hatt lederverv i politikken på fylkesnivå i 6 år (2 år som nestleder). Har også sittet i sentralstyret i KrFU.
Innstilles til gjenvalg som leder for ny periode.
- Medlem: Siw Meckelborg
Bor i Gamle Bygdevei 89, har bodd i grenda i 3 år og har tidligere bodd 9 år lengre nede i Gamle Bygdevei. Jobber som seniorrådgiver. Sittet i styret for borettslag tidligere, og har vært aktiv som trener i Klemetsrud Håndball i mange år.
Har vært varamedlem siste år. Innstilles som styremedlem for 1 år.
- Medlem: Randi Buckley
Bor i Granebakken 31, har bodd i grenda siden 2015 og har bodd på Mortensrud i 8 år. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i Stiftelsen Norsk Luftambulans. Er kjent med styrearbeid, både gjennom styreverv i tidligere sameie og som ansatterepresentant for styret i Stiftelsen Norsk Luftambulans. Har også gjennomført flere styrekurs på BI og i regi av Styreforeningen.
Innstilles som styremedlem for 2 år.
- Medlem: Lotte Baksaas
Bor i Olasrudveien 106, og har bodd i grenda siden 2015. Er vokst opp på Mortensrud, kom så tilbake i 2006 bodde da i Freidigtunet borettslag. Jobber som

prosjektingeniør hos Circle K. Har vært de ansattes representant i styret og hovedverneombud i tidligere jobb.
Innstilles som styremedlem for 2 år.

- **Varamedlem: Aleksander Dye**
Olasrudveien 152, har bodd i grenda siden 2010. men har flyttet med familien til Kristiansund for 1-2 års periode og har av den grunn hatt permisjon sist år fra sitt verv som styremedlem. Han har planer om å flytte tilbake til grenda etter denne perioden. Tidligere IT-direktør, nå startet sitt eget firma: Dye Forretningsutvikling.
Innstilles som varamedlem for 1 år.
- **Revisor: Eivind Grytnes**
Bor i Olasrudveien 122, har bodd i grenda siden 2008. Er siviløkonom og jobber i DNB Markets.
Innstilles til gjenvalg som revisor.

Valgkomiteen: Desirée Buen Harrison, Granebakken 48
Lisbeth Iversen, Granebakken 25

8. FORSLAG

8.A Ny bredbåndsavtale med Canal Digital

Forslag mottatt fra Arild Andersson:

TIL GENERALFORSAMLINGEN 2018.

På generalforsamlingen 2017 fikk styret fullmakt til å inngå ny avtale med Canal Digital, eller annen leverandør.

Når det skulle inngå ny avtale, var det en forutsetningen at den nye avtale ikke skulle være dårligere en den vi hadde med Canal Digital.

Hvem i styret har forutsetning for å vurdere forskjellen i innkommende tilbud? Hvilke bakgrunn har vedkommende? Når det skal taes så viktige beslutninger forventer jeg at det innhentes nøytral ekspertise utenfra for å vurdere tekniske løsninger, ikke bare pris.

Alle jeg har snakket med , synes at Get gir et mye dårligere tilbud en Canal Digital.

Styret skriver:Vedr Get

1. De tilbyr fleksibiliteten som velforeningens medlemmer har bedt om?Hvilke medlemmer på generalforsamlinga spurte om mer fleksibilitet?

2.Kvaliteten på Tv tilbudet anses som minst like god som Canal Digital.De to dekodeerene som blir livet av typen Get Mikro som tilbyr funksjonalitet som opptak,star forfra og arkivløsninger

*.
Dette stemmer ikke:*

Etter utallige telefoner til Get som aldri svarer fikk jeg endelig tak i en tekniker som kom på hjemmebesøk. Han var der i 2 timer , men etter besøket var alt som det gamle.Intet fungerer.Han skulle fikse så vi fikk avspilt opptak.Skulle stille inn for høseslshemede. Skulle stille inn så vi bare kunne bruke en fjernkontroll . Skulle samle kanaler fra 1 og oppover..Skulle ordne tekst på de forskjellige kanaler.

3. Prisen på oppgradering av bredbåndshastighet er lavere hos Get enn hos Canal digital.Prisen hos Get er totalt lavere en hos Canal Digital.. Når vi gikk over til Get fikk mange store utgifter. Tv som vi brukte hos Canal Digital var ikke brukbare hos Get . De hadde ikke inngang for Schart kabel i sine bokser. Mange måtte installere forsterkere. Mange måtte ha elektriker for å få strøm til forsterker.Dette beløp seg til mange tusen kroner for enkelte.

Vi har fått høre at det er mulig å kjøpe en større boks, som er mer stabil når det gjelder opptak og avspilling. Hvorfor ble ikke tilbudt, og hva er prisen? <tekst tatt ut av hensyn til forslagsstiller>

De fleste jeg snakker med ønsker Canal Digital tilbake.Vi er ikke fornøyd med Get. Umulig å få tak i folk som har greie på ting over telefon, Hvis de endelig tar telefon etter mange timer.

Canal Digital er desidert størst på innholdsrettigheter og avtaler med Tv kanaler. Her trenger du ikke velge selv passert på et poengsystem, for alt innhold er inkludert til alle.

Canal digital har markedets mest tilgjengelig kundesenter med åpningstid 8-23 365 dager i året.Alltid -på-nett-garanti.

VI ØNSKER Å FÅ CANAL DIGITAL TILBAKE SÅ RASKT SOM MULIG:

*Med vennlig hilsen
Arild Andersson*

Forslagsstiller ønsket senere å legge til dette:

Styreleder skriver i Mail til meg at Get Boks2 er løsningen på alt

Tommy tekniker fra Get var her onsdag 07.02.18 for å bytte til Get boks2. Han bytte til Get boks 2.. Da virket ikke tekst, <tekst tatt ut av hensyn til forslagsstiller>, opptak eller avspilling. Så byttet han tilbake til Micro Get boks. Get boks 2 skal snart utgå.

Ingen av de forskjellige innstillinger fungerte. Han ringte så teknisk avdeling, men de kunne ikke hjelpe. Var her i 2 timer.

Kom igjen torsdag 08.02.18, men fikk fremdeles ikke inn innstillinger. Han ringte igjen teknisk og de skulle visst sjekke hva som var feil. Tommy skulle kontakte oss når han fikk svar fra teknisk.

Mandag 12.02.18. Vi har fortsatt ikke hørt noe fra Tommy eller Get.

La oss i Mortensrudgrenda endelig forstå at Get ikke holder mål.

Styrets kommentar og forslag til vedtak:

Styret anser denne saken som viktig å svare på grundig, da det etter vår oppfatning stilles spørsmålstegn ved vår kompetanse (forutsetning og bakgrunn), habilitet (nøytralitet) og myndighet til å inngå avtalen. Vi har derfor lagt inn et grundig svar her, så de som ikke har anledning til å delta på generalforsamlingen kan være informerte om vårt syn.

Styrets kompetanse:

Vurderingen av tilbudene har blitt gjort av styret som helhet, og vedtaket om å velge Gets tilbud ble gjort av styret. Bakgrunnen til medlemmene av styret er variert, men for å svare på spørsmålet om å kunne vurdere tekniske løsninger vil vi trekke frem at styret inkluderer en sivilingeniør i industriell økonomi og teknologiledelse med spesialisering innen teleøkonomi og flere års erfaring fra IT-bransjen og et styremedlem med master i informasjonssystemer og erfaring som IT-prosjektleder og teknologidirektør. Vi har også juridisk kompetanse med en advokat. Basert på dette mente styret selv å være kvalifiserte til å vurdere tilbudene fra Canal Digital og Get. I tillegg til den interne kompetanse støttet vi oss til tester gjort av Gets TV-tjenester fra Aftenposten, Tek.No og Computerworld.

Styrets habilitet

Det er ingen i styret som har knytninger til verken Canal Digital, Telenor eller Get. Videre vil styret påpeke at det er ingen i styret som mottar noen fordeler på noe vis med Get. Vi mottar de samme tjenestene til samme pris som alle av velforeningens medlemmer.

Forutsetning for vedtak

Generalforsamlingen er velforeningens høyeste organ og styret skal følge generalforsamlingens vedtak. Protokollen fra generalforsamlingen sier dette:

Vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå ny avtale for kabel-TV og bredbånd, der velforeningens medlemmer skal få mulighet til å velge hvilke tjenester de ønsker fritt.

I styrets årsmelding er saken i innstillingen sitert. Ønsket om fleksibilitet var utgangspunktet for at saken ble tatt opp på forrige generalforsamling. Denne fleksibiliteten var avgjørende for valget av leverandør, ikke bare pris.

Kvalitet på tjenestene

Andersson påpeker flere av manglene med tjenestene som også har blitt beskrevet tidligere i innkallingen. Styret er helt enige i at kvaliteten ikke har vært god nok, men vi aksepterte Get

Micro under forutsetning av at disse funksjonene skulle fungere. Da det viste seg å ikke være tilfelle fikk vi Get med på å tilby gratis oppgradering til Get Box II.

Vi har bedt Get svare på spørsmålene knyttet til <tekst tatt ut av hensyn til forslagsstiller> og funksjonaliteten som savnes der.

Generell kommentar

Styret aksepterer fullt ut kritikken som har vært mot oppstarten med Get og problemene som senere har vært med Get Box Micro. Get har også tatt selvkritikk på at de kunne håndtert overgangen bedre. Vi har etter beste evne forsøkt å gjøre denne overgangen så smertefri som mulig.

Get forsøkte å ringe alle beboere i november for å få undersøke kundeopplevelsen knyttet til overgangen. De fikk kontakt med 206 av beboerne, og resultatene viste;

- 179 var fornøyde, og 16 meldte at de ikke var fornøyde (de ble fulgt opp i ettertid)
- TV-tjenesten ble i snitt gitt et terningkast på 4.6 (skala 1-6)
- Bredbåndstjenesten ble i snitt gitt et terningkast på 4.8
- Som helhet fikk overgangen til Get som tjenesteleverandør 4.7

Avtalen med Get har en bindingstid på 3 år, og vi anbefaler ikke å begynne prosessen med den ny avtale nå. Avtalen kan heves om det foreligger en «vesentlig mangel.» Basert på den juridiske kompetansen i styret anser vi det ikke det som sannsynlig å vinne en slik sak.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at avtalen med Get fortsetter. Styret følger opp leveransen fra Get fortløpende

8.B Asfaltering

Forslag mottatt fra Arild Andersson:

ASFALTERING AV VEIER I MORTENSRUDGRENDEN.

Interne veier i Mortensrudgrenda har blitt over 30 år , så det er snart på tide å få reasfaltert veiene..

Skrev i høst brev til styret i Mortensrudgrenda om asfaltering av veier.

Jeg ba styret om å ta kontakt med aktuelle asfaltfirmaer for å få en pris for asfaltere interne veier.

Jeg ba også styret ta kontakt med de enkelte lag for å få en kopi av målebrev over fellesareal for veier på de enkelte lag ved :veier og parkering og garasje.

Fikk til svar at dette ikke var nødvendig , da det var store forandringer utifra opprinnelige tegninger.

Jeg ha bodd i grenda i 35 år og kjenner området godt.Da bør ikke nyankommene utale at det har vært store forandringer. Veier i Grenda er stort sett som de var for 30 år siden.

Det er svært viktig å gå tilbake til de opprinnelige tegninger og målebrev. Vårt felt E18 har felles veier med E17og E19.

Jeg stilte meg villig til å innhente anbud.Det er viktig for å få en pris hva det vil koste å asfaltere alle veier, så får hver enkelt lag betale ut ifra målebrev.Det å innhente anbud ,og vurdere er noe jeg har gjort gjennom 40 år-

Svaret var at dette var noe styret skulle gjøre selv. Hittil har jeg ikke mottatt noe fra styret.

For å få en så riktig pris som mulig er det viktig at vi får en pris for hele Grenda. Det blir svært så mye dyrere om hver enkelt lag skal innhente pris på sine veier og parkering og garasjeplasser.

LA oss få en pris for hele Grenda som vi kan vurdere utifra våre målerbrev og samle inn penger ,så vi har når regninga kommer.

LA MORTENSRUDGRENDEN STÅ NYASFALTERT SOMMER 2018

Med Vennlig hilsen

Arild Andersson Elektroingeniør.

Granebakken 47

Styrets kommentar og forslag

Saken handler om grensesnittet mellom Mortensrudgrenda Velforenings oppgaver og de «20 sameiene» sine oppgaver. Velforeningen forestår asfaltering av sine forvaltningsområder, og hvert enkelt «sameie/tun» har det praktiske og økonomiske ansvaret for å vedlikeholde de kjørbare gangveiene og parkeringsplassene som de «20 sameiene» på 80-tallet selv prosjekterte, opparbeidet og asfalterte.

Styret mottok e-poster med forslag til asfaltering i perioden 5-7. august. Dette ble da besvart med at vi ville ta saken opp i styret, noe vi så har gjort. Vi gikk deretter ut med informasjon om at de lagene som ønsket å gjennomføre asfaltering kunne melde dette tilbake til styret innen 15. november. Dette ble distribuert i samtlige postkasser sammen med invitasjon til sykkeldag i oktober. Det har også blitt repetert på hjemmesiden og facebooksidene. En del lag har etter dette gitt tilbakemelding om at de ønsker å få pristilbud for sitt område.

Styret har i diskusjonene sett at det er flere utfordringer som må løses i dette arbeidet:

1. Privat eiendomsrett regulerer hva Velforeningen har myndighet til.
Mortensrudgrenda har ingen myndighet til å kreve av enkeltpersoner/lag at de skal asfaltere sin private eiendom. Dette er derfor noe de ulike lagene må styre. Vi har hatt dialog med Skandinavisk Utemiljø for å undersøke om de mener kvaliteten på asfalten skaper problemer for brøyting i noen av områdene i grenda, og svaret derfra var at resultatet vil bli bedre med god asfalt, men at det ikke er et hinder nå.
2. Graden av organisering for de ulike lagene er varierende. Andersson ønsker at vi tar kontakt med alle lag for å få kopier av målebrev, men det er ikke alle lag som er organiserte med en leder, og det finnes ingen kontaktliste for kontaktpersoner.
3. Kvaliteten på veiene er også varierende. Dette gjør at mens noen lag kan ha asfaltert siden veiene var nye, er det andre som har større behov for vedlikehold.
Bruksslitasjen er også ulik. Å fordele en regning jevnt ut for de ulike lagene er derfor vanskelig.

Det er riktig at vi i dialogen med Andersson har sagt at vår oppfattelse er at veiene ikke er like slik de ble planlagt for 30 år siden. Dette er basert på at noen av styremedlemmene har bodd i grenda i mange år, men ikke minst fordi offentlige karttjenester som seeiendom.no eller Finns karttjeneste gjør det mulig å se hvor eiendommer og veier er regulert, og hvor de nå går. Dette viser i mange tilfeller at fellesområdene og fellesveiene er mindre enn det de er regulerte til. Siden Mortensrudgrenda Velforening ikke har noe eierskap i disse områdene kan ikke vi kreve at dette endres. Det vi derfor har valgt er å overlate dette til de enkelte lagene så de kan si hvor de ønsker asfaltering. Som svar til beskyldningen om å være «nykommere» vil styret påpeke at alle medlemmer i grenda har lik rett til å ytre seg og komme med forslag, uavhengig av hvor lenge de har bodd i grenda.

Siden det har vært unormalt mye snø denne vinteren har ikke vi innhentet tilbud og befaringer ennå, men vil sette i gang dette arbeidet så snart våren kommer. Vi anbefaler en budsjетtramme for asfaltering basert på et tidligere tilbud ett av lagene har fått fra et selskap som er anbefalt både fra laget og fra Skandinavisk Utemiljø.

Er det flere lag som ønsker å holdes orientert bes de om å sende kontaktperson til styret, i tilfelle styrets forslag under vedtas.

Styrets forslag:

Styret vil innhente tilbud på asfaltering av Velforeningens gangveier for asfaltering i løpet av 2018. Det settes av en budsjетtramme på 300.000 for dette arbeidet. Styret vil også holde de interesserte «sameiene» orientert og inngå en avtale der det inkluderes opsjoner for de interesserte.

Opsjonene vil fungere som følger; de ulike lagene vil bli invitert til befarings så de kan få tilbud for asfaltering av sitt område, og styre denne prosessen selv. Det betyr at de selv vil få regning fra asfaltselskapet og må besørge betaling av denne.

8.C Avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand

Forslag mottatt fra Odd Didriksen:

På generalforsamlingen ble det vedtatt at alle avtaler med vaktelskapet skulle opphøre.

Dette ble vedtatt med stort flertall.

Men hva skjer? Lagets styre inngår en «privat» avtale med vaktelskapet om at de skulle fortsette ut året til neste generalforsamling ?, men uten at laget ble belastet med utgiftene.

På hvilket grunnlag kunne lagets styre inngå en slik avtale når generalforsamlingen nettopp hadde bestemt at alle avtaler o.l med vaktelskapet straks skulle opphøre ?

Styrets kommentar

Styreleder, som mottok forslaget, stilte oppfølgingsspørsmål om denne saken, da den fremgikk som uklar. Forslagsstiller presiserte da:

- *Nei jeg ber ikke om at avtalen sies opp ,gjort er gjort*
- *Avtalen skulle sies opp, og videre kontakt med vaktelskapet skulle avsluttes. Ved avstemmingen var det et stort flertall for dette.*

Det som da hendte var at styret inngikk en avtale som gikk ut på at frem til neste generalforsamling skulle vaktelskapet fortsette som tidligere, men uten at laget ble fakturert for dette tidsrom.

Og da var mitt spørsmål. Hvem hadde gitt styret fullmakt til å inngå en slik avtale?

På neste generalforsamling var det en samling av en gruppe som var "sammenkalt"? for å stemme for at vaktelskapet skulle fortsette sin virksomhet. Ved avstemning ble det nå ca 70 for fortsatt vakthold og 5 mot.

Dette synes jeg var en lite demokratisk måte å gå frem på, og passer seg ikke i vårt vel.

Når det gjelder mitt spørsmål : Hvordan styret kunne gå imot generalforsamlingens klare vedtak ved å inngå en slik avtale..? Det som ble gjort den gang var vel helt på kanten av det styret hadde fullmakt til å gjøre.

Styret forstår at dette spørsmålet er om hendelser tilbake i tid. Generalforsamlingen i 2014 vedtok etter forslag fra Arild Andersson å avslutte avtalen med Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Dette ble gjort, men styret aksepterte et nytt tilbud fra Sikkerhetsgruppen hvor de ville levere en bedre tjeneste uten kostnad. I 2015 foreslo Trine H. Kruse at det skulle inngås en ny avtale med et vaktelskap, og etter at man hadde innhentet tilbud ble det inngått en ny avtale med Sikkerhetsgruppen som vi fortsatt har. Denne saksgangen er beskrevet i innkallingene til generalforsamling i 2014 og 2015, og i protokollene fra disse. Det er ikke notert noen kritikk mot måten generalforsamlingen i 2015 ble innkalt på i protokollen.

Det gjøres oppmerksom på at styreleder har spurt forslagsstiller om hvilken behandling som ønskes på generalforsamlingen, men at forslagsstiller har informert om at han er bortreist.

Styret forslag til behandling:

Forslagsstiller ønsker ikke å gjøre endringer i avtalen nå, og styret mener saksbehandlingen i 2014 og 2015 er tilstrekkelig beskrevet tidligere, og ikke er noe å behandle for generalforsamlingen i 2018.

8.D Kurvballstativet

Forslag mottatt fra Odd Didriksen:

Når det gjelder støy fra kurvballstativet er det fortsatt en stor belastning for oss. Selv om leken rundt stativet er tidsregulert.

Time etter time kan vi høre smellene fra ballen som slås i sten belagt grunn. Selv om vi setter TV' ganske høyt er lyden forstyrrende.

Å sitte ute på terrassen når det er fint vær kan vi bare glemme.

På generalforsamlingen ble det bestemt at» STATIVET SKULLE FLYTTES ELLER FJERNES».

JEG BER DERFOR IGJEN OM GENERALFORSAMLINGENS STØTTE, SLIK AT STATIVET BLIR FLYTTET ELLER FJERNET .

Styrets kommentar

På generalforsamlingen i 2016 ble det gjort et (etter styrets oppfatning) utydelig vedtak om at kurvballstativet skulle flyttes eller fjernes. Styret vurderte om det var andre plasseringer, men kom ikke frem til et godt alternativ. Vi oppfattet også vedtaket i 2016 som uklart om vi da skulle fjerne stativet. Dette ble fremlagt for generalforsamlingen i 2017, hvor vi anbefalte å la stativet stå, men at vi satte opp et skilt om tidsbegrensning. Dette skiltet ble satt opp i 2017.

Et av påleggene for å få kjøpe tomt i Mortensrudgrenda var opparbeidelse av en fullverdig lekeplass med tilbud for alle. Det fremgår av forslaget at kurvballstativet nå er i bruk, og at leken er tidsregulert.

Styrets innstilling er at stativet blir stående der det er. Vi mener fortsatt at det ikke finnes en god alternativ plassering, så enten må stativet få stå der det er, eller fjernes.

8.E Byttebibliotek

Forslag fra Styret:

Det er blitt mer og mer populært med såkalte byttekasser eller gratis bibliotek i nabolag. I USA heter det The **Little Free Library**, det står små skap hvor man kan donere en god bok og ta med seg en hvis man vil. Dette er et gratis trivselstiltak som fremmer leseglede, godt naboskap og kreativitet



Styret foreslår å sette opp et eller to skap på egnet sted, for eksempel ved boden på den store lekeplassen. Det vil ikke være anledning å sette fra seg massevis av bøker, men man kan donere enkeltbøker man tror andre vil ha glede av. En del skal være for barnebøker, en annen for voksne.

Styret håper å samle noen beboere som vil delta som frivillige til å holde litt orden i bøkene hvis det blir nødvendig og som kan bistå styret med slike trivselstiltak.

9. BUDSJETT, KONTINGENT OG STYREHONORAR

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2018. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet.

Det er i budsjettet lagt inn 300.000 for asfaltering under posten for oppgradering av fellesområde. I tillegg er det på denne posten budsjettet med 170.000 for kostnader knytte til oppgradering etter lekeplassinspeksjon og midler for belysning i «akebakken».

Det er også lagt inn ekstra midler for å ta høyde for større utgifter til brøyting for vinteren 2018. Når det må fjernes snø, slik som det måtte denne vinteren, faktureres vi ekstra.

Budsjettet legger opp til å redusere egenkapitalen med inntil 300.000 kroner, avhengig av endelig pris på asfaltering.

Kontingent

Velforeningskontingenten for 2017 var satt til kr 3850,-.

Prisveksten er av Statistisk Sentralbyrå (SSB) var 1.6% forrige år, noe som vil gi en økning på 61 kroner. Vi anbefaler å ha et rundt tall for kontingenten, så vi foreslår en økning på 50 kroner.

Velforeningskontingenten for 2017 settes til kr 3 900.

Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2017-2018 foreslås å følge paragraf 4 i vedtektene, med tanke på indeksjustering. Under fjorårets vedtak ble det satt av penger for å betale arbeidsgiveravgift på hele beløpet. Det viste seg etterpå at dette var en feil, og vi bare behøver å betale denne for halve beløpet. Styret har fulgt vedtektene og derfor ikke brukt hele avsetningen i budsjettet.

Styrets forslag til velforeningskontingent for 2017-2018 er beregnet slik:

Styrehonorar i 2016-2017: 192 162

Fratrekk for arbeidsgiveravgift (14,1%): 168 415

Nytt brutto honorar etter prisstigning: (1,6%): 171 110

Inkludert arbeidsgiveravgift for halve beløpet: 183 173

Styrehonoraret foreslås derfor satt til kr 183 173-

PROTOKOLL FRA DEN 32. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Mortensrudgrenda Velforening ble avholdt onsdag 15. mars 2017 kl. 18.30 på Stenbråten skole.

Fremmøte: 42 stemmeberettigede.

Fullmakter: 3 fullmakter

Saker til behandling:

1. Valg av dirigent
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av referent
4. Valg av 2 representanter til å undertegne protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap med revisors beretning
7. Valg
 - a) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - b) Valg av valgkomite
8. Forslag
 - 8.A Vedtektsendring styrehonorar
 - 8.B Forslag om kurvballstativ
 - 8.C Forslag om aktivitetsanlegg
 - 8.D Kabel-TV avtale
 - 8.E Vedtektsendring kabelannlegg
 - 8.F Hundehold og lekestativ
9. Budsjett, kontingent og styrehonorar

1. Valg av dirigent.

Vedtak: Arild Rebbeng, Ljabrubakken 15B, 1165 Oslo, ble enstemmig valgt.

2. Godkjenning av innkalling.

Vedtak:

Innkallingen enstemmig godkjent.

3. Valg av referent.

Vedtak:

Styremedlem Merete Kolstad, enstemmig valgt.

4. Valg av to til å signere protokollen

Vedtak: Kyrre Johannsson og Johan Wånge

5. Styrets beretning for 2017

Vedtak: Godkjent

Generelle kommentarer og tilbakemeldinger fra generalforsamlingen.

- Nye skilt til Nordstrand sikkerhetsgruppen.
- De som klager flere ganger på tømning av søppel får tømt søppelet.
- Det bør stå at det er en mann "Villy" som klipper gresset og sprøyter banen om vinteren.

- Det ble informert litt fra Johan om historien til Mortensrudgrenda og velforeningen.
- Forslag om en liten folder om den generelle informasjonene til alle som flytte inn i grenda.
- Mer informasjon om hvor man skal kaste hageavfall og eventuelle bøter det kan medføre.
- Det kom spørsmål om det vil komme fibernett.
- Oppfordre alle til å plukke opp hundeavføring.
- Vann på lekeplassen, den bør dreneres.

Kommentarer fra styret:

- Sikkerhetsgruppen har nå skiftet ut skiltene i grenda
- Forslag om folder for generell informasjon; her ber vi de som selger huset om å overlevere siste årsmelding, slik man skal gjøre etter vedtektene. Om det trengs kopi har styreleder noen ekstra eksemplarer.

6. Regnskap og revisjonsberetning

Regnskapet ble gjennomgått av regnskapsfører Usman Saaed, og revisjonsberetningen opplest.

-forslag om buttsjett og balanse vises.

-spørsmål om leverandørgjeld ble besvart med faktura mottatt fra Canal Digital.

Vedtak:

Regnskapet godkjent. I tråd med revisors bemerkninger vil vi stryke fordringer som anses som tapt, og gjeld som anses som foreldet.

7. Valg

Vedtak:

Styremedlem, Anna Bistrup, Granebakken **Valgt.**

Styremedlem, Aleksander Dye, Olasrudveien 152, **Valgt.**

Valgkomiteen; Lisbet Iversen og Desriée Buen sHarrison

Ikke på valg:

Styreleder, Helge Rege Gårdsvoll

Styremedlem, Merete Kolstad,

Styremedlem, Johan VD Kongsvik

8. Forslag

8.A Styret foreslår vedtektsendring – styrehonorar

Vedtak: Godkjent. Paragrafen lyder nå:

”-Fastsette styrehonorar. Utgangspunktet er at brutto honorar indeksreguleres årlig med KPI-indeksen”

8.B Kurvballstativ

Vedtak: Styrets innstilling om at stativet blir stående, med skilt, vedtatt.

8.C Forslag om aktivitetsanlegg

Kommentar:

-Det ble kommet en kommentar til plasseringen. Det vil også bli veldig stygt på gresset og hvordan skal dette monteres?

-Spørsmål angående det er søkt støtte.

-Det er ikke mange som aker på grunn av at den er for slakk.

-Nærmeste nabo er kritisk til forslaget, det vil medføre mye støy i forhold til denne aktiviteten.

Han ser også mange muligheter til narkosalg eller andre samlinger. Kom også forslag om et fond for asfaltering i grenda.

- En er positiv til samling der det er mer kontroll over barn og ungdom.
- Hvilken aldersgruppe denne aktivitetsparken vil dekke?
- En kommentar til aldersgruppen. Det bli veldig likt det vi har fra før av.
- Er det satt av penger til vedlikehold?
- Det må tenke på hvilken gruppe denne vil gagne, hva med de funksjonshemmede.
- Det må tas på alvor vedlikehold, blant annet det som er på lekeplassen nå.
- Er det blitt undersøkt med den aldersgruppen dette er tiltenkt? Spørre denne aldersgruppen.
- Kan det utbedres en større aldersgruppe, de voksne i grenda.
- Oppfordre styret til å se på området ved trikkehallen og hvordan det er lagt til rette.
- Det kom forslag om å undersøke mer om vi ønsker å bruke 200 000kr. på dette eller noe annet.

Styrets svar

Vi i styret ønsker mer forslag, og mer kunnskap om hvem som får glede av dette.
Styret oppfordrer alle til å ta kontakt om det er noe som ikke er i orden på lekeplassen.
Vi ble enige om en skriftlig avstemning. Vi ser problemene som kan forekomme.
Vi ønsker også å lage en fokusgruppe. Plasseringen er den samme.

Vedtak: 26 for innstillingen og 18 mot.

Innstilling: styret får fullmakt til å anlegge en aktivitetspark med øvre budsjetttramme på 200.000.

8.D Kabel TV avtale

Kommentar: -En beboer lurer på om vi må bruke Canal digital?

Det ble fortalt om kablene til vårt bredbånd er tilrettelagt til vårt nåværende avtale. Det ble oppfordret til konkurrenter.

Vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå ny avtale for kabel-TV og bredbånd, der velforeningens medlemmer skal få mulighet til å velge hvilke tjenester de ønsker fritt.

8.E Vedtektsendring - kabelanlegg

Vedtak: godkjent, paragrafen lyder nå:

”Når et medlem ikke ønsker å være tilkoblet kabelanlegget gjelder avkobling fra start av neste faktureringsperiode fra leverandøren.”

8.F Hundehold og lekestativ

Vedtak: Saken ble ikke behandlet, da dette var utenfor Velforeningens ansvarsområder.

9. Budsjett, kontingent og styrehonorar

Vedtak:

Budsjett som foreslått.

Foreningskontingent settes til kr 3850,

Styrehonorar settes til kr 192 162,

Vedtekter for Mortensrudgrenda Velforening

Endret siste gang ved ordinær Generalforsamling nr. 31, 15.3.2017.

§ 1. MEDLEMSKAP

Medlemskap i Mortensrudgrenda Velforening er obligatorisk for alle som er eiere av eiendommer med gårds- og bruksnummer f.o.m Gnr. 180 Bnr.65 t.o.m Gnr.180 Bnr. 387, og er hjemlet i salgskontrakt for den enkelte eiendom. Ved salg plikter selger å informere kjøper om medlemsplikten., samt gi melding til velforeningens styre om ny eier.Den/de eiere som til enhver tid har tinglyst hjemmel i eiendommen er å anse som medlem av velforeningen, og er ansvarlig for de forpliktelser som på lovlig måte pålegges medlemmene

§ 2. FORMÅL

Formålet med velforeningen er å ha et felles organ til å ta seg av medlemmenes interesser overfor kommunale og statlige organer, og de forpliktelser som påhviler vedlikehold og drift av fellesanlegg som ikke ligger under det enkelte lags ansvarsområde. Herunder inngår også forvaltning og utvikling av fellesskapets kabelanlegg.

Foreningen bør videre ta opp og forestå saker av felles interesse for områdene, arbeide for å skape et godt bomiljø og drive aktiv informasjon overfor medlemmene.

§ 3. GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er foreningens høyeste myndighet. På generalforsamlingen har hver eier 1 stemme. Eies eiendom av flere i fellesskap, må disse bli enige seg i mellom hvem som skal representere eiendommen på generalforsamlingen og avgi stemme der. Et medlem kan avgi stemme for et annet medlem mot å fremlegge skriftlig fullmakt. Ingen kan avgi flere enn 2 stemmer. Alle saker avgjøres med simpelt flertall med de unntak som fremgår av paragraf 8 og 9. I tilfelle av stemmelikhet anses saken som ikke vedtatt. Ved stemmelikhet i valg foretas ny avstemming. Blir det stemmelikhet også ved omvalget, avgjøres dette valget ved loddtrekning.

Det kan ikke avholdes generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling i grunnskolens ordinære ferier.

§ 4 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling holdes innen 1. april hvert år. Generalforsamlingen innkalles med minst 2 ukers varsel. Styrets leder skal sende forhåndsvarsel om tidspunkt for generalforsamlingen senest 6 uker før møtet skal holdes, med beskjed om at forslag som medlemmene ønsker behandlet på generalforsamlingen må meldes skriftlig innen 4 uker før møtedato. Dagsorden sammen med sakspapirer sendes ut til medlemmene senest 14 dager før møtet.

Møtet ledes av dirigent valgt av generalforsamlingen.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Valg av dirigent
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av referent
4. Valg av 2 representanter til å undertegne protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap med revisors beretning
7. Valg av:
 - a. Leder med funksjonstid 2 år.
 - b. 4 styremedlemmer med funksjonstid 2 år.
 - c. 1 varamedlem med funksjonstid 2 år.
 - d. Valgkomite på 3 medlemmer med funksjonstid 2 år.
 - e. Revisor med funksjonstid 2 år.
8. Andre saker som spesielt er nevnt i innkallingen
9. Budsjett, kontingent og styrehonorarer:
 - Budsjett for kommende driftsår (regnskapsår følger kalenderår).
 - Fastsette medlemskontingent for kommende driftsår.
 - Fastsette Styrehonorar. Utgangspunktet er at brutto honorar indeksreguleres årlig med KPI- indeksen.
 - Fastsette saldert budsjett for kommende driftsår.

For å sikre best mulig kontinuitet i styret, skal det være henholdsvis 2 og 2 styremedlemmer på valg ved hver ordinær generalforsamling.

Valgkomiteen bør under sitt arbeid, tilstrebe at styrets sammensetning så vidt mulig, representerer alle feltene i Mortensrudgrenda.

§5 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styrets leder, 2 av styrets 6 styremedlemmer, revisor eller minst en tiendepart av medlemmene krever det. Innkalling skjer med minst 1 ukes varsel. Styrets leder er ansvarlig for innkallingen. På ekstraordinær generalforsamling behandles bare de saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

§ 6 STYRET

Styret består av 5 medlemmer. Lederen velges av generalforsamlingen ved direkte valg. For øvrig konstituerer styret seg selv med sekretær og styremedlemmer.

Styret oppretter bankforbindelse.

Mellom generalforsamlingene forestår styret den daglige drift i samsvar med vedtekter, budsjett og vedtak i generalforsamlingen. Styremøter holdes så ofte lederen eller 2 av styrets 5 medlemmer finner behov for det. Innkallingen er lederen ansvarlig for. Styrets avgjørelser fattes med simpelt flertall.

Varamedlem har møterett til alle styremøter, og varamedlem har stemmerett dersom et styremedlem er fraværende.

Styret kan ikke forplikte foreningen utover det vedtatte budsjett. Styret kan sette ned underkomiteer etter behov. Styret plikter å rådføre seg med de funksjonshemmedes utvalg i spørsmål som gjelder områdets fysiske utforming. Det skal føres protokoll fra alle styremøter. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer av styret er til stede og er enige i vedtaket.

§ 7 MEDLEMSKONTINGENT

Styret skal foreslå for Generalforsamlingen en medlemskontingent pr. eier som betales forskuddsvis. Innbetalt medlemskontingent vil ikke bli tilbakebetalt ved flytting, men bli godskrevet ny eier.

Velforeningen kan ikke forplikte det enkelte medlem ut over den fastsatte medlemskontingenten.

Medlemmer som velges til leder, som medlem eller som varamedlem til styret, fritas for betaling av fastsatt medlemskontingent for den perioden de er valgte deltakere i styret.

Forutsetningen er at de møter på minst 60 % av alle ordinære styremøter i perioden.

Oppmøte skal noteres i protokollen fra styremøtene.

§ 8 ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtekter kan bare endres med tilslutning fra minst to tredjeparter (2/3) av de avgitte stemmer på ordinær generalforsamling.

§ 9 OPPLØSNING AV FORENINGEN

Velforeningen kan ikke oppløses uten Oslo kommunes godkjenning.

Dersom kommunens samtykke foreligger, kan oppløsning skje med tilslutning fra minst to tredjeparter (2/3) av avgitte stemmer på to etterfølgende generalforsamlinger. Den ene av disse generalforsamlingene må være en ordinær generalforsamling.

Disse generalforsamlingene kan ikke holdes med kortere mellomrom enn tre (3) måneder.

§ 10 FOND

Velforeningen har 2 fond, a)Fond snøbrøyting, b) Fond Mortensrudgrenda fripark.

§ 10.1 FORMÅL

Fondene er etablert for å redusere risikoen for uforutsette nødvendige ekstraordinære kontingentøkninger og for å kunne gjennomføre tiltak i grenda som av økonomiske eller andre forhold ellers ville være vanskelig å få gjennomført.

§ 10.2 SNØBRØYTING

Fondet kan tilføre driften midler de år snøbrøytingskostandene går vesentlig ut over det budsjetterte og det ikke er forsvarlig dekning i driftsmidler.

Fondet kan tilføres midler gjennom vedtak på velforeningens generalforsamling.

Styret avgjør i hvilke tilfeller og i hvilken størrelsesorden fondet skal benyttes.

§ 11 KABELANLEGG

For å være knyttet til velforeningens kabelanlegg, må velforeningens kontingent være betalt. Når et medlem ikke ønsker å være tilkoblet kabelanlegget gjeler avkobling fra start av neste faktureringsperiode fra leverandøren.

§ 12 EIERSKIFTE

Eierskifte skal varsles styreleder og regnskapsfører, ny eiers adresse skal legges ved. Gammel eier oppfordres til å informere om ny adresse. Ved eierskifte skal selgende medlem legge ved følgende dokumentasjon: Mortensrudgrenda vedtekter, protokoll fra siste

Generalforsamling, siste års regnskap og gjeldende års budsjett. Velforeningskontingenten og avgift til Canal digital avregnes mellom ny og gammel eier.

§ 13 LÅN AV DEN STORE LEKEPLASSEN

Organisert bruk av lekeplassen skal avtalens med styreleder. Styreleder har fullmakt til å godta eller forby enhver forespørsel. Med organisert bruk, menes f.eks gjennomføring av bursdagsfeiringer og skoleavslutninger. Det er ikke anledning til å benytte noe del av lekeplassen til fast organisert trening, så som fotballtrening eller skøytetrening.

INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN

Valgkomiteen skal i henhold til vedtektene § 4 og denne instruks:

1. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnever selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles velforeningens styre.
2. Komiteen skal vurdere eventuelle behov for endringer i styrehonorarene.
3. Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer, samt eventuelle forslag til endrede styrehonorarer skal gjøres kjent for generalforsamlingen senest 14 dager før det årlige møtet som følge av Mortensrudgrenda Velforenings vedtekter § 4 – sakspapirer til generalforsamlingen.

§14 PARKERINGSFORBUD

Parkering på velforeningens fellesarealer er forbudt. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

GENERELL INFORMASJON OM MORTENSRUDGRENDEN OG VELFORENINGEN

Mortensrudgrenda består av 288 eneeide bolighus, gruppert på fem felt og 20 tun/sameier. Hvert tun har felles parkerings-/garasjeplasser, samt fellesområder/lekeplasser. Eierskapet til disse fellesområdene/garasjene fremgår av skjøtene til det enkelte hus.

Styremedlem Johan VD Kongsvik skrev i 2017 en tekst som sier noe om forhistorien til Mortensrudgrenda selvbyggerfelt, de rammer som gjaldt for utbyggingen, organiseringen av de 20 selvbyggerlagene, mv. Dette er inkludert som neste kapittel i årsmeldingen. Kapitlet beskriver noen av begrensningene som ble vedtatt for området av selvbyggerne og Oslo Kommune i 1985, og er ment som en veiledning for huseierne.

Det er viktig at nye beboere blir gjort oppmerksomme på hvilke begrensninger som gjelder for egen tomt/bolig, at gangveinettet gjennom grenda er gangveier, og at tiltak/ombygging av eget hus er søknadspliktig til Oslo kommune. Videre er det viktig å være oppmerksom på at det gjelder egne brannplaner og utomhusplaner for hvert av de 20 tunene/sameiene, bestemmelser som begrenser huseiernes muligheter for store endringer.

Velforeningens primæroppgave er forvaltning og drift av den store felles lekeplassen; 0301-gårdsnummer 180 / bruksnummer 81. Alle de 288 huseierne eier denne leke-/møteplassen i sameie. Dette eierskapet fremgår også av skjøtene til det enkelte hus. Det er dette sameie som danner grunnlaget for velforeningen. Den enkelte huseier forestår sin egen bygning og tomt selv, i samarbeid med de øvrige husstandene på tunet/sameiet.

I tillegg forvalter velforeningen TV-kabelavtalen, avtale om vakthold i grenda, brøyting av parkeringsplassene til de 20 tunene/sameiene, samt brøyting av gangveinettet som sikrer oss alle adkomst gjennom Mortensrudgrenda.

Formålet med velforeningen er å ha et felles organ til å ta seg av vedlikehold og drift av de fellesanlegg, som ikke ligger under det enkelte tun/sameies ansvarsområde, samt å være et talerør for felles interesser overfor offentlig myndighet, mv.

Foreningen arbeider for å skape et godt bomiljø og drive aktiv informasjon overfor medlemmene. Styret i Mortensrudgrenda velforening arbeider kontinuerlig med å ruste opp og vedlikeholde fellesområdet gjennom dugnader og ved innleid arbeidskraft. Sentralt i friarealet ligger fotballbanen. Denne gruses regelmessig. Om vinteren anlegges skøyteis på banen når været tillater det. Styret har også flere arrangementer gjennom året.

Mortensrudgrenda har adresser i følgende kommunale veier; Gamle bygdevei, Granebakken og Olasrudveien.

HISTORIEN TIL MORTENSRUDGREND

Våren 1983 regulerte Oslo kommune et område på ca 200 mål til boligbygging for selvbyggere på Mortensrud; herav ca 120 mål til boliger. Reguleringen tilsa oppføring av rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse i inntil tre etasjer, inkludert underetasje/loft, og utnyttelsesgrad inntil 0,35.

Tomteområdet ble først inndelt i fire byggefelt (A-D); D-feltet ble senere delt i et D- og E-felt. I øst/vest delet mellom D-15 og E-20 er det regulert en «grønn-lunge», øvrig skille mellom feltene går gjennom garasje- og parkeringsområdet og ender ut i inn-/utkjøring i Gamle bygdevei.

De fem byggefeltene ble igjen inndelt i 20 selvbyggerlag/tun (A-1 til E-20), 288 hustomter ble det plass til. Hvert selvbyggerlag fikk i oppgave å utvikle en «felles rå-tomt» til et «bilfritt-tun» med lekeplass, gangvei, parkeringsplass, garasjer og småhus.

Reguleringsplanen for området ble vedtatt våren 1984; S-2713. Her omtales krav til bebyggelsesplaner for byggefeltene, krav til utomhusplaner for hvert av selvbyggerlagene/tunene (A-1 til E-20), samt «leke- og møteplassen», 0301-gnr 180/bnr 81.

Kjøpekontrakt med Oslo kommune

På forsommeren 1985 fikk selvbyggerne kjøpe sine respektive parseller av «felles-tomtene», hustomter på ca 220-400 m², samt en ideell andel i selvbygger-tunets fellesareal. For hvert tun ble det utarbeidet egne bebyggelsesplaner og utomhusplaner med detaljert informasjon om «byggelinjer», hus-plassering, parkeringsplasser, garasjer, lekeplasser, kjørevei, gangveier gjennom tunene, samt bestemmelser om hvordan hustomtene skulle utnyttes og beplantes; plassering av tørkestativ, søppelkasser, boder, murer, gjerder, mv.

Kjøpekontraktene omhandlet også kjøp av 1/288 av «leke- og møteplassen», 0301-gnr 180/bnr 81, et område på ca 12 mål. Her skulle det etableres lekeplasser, ballplasser, sittegrupper, akebakke og grendehus. «Leke- og møteplassen» ble bygd ut i regi av velforeningen i 1986 og kostet ca MNOK 2. Huseierne i Mortensrudgrenda eier lekeplassen i sameie; «Mortensrudgrenda velforening» ble etablert for å forvalte og drifte eiendommen.

Små-hus fra 1986

I 1986 var normalhuset i Mortensrudgrenda en husbankfinansiert enebolig i to etasjer med ca 70 m² grunnflate, samt kjeller. Mange bygde «kjellere og kaldloft», med tanke på senere utvidelse av boligarealet, etter at husbankens kontrollører hadde utført sine kontroller. Det ble søkt om byggetillatelse samlet for husene på hvert byggefelt, A-E. Utgangspunktet var at alle fikk tillatelse til å bygge eneboliger med et «gulvareal» på inntil ca 150 m², pluss kjeller og loft. Husbank-husene ble bygge meldt med gulvareal mindre enn 150 m², noe som gjorde at andre hus kunne bli godkjent med et gulvareal på inntil 185 m².

Oslo kommune regnet ikke kjellerrommene inn i «gulvarealet» da husene ble bygge meldt i 1985. Dette forutsatte redusert takhøyde (ca 220 cm) og små kjellervinduer; rom uegnet for beboelse. Bruks- og fasadeendringer (fra kjeller og kaldloft til boligrom), etter at Oslo kommune hadde utstedt ferdigattest eller brukstillatelse på åttitallet, er søknadspliktige «tiltak». Endringer krever godkjennelse fra bygningsmyndighetene, i mangetilfeller også nabovarsel. Slik bruksendring kan medføre krav om ombygging av huset for å tilfredsstille

byggeforskriftenes «brann- og lydkrav», samt komme i konflikt med utnyttelsesgraden på 0,35 for selvbyggerfeltet.

Dersom noen «bygger om» uten å søke oppstår en «ulovlighet», som bygningsmyndighetene kan kreve rettet av etterfølgende huseiere, slikt kan bli kostbart.

Brannsikkerhet

Det er trangt mellom husene i Mortensrudgrenda; ofte mindre enn 4 meter fra naboens tomtegrense. For de fleste husene gjelder derfor byggeforskriftenes krav om «brannhemmende vegger/B-30», og særskilt brannklassifisering av vinduer og dører i disse «brannveggene». De fleste husene ble plassert i tomtegrensen mot nord, derfor var hovedregelen at nordveggene fikk pålegg om brannklassifisering. I 1985 var en mye brukt løsning for å tilfredsstille brannkravene at man la dobbel-gips på nordveggen mot nabo-huset, samt at denne gips-veggen ble bygget uten vinduer/dører.

Endring av fasader, innsetting av nye vinduer/dører, samt bygging av uteboder kan derfor lett komme i konflikt med byggeforskriftenes «brannkrav». Den enkelte huseier er ansvarlig for at byggeforskriftenes «brannkrav» er oppfylt for eget hus/boder, også oppretting av «feil og mangler» tidligere eiere har påført huset/eiendommen.

Vi minner om faren for spredning av brann og forsikringsselskapenes adgang til avkortning i forsikringssummen, dersom det påvises «feil og mangler» ved brannsikringen.

Flere boenheter, hybel og leilighet

Utleie av et «rom i egen bolig» som hybel (oppholds-/soverom for beboelse av en person), vil ikke medføre krav om ombygging/egen parkering. Det forutsettes imidlertid at hybelen allerede er et rom godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som boligrom med rømningsveier.

Søknad om utvikling av «selvstendige boenheter» i husene kan medføre krav om store ombygginger, samt krav om «egen parkeringsplass» for den nye boenheten. Kravet om egen parkering kan den enkelte huseier vanskelig oppfylle på egen tomt. Se under om kjøreadkomst og gangveier; private gangveier i sameiene A-1 til E-20 kan ikke brukes som kjøreveier til nye parkeringsplasser på egen tomteparsell for «nye boenheter».

Informasjon om din eiendom

Informasjon om eiendommene fremgår av kjøpekontraktene fra 1985 og skjøtene for hvert hus. Eiendomsinformasjon kan innhentes fra Kartverket. Kart og eiendomsgrenser kan man selv finne på nettsiden «www.seeiendom.no». Oslo kommune har også detaljerte kart over Mortensrudgrenda, her fremgår også «feilplasserte» gjerder, hekker og murer.

Hvert tun - et sameie

De 288 huseierne i de 20 selvbyggerlagene/sameiene, A-1 til E-20, eier egen adkomst/kjørevei frem til parkeringsplassen/garasjene, gangveiene gjennom tunet, belysning langs gangveiene, interne lekeplasser og øvrig felles areal, i et sameie.

Mortensrudgrenda består følgelig av 20 tun/sameier, som alle bør ha et regnskap og en kontingent, til dekning av løpende utgifter. Noen av sameiene er registrert med eget organisasjonsnummer i Brønnøysundregistrene og noen har egne vedtekter for sitt sameie.

Parkering og garasjer

Husene i Mortensrudgrenda har adresser i Gamle bygdevei, Granebakken og Olasrudveien. Fra disse kommunale veiene bygget selvbyggerlagene «private bilveier» frem til parkeringsplassene for hvert tun. Veiskuldrene langsetter disse tre tilkomstveiene våre er kommunal veigrunn; ikke areal tilhørende de sameiene/hustomtene, som grenser inn til veiene.

Oslo kommune bestemte at Mortensrudgrenda skulle være et bilfritt område. Fra garasjene og parkeringsplassene har hvert sameie/tun bekostet bygging av en tre meter bred kjørbare gangvei frem til husene og fellesområdene.

Hvert tun opparbeidet bilvei frem til garasjene og gjesteparkeringene, jf bestemmelsene i reguleringsplan S-2713. All parkering skulle foregå på fellesområdene. Gangveiene gjennom tunene er bygd for «gående», men også for nødvendig kjøring til husene på hvert tun.

På hvert tun bodde det historisk en familie med omsorg for en funksjonshemmet. Hadde disse familiene særskilte transportbehov, kunne de søke kommunen om dispensasjon fra bebyggelsesplanene for anleggelse av parkeringsplass eller garasje på egen hustomt.

Rammevilkårene i Mortensrudgrenda

Rammene for hvordan hustomtene og fellesarealene til tunene i Mortensrudgrenda kan anvendes og skal forvaltes, fremgår av Oslo kommunes regulering fra 1983, reguleringsplan S-2713 fra 1984, bebyggelsesplanene for felt A-E, de 20 utomhusplanene for tunene A-1 til E-20, og kjøpekontraktene fra 1985; dokument med bestemmelser som selvbyggerne og Oslo kommune var enige om før tomtene ble solgt og husbyggingen begynte.

Bestemmelsene i utomhusplanene og brannplanene for A-1 til E-20 gjelder fortsatt for hvert enkelt sameie.

Sameiene er selvstendige fra Mortensrudgrenda Velforening og styrer seg selv.

Vedlikehold av interne gangveier, opparbeidelse av lekeplasser og vedlikehold av garasjer på tunene/sameiene er ikke saker som ligger under Mortensrudgrenda Velforening.

OM Å BO I GRENDA

Kontaktinfo styret.

Styret kan kontaktes på epost styreleder@mortensrudgrenda.no eller ved å fylle ut kontaktskjema på vår hjemmeside mortensrudgrenda.no.

Postboksadresse er Mortensrudgrenda velforening, pb 68, 1215 Oslo.

Vi anbefaler også å være medlem av Mortensrudgrenda Velforening på Facebook

Skidag, sykkel dag og fotball dag.

Hvert år arrangeres det skidag og sykkel dag for barna i grenda. Dette er gratis for grendas beboere. Hvert år deltar mellom 50-70 barn og like mange voksne på disse arrangementene. Tallet er omtrent det samme ved julegrantenningen 1. desember. Styret ser at beboere med barnebarn også er flinke til å benytte seg av tilbudet.

DUGNADER OG RUSKEN

Det gjennomføres rusken-aksjonen på vårparten.

JULEGRANTENNING

Det har i mange år vært tradisjon å samles til julegrantenning på den store lekeplassen 1. søndag i advent. Det er blitt servert gløgg og pepperkaker, vi har lyttet til adventstanker ved en av prestene på Mortensrud, sunget og lyttet til julesanger og hatt julepregang. Til slutt ankommer nissen med poser til barna. Dette arrangementet har vært godt besøkt og populært blant store og små. Det er hyggelig å treffes en slik dag! Det er med å gi en fin start på adventstiden, så denne tradisjonen mener styret det er viktig å opprettholde.

Hageavfall

Det er gratis å levere hageavfall på Grønmo. Det skal ikke dumpes hageavfall i skogen rundt vårt nabolag. Skogen eies av Oslo kommune som ilegger bøter dersom avfall dumpes her. Dessuten ødelegger store hageavfallet skogens stier som utgjør vårt nærmeste friluftsområde og barnas lekeområde. Styret har opplyst om at Grønmo i perioder har utvidet åpningstid under vårrengjøring.

Fjernvarme

Alle boligene i Mortensrudgrenda er bygget med fjernvarmetilknytning som den primære varmekilden. Det betyr at vi får varmtvann levert via fjernvarmeanlegg som varmes opp av søpla fra Klemetsrud. Fjernvarmeleverandøren har ansvaret for anlegget frem til din bolig, mens du har selv ansvaret for ditt eget anlegg. De fleste boligene i grenda er rundt 30 år gamle. Det betyr at flere av oss har radiatoranlegg og fjernvarmesystemer i våre hjem som har behov for vedlikehold. Styret har ingen kunnskap om anlegg inne i de enkelte hus. Ved feil på anlegg må leverandør av fjernvarme kontaktes (Fortum Oslo Varme).

Kabel-tv og bredbånd

Velforeningen eier og forvalter sitt interne kabelnett. Tjenesten i kabelnettet er i dag levert av Get. Vi inngikk avtale med de i november 2017 med en Full flex avtale.

Dette er en kollektiv avtale om leveranse av en valgfri kombinasjon av bredbåndstilgang til internett og TV-signaler. Avtalen har en bindingstid på 3 år (2017-2020). Hver beboer kan selv velge enten en kombinasjon av kabel-tv og bredbånd, bare bredbånd, eller bare kabel-tv. Antall TV-kanaler og fart på bredbånd vil avhenge av hvilken avtale som velges. Det er

frivillig å være tilkoblet velforeningens kabelnett. Avtalen faktureres halvårlig, og utmeldelse må derfor skje innen vi mottar faktura fra Get. Typisk er dette innen 1. Desember og 1. Juni.

Alle signaler inn til husene i Mortensrudgrenda går gjennom foreningens bakkenett. Tilleggsavtaler som ekstra raskt bredbånd og flere kanaler faktureres imidlertid direkte av Get.

Avtalen faktureres med en pris på 2200 kroner per halvår.

For ytterligere informasjon se velforeningens- eller Gets hjemmeside.

Bygging av boder etc.

1.juli 2015 trådte det i kraft nye regler i plan- og bygningsloven. I den anledning kontaktet styret plan- og bygningsetaten for å få en uttalelse om bygging av boder og utbygging av hus i Mortensrudgrenda. Svaret fra plan- og bygningsetaten var ganske entydig på telefon. **All bygging av bod, og utbygging av hus i Mortensrudgrenda MÅ søkes om.**

Styret i Mortensrudgrenda velforening har ingen juridisk myndighet i slike byggesaker, men ifølge vedtektenes paragraf to skal foreningen «*ta opp og forestå saker av felles interesse for områdene*». Vi presiserer at reguleringsplanen for området, utenomhusplanene og brannkravene som ble vedtatt da grenda ble utbygd fortsatt gjelder.

Hundehold

Det er hyggelig at folk i grenda holder hund. Styret oppfordrer imidlertid alle hundeeiere om å ha hundene i bånd inne i grenda og å unngå å luften hunden på lekeplassene. De sorte posene er det fint man tar med seg hjem og kaster i egen søppelkasse.

Parkering

Til hvert hus i grenda er det avsatt plass til garasje og gjesteparkering; alle hus i grenda har garasje-/parkeringsplass på tildelt områder på hvert tun/sameie. Parkering på vår felles møte-/lekeplass skal ikke forekomme, og er ikke tillatt etter vedtektene. Slik parkering kan medføre borttauing for eiers regning.

Det forekommer dessverre tilfeller der biler står parkert utenfor hus og på områder som er regulert som lekeplasser eller snuplasser. Dette kan medføre at interne veier ikke blir brøytet. Mange setter også pris på grendas egenart som et "bilfritt" område. Det er opp til det enkelte lags/sameie å håndheve dette. Styret minner om at alle lags fellesarealer faller inn under reguleringsplaner som har bestemmelser for bilkjøring, med det utgangspunkt at Mortensrudgrenda skal være bilfritt område. Alle beboere i grenda som kjører bil, oppfordres til å sette bilen på egen biloppstillingsplass eller i egen garasje og begrense kjøring på gangveiene. Det presiseres at gangveiene også er adkomstvei for utrykningskjøretøy i tilfelle ulykker.

Styret ber de som tar med seg næringskjøretøy av en viss størrelse å sette disse igjen på arbeidet eller finne andre egnede parkeringsområder. Store kjøretøy som parkeres langs veien gjør også trafikkbildet mer uoversiktlig for barn som ferdes langs veiene til og fra skole og lekeområder.

Styret har i år påpekt at det tidvis parkeres slik at sikten til gangveiene til og fra lekeplassen er for dårlig. Vi vil ikke ha noen trafikkulykker i Mortensrudgrenda, og ber alle bileiere om å følge reglene for avstand til gangveier når de parkerer.

Lån av den store lekeplassen.

Den store lekeplassen eies i fellesskap. Dette betyr ikke at den enkelte beboer kan organisere egne treff på plassen. Bursdager, sommeravslutninger, etc, MÅ avtales med styreleder på telefon, epost eller i brev form. SMS og Facebookmeldinger blir ikke nødvendigvis besvart.

Om styreleder gir tillatelse til organiserte treff, så har fortsatt alle foreningsmedlemmer rett til å bruke plassen samtidig. Sjøppel skal tas med hjem etter organisert bruk av lekeplassen.

UTFLYTTING, INNFLYTTING & FORPLIKTELSE

Om lag 10 familier flytter ut eller inn av grenda i hvert år. Når dette skjer i form av at eiendommen selges, skal Velforeningen ha beskjed om dette. På denne måten får vi oppdatert vårt medlemsregister og de riktige personene får riktige fakturaer fra oss. Da slipper vi mye ekstra arbeid med korrigeringer av faktura og den enkelte får minst mulig arbeid med dette selv. Ikke alle melder fra om dette dessverre og vi henstiller beboerne til å bli flinkere med dette.

Det er den som flytter ut, som i henhold til din kjøpekontrakt og Velforeningens vedtekter, har dette ansvaret. Vi har i år laget et eget skjema på nettsiden for å forenkle dette for beboerne.

Kildesortering

I Søndre Nordstrand kildesorterer søppel. Det sorteres matavfall, plast, restavfall, papir og glass og metall. Det brukes grønn pose til matavfall og blå pose til plast. Disse posene kan man hente på Kiwi matbutikk. Det står glass og metall igloer flere steder på området. Mer informasjon om sortering kan fås på: www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no

Terminliste

Januar/februar

Det blir organisert **skirenn** for barn i alle aldersgrupper. Påmelding foregår en halv time før rennet. Det blir servering av pølser og saft. Alle deltakende barn får utdelt premie.

Januar/Februar

Fakturering av komplettavtalen med Get del 1. 289 husstander er med i avtalen. Fakturaen gjelder for månedene januar til og med juni.

Mars

Generalforsamling/årsmøte i velforeningen.

April

Fakturering av medlemskontingenten. (2017 kr 3850,-).

April / Mai

Vi gjennomfører **Rusken**, der oppfordrer vi alle til å gjøre en innsats for fellesområdet vårt. Det blir lotteri og enklere servering. En god mulighet til å bli bedre kjent med andre beboere.

Juni/August

Grillfest med fotballkamp mellom barn og voksne.

Juli/August

Fakturering av Getavtalen del 2. Fakturaen gjelder for månedene juli til og med desember.

Mai eller August/September

Styret organiserer sykkelløp for barna i grenda en gang i året. Det sykles løyper i ulik lengde. Det blir servert lett mat og drikke. Alle deltakende barn får utdelt premie. Arrangementet har værforbehold.

Desember

Første søndag i advent arrangerer vi julegrantenning. Da kommer presten, lokalt sangkor og musikk fra Mortensrud skole musikkorps. Vi tenner juletreet og julenissen pleier og komme med noe godt til barna. Det servers gløgg og pepperkaker.

FULLMAKT

Eier av bolig gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

Å møte på generalforsamlingen 2018 i Mortensrudgrenda velforening.

Dato

Eiers underskrift