

6. Saker til årsmøte 2023, innmeldt fra styret

(ingen innkomne saker i fra medlemmer)

6.1 Støttetilgang i styreportalen til BOB

Styret har mulighet til å gi sin rådgiver i BOB støttetilgang i styreportalen slik at rådgiver får tilgang til det samme som styret. Hensikten med denne funksjonen er at rådgiver skal enkelt kunne bistå og veilede styret i styreportalen. Styret kan velge å skru på støttetilgang og la den være på, eller å skru den av når man har mottatt hjelp.

For at dette skal være gyldig, må årsmøte ha godkjent dette.

Forslag til vedtak:

- Styret foreslår for årsmøte å gi tillatelse til at BOB får tilgang til vår styreportal

6.2 Eierforhold og ansvar

Styrets innstilling:

Privat stikkvei, gangsti og parkeringsplass skal ikke defineres som fellesareal.

Veiloven kapittel 7 regulerer forhold knyttet til private veier:

I § 54 fastslås det at når privat vei blir brukt som felles adkomst for flere eiendommer, så plikter hver bruker å holde veien i forsvarlig stand (vedlikeholdsplikt). For å ha en vedlikeholdsplikt må man altså ikke eie veien og med tilhørende infrastruktur i ordets rette forstand, det er altså tilstrekkelig at man bruker den.

Denne bestemmelsen er fravikelig, og det kan dermed avtales en annen fordeling av vedlikeholdskostnader enn det som loven legger opp til, men det er likevel brukerne som har vedlikeholdsplikten.

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 vedtekter paragraf §3, se rød tekst.

6.3 Endring av vedtekter:

1. Varamedlemmer til styret, Vedtekter paragraf §2

På årsmøte 2022 ble ingen medlemmer valgt, og ingen stilte seg til disposisjon til valgkomite og styret må derfor ta dette ansvaret. Vi ser lite engasjement blant beboere om å stille opp for fellesskapet og når det er problemer med å få styrerepresentanter er det desto vanskeligere å finne varamedlemmer.

Styret ber årsmøtet om å treffe beslutning om det er behov for varamedlemmer.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å slette teksten: *I tillegg velges det to varamedlemmer (ikke personlige).*

2. Styret foreslår å legge til følgende omformulering av tekst i vedtekter paragraf §3 som spesifiserer disponering av fellesarealer, se rød tekst.

(lekeplasser og bed/grøntarealer som anvist på kart merket A-P. Privat stikkvei, gangsti og parkeringsplass skal ikke defineres som fellesareal)

Forslag til vedtak om endring av § 3 (pkt. 2 og 3 lagt inn, merket rødt)

§ 3 Velforeningen skal stå som eier av fellesarealer (lekeplasser og bed/grøntarealer som anvist på kart merket A-P). Under fellesareal inngår ikke private stikkveier, gangstier og parkeringsplasser, garasjeanlegg og kloakkpumper som ikke overtas av det offentlige. 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. Det er brukerne som har vedlikeholdsplikten. Med henvisning til Veiloven kapittel 7. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår opparbeiding og disponering av fellesarealer, samt vedlikehold.

6.4 Vedr saker fra årsmøtet 2022:

Sak nr. 6.4.2022 Utbedring av sandfangkum

Årsmøtet godkjente utbedring og kostnadsfordeling, men det er brukerne som er solidarisk ansvarlige for utbedring og vedlikehold av veier, kummer/renner på stikkvei og parkeringsplasser. Det er derfor ikke grunnlag for en kostnadsdeling mellom brukerne og Velforeningen.

Sak nr. 6.7.2022 Innstilling som gjelder ladepunkter for elbil

Årsmøtet 2022 vedtok å etablere en arbeidsgruppe for å utrede muligheten for å etablere ladepunkter for elbiler. Imidlertid meldte ingen medlemmer seg til å delta i arbeidsgruppen, og det har derfor ikke blitt arbeidet videre med saken.

Forslag til vedtak:

Med henvisning til pkt. 6.2, er styrets innstilling til vedtak:

1. At vedlikehold og utbedring av sandfangkum utenfor garasjen må driftes av brukerne av grunnen.
2. At installering av ladepunkter for elbiler på felles private parkeringsplasser er brukernes ansvar.

Sak nr. 6.5.2022 Utbedring ved parkeringsplass/fellesområde ved rekke 100/128

Styret la frem en innstilling på årsmøtet 2022 om sak 6.5 pkt. 2 på feil grunnlag.

Det er brukerne som er solidarisk ansvarlige for utbedring og vedlikehold av veier, kummer/renner på stikkvei og parkeringsplasser.

Med henvisning til pkt. 6.2 over er styrets innstilling til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Vedlikehold og utbedring av drensrenne i front av garasje er brukernes ansvar.
2. Kantstein mot bed er Velforeningen sitt ansvar

6.5 Utbedring av grøntområder Midtunhaugen

Det ble i 2022 bevilget kroner 100 000 frem til neste årsmøte, med fokus på utbedring av grøntområde. Vi har mange felt på haugen som trenger oppgradering og styret falt ned på at vi ville prioritere felt E, M og L. Vi undersøkte om det ville svare seg å ta ett og ett bed eller om det ville være rimeligere å ta grunnarbeidet først for alle tre bedene, for så i neste omgang ta beplantning av bedene. Vi sendte ut anbudsinnbydelse til flere aktører i markedet og valgte til slutt Arna Jordsortering til å ta oppdraget. De ga oss et tilbud på **kroner 94 650 inkl. mva.** for grunnarbeidet på felt E, M og L. Dette var også det absolutt rimeligste tilbudet vi mottok.

Tilbudet på kroner 94 650 aksepterte styret. Det er dette som pr. dags dato er brukt på dette området.

Arna Jordsortering starter opp arbeidet med felt E, M og L 31.05.23. Vi ser frem til at vi kommer i gang med utbedring. Vi skal i bed E + bed C og D gjøre bruk av de store steinene som lå tidligere ved husrekke. Det blir da samtidig noe omrokking på de mindre steinene som ligger i C og D i dag.

Styret ønsker nå å få bevilget kroner 150 000 for å fortsette planen om utbedring av området. Dvs. vi ønsker å få blomster og planter i bed E, M og L slik at vi får ferdigstilt det vi har begynt på. Samtidig er det ønskelig at vi tar fatt på nye områder.

Vi er opptatt av at vi skal anskaffe mest mulig vedlikeholdsfrie vekster som samtidig har årstidsvariasjoner. At det er vintergrønne vekster som kan vokse naturlig. Vekster som har ulik blomstringstid.

Vekster som vurderes er eks.

- Rododendron i ulike størrelse, farger og former fra ca 399,-
- Einer blue carpet vintergrønn vekst, bra i siktsoner. Fra 199,-
- Pieris sarabande h 1 m vintergrønn fra ca 399,-
- Barlind h 1,5 m vintergrønn, fra ca 349
- Pieris forest flame h 1,5 m vintergrønn
- Radians milde h 20 cm vakre blomster som dekker hele busken, vintergrønn fra ca 300,-
- Japanazalea mange sorter og farger, lave som passer fint i siktsoner mangel flotte farger. Fra ca 249,-
- Hjertetre glowball h 3-4 m 1,5 til 2 m stamme vakkert bladverk i høstfarger. Fra ca 3990,-
- Andromeda hede hvitlyng. Vintergrønn Fra ca 399,-

Se kart over felles grønt områder i feltet som ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

- Styret tildeles NOK 150 000 til utbedring av uteområdet i samsvar med plan.