

6. Saker til årsmøte 2024, innmeldt fra styret.

6. Andre saker (styrets saker/innkomne saker)

6.1.

Innstilling til årsmøtet ang utbedring av nedre lekeplass.

Ved årlig lekeplasskontroll ble det oppdaget flere mangler på lekestativene på nedre lekeplass. Dissestativet og rutsjebanen bør henholdsvis repareres/ fjernes/ erstattes. Dette må utbedres snarlig, og styret ønsker samtidig å fremme forslag om å videreutvikle dette området når det uansett må gjøres forbedringer.

Det har vært utført en befaring av et firma som påfølgende har kommet et tilbud som gir innsikt i potensielle kostnader for utbedring av mangler fra lekeplasskontrollen.

Styret ønsker å innhente innspill blant Midtunhaugens beboere angående hvilke aktivitetsmuligheter som kan være aktuelle, både for å øke bruk av dette området, og å kunne skape en sosial arena. Området nedre lekeplass ligger på er godt beplantet med bærbusker og frukttrær, men er lite i bruk pr dags dato.

Det har på tidligere årsmøter (2018/19) vært diskutert fastmontert tønnegrill ell. som et tiltak for å fremme en sosial arena, og dette er også noe som styret foreslår vurdert i denne prosessen. Forslag som allerede er kommet inn er feks. apparater som utfordrer fysisk bevegelse.

Avhengig av hvilke forslag som fremmes av beboerne kan dette potensielt bli en prosess som må deles opp, men det må uansett bevilges midler til det som må repareres/ erstattes /fjernes. Det er kommet inn forslag fra medlem om et ønske om å etablere deler av lekeplass til blomstereng blant annet.

For å kunne gjennomføre en utbedring må det vedtas midler av årsmøtet til dette, og styret foreslår at det bevilges 150.000kr til dette.

Fra medlemmer i nr 51 Irene Thorsnes og Bård Midtbø er det kommet inn et ønske om å etablere deler av av plenen på nedre lekeplass til blomstereng. Dette vil sees i sammenheng med oppgradering av lekeplassen som neste styret vil jobbe videre med.

Forslag til vedtak:

1: Styret tildeles NOK 150 000 til utbedring av nedre lekeplass.

2: Årsmøter velger annet beløp.

6.2 Vedlikeholdet av private veier med tilhørende infrastruktur.

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å gå mer i dybden på eierforhold og ansvar. Styret har jobbet videre med dette og kommet fram til at dette fremdeles er en utfordrende og vanskelig sak, sammenfattet under:

«Fellesanlegg» og «fellesareal» er to forskjellige begreper som ofte brukes innen eiendomsforvaltning. Fellesanlegg refererer vanligvis til infrastrukturen, dvs. **installasjoner og utstyr** som er felles for alle (vei, vann og kloakk), mens fellesareal refererer til **områder** eller fasiliteter *innenfor* eiendommen som er tilgjengelige for bruk av for alle.

En privat vei er altså fellesanlegg og ikke en del av fellesareal. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenheten. Dette kan være innendørs eller utendørs, som felles trappeoppganger, loft- og kjellerrom, lekeplasser og parkeringsplasser. En privat vei er en vei som eies av enkeltpersoner eller organisasjoner, og den kan være åpen for allmennheten eller bare for bruk av eierne av eiendommene som grenser til veien. Hvis en privat vei blir brukt som felles adkomst for flere eiendommer, har hver eier, bruker eller den som har bruksrett plikt til å holde veien i forsvarlig og brukbar stand.

Det framgår av velforeningens vedtekter § 1 at eier av bolig skal delta solidarisk i drift og vedlikehold av *fellesanleggene* mens velforeningen iht. § 3 skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av *fellesarealer*. Vedtektenes § 5 fastslår at styret ikke kan treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter til dekning av velforeningens primære gjøremål, jfr. § 3.

Det har av forskjellige styrer opp gjennom årene vært utøvd ulik praksis når det gjelder finansiell støtte til vedlikehold og utbedring av private veier, alt fra full dekning til delvis eller ingen dekning av kostnader.

Det finnes ingen formelle begrensninger på hva en velforening kan befatte seg med, så i prinsippet kan Midtunhaugen Velforening også kunne påta seg ansvar for drift og vedlikehold av fellesanleggene, herunder private veier. Dette vil i så fall kreve endringer og presiseringer av velforeningens vedtekter, og ikke minst medføre en betydelig utgiftsøkning som må finansieres med en vesentlig økning av medlemskontingenten.

Forslag til vedtak:

1. Velforeningen skal ikke dekke kostnader til det generelle vedlikeholdet av private veier med tilhørende infrastruktur, herunder gangstier og parkeringsplasser, uavhengig av hvem som er grunneier i det enkelte tilfelle.
2. Hvis pkt. 1 vedtas, vil styret at det må tilføres tekst i vedtektenes §3. Dette for at hvert enkelt medlem skal behandles likt uavhengig om de bor på kommunal veg, Midtunhaugen Velforeningen grunn, eller Nydal Eiendoms eiendom.

3. *Skal styret arbeide videre med saken? Hvis ja, ber vi om midler for å innhente nødvendig konsulent og juridisk bistand til å kartlegge en forventet økning av medlemskontingenten. Dette vil og medføre større bruk av styrets tid og det vil gå på bekostning av de oppgavene styret i utgangspunktet er ønsket å jobbe med, som er etter § 3, å ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av fellesarealer.*