Årsberetning
Nordbyhagen Velforening 2010

Årsmøtet 2010 ble avholdt på Lykkebo, Jessheim, mandag 31. mai.
Tilstede var 37 boligeiere inkludert 10 av styrets medlemmer.

Etter årsmøtet har styret bestått av følgende 7 medlemmer og 6 vara:

• Christina Bjerkaas (Leder)	Hesteløkka
• Tomas Tømmerås	Hesteløkka
• Kenneth L. Torsvik	Hesteskoen
• Odd Magne Holter	Hovsvingen
• Bent Jørgensen	Hestehagen
• Kari Gisvold	Travalleen
• Petter Tronskar	Hovsvingen
• Stian Stølen (Vara)	Travalleen
• Hanne Prestaasen (Vara)	Travalleen
• Ann-Kristin Enderud (Vara)	Oppløpssiden
• Ove Lund Pedersen (Vara)	Stallkroken
• Jorunn Fanja Hagen (Vara)	Travalleen
• Rune Stangeland (Vara)	Hovsvingen

Nordbyhagen Velforenings formål er å ivareta deltakernes felles interesser i drift og vedlikehold av fellesarealer, felles anlegg og tilliggende friarealer med grendeplass.

Velforeningens adresse er i Ullensaker kommune

Fortsatt drift
Nordbyhagen vel driver etter et non-profit prinsipp. Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt ved at inntektene reguleres etter kostnadene år for år.

Utvikling og resultat
Nordbyhagen har i 2010 et overskudd på kr 333.391. Overskuddet er større enn budsjettert og vil delvis utlignes i 2011. De fleste medlemmer betaler kontingent og kostnadene dekker velforeningens løpende utgifter (eks. snøbrøyting). Velet har positiv egenkapital og god likviditet. Etter styrets oppfatning gir regnskapet et rettvisende bilde av velforeningens stilling og resultat.

Arbeidsmiljøet
Velet har ingen ansatte

Styret består av 8 mannlige og 5 kvinnelige representanter. Nordbyhagen Velforening har som mål å ha full likestilling i styret, og har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø
Nordbyhagen vel forurenser ikke det ytre miljø.

Øvrig informasjon om året som har gått

Medlemstallet i velforeningen er nå 377 husstander. Ferdig utbygd vil antall medlemmer bli 386.

Velforeningen er grunneier for i overkant av 20 mål med fellesarealer. I tillegg er vi eier av 7 boliggater og flere gangveier med tilhørende grøfter, gatelys, overvannssystemer og støydempende innretninger.

Protokollen fra årsmøtet 2010 ligger på velforeningens nettside www.nordbyhagen.no.

Styret hadde sitt første styremøte 16. august 2010. Deretter er det blitt avholdt styremøte hver måned. I tillegg har det vært avholdt 2 ekstraordinære styremøter, befaringer i området og eksterne møter.

Styrets oppgaver fremgår av vedtektene § 5.

STYRET HAR I TILLEGG TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD PRIORITERT FØLGENDE TO SAKER I ÅRET SOM HAR GÅTT:

Overtagelse av fellesarealer

Det har ikke blitt utført utbedringer som avtalt i overtakelsesprotokoll med utbygger. Det er kun noen få punkter som har blitt gjennomført, men ett av punktene som er gjennomført er utbetaling av kr 99.000 for dårlig asfalt på strekningen fra rundkjøringen til krysset i Travalleen.

Ullensaker boligbygg gikk konkurs høsten 2010. Velforeningen v/styret har meldt inn krav til boet på kr 199.500, som tilsvarer estimert verdi på gjenstående arbeider i overtagelsesprotokollen. Styret vurderer mulighetene for å få noe fra av boet som begrenset, men det kan være en viss mulighet til å få noe av arbeidene utført av en av underentreprenørene.

Rett i forkant av konkursen aksepterte styret å gjennomføre den formelle overdragelsen av skjøtet på fellesområdene, for å unngå at dette ble en tung prosess mot konkursboet. Dette betyr at Nordbyhagen Velforening er den juridiske eier av alle fellesområdene, gater, grøfter etc.

Det må være en oppgave for kommende styre(r) å delvis forsøke å få utført gjenstående arbeider gjennom konkursbo og underentreprenør, og delvis ved at velforeningen selv får disse arbeidene utført for egen regning.

Overordnet plan for fellesarealene

Årsmøtet 2010 vedtok at det skulle jobbes frem en overordnet plan for fellesarealene.

Arkitekt Maria Hatling fikk oppdraget. Maria Hatling jobber til daglig for Oslo Kommune og Husbanken. Hun arbeider bl.a. med helhetlig planlegging av ny miljøpark i Bjerkedalen, overordnet plan på Sletteløkka og overordnet plan for miljøgaten (Perlekjedet) Veitvetveien. Hatling har vært på 2 befaringer i området til Nordbyhagen Velforening og hatt møte med representanter fra styret. Resultatet blir presentert på årsmøte 2011.

I tillegg til planen fra arkitekten har styret bestilt en rapport for hvordan det kan være mulig fylle grøftene av hensyn til sikkerhet og estetikk (og mulig beskyttelse av veiskuldre). Rapporten utføres av Cowi, og skal ta hensyn til at overvannshåndteringen ikke skal få negativ påvirkning. Rapporten er på skrivende tidspunkt ikke ferdigstilt i henhold til spesifikasjon, det er derfor p.t. ingen endring i praksis knyttet til grøfter.

VEDLIKEHOLD OG DRIFT

Arbeidet til styret handler for det meste om vedlikehold og drift. Siden det sittende styret startet arbeidet i august 2010 har følgende vedlikeholds- og driftsarbeid blitt fulgt opp, i tillegg til snøbrøytingen som allerede var en etablert tjeneste. I tillegg har styret jobbet med å få en oversikt over hva man kan forvente av drifts- og vedlikeholdsutgifter på lang sikt.

Gressplen og fellesarealer

Våren 2010 ble fellesarealene for første gang gjødslet, til stor suksess. Kombinasjon av rikelig med nedbør og fint vær gjorde sitt til at gresset kom frem over nesten hele området. Når suksessen var et faktum, var det viktig for styret å gjøre de riktige grepene i forhold til vedlikehold. Gresset vokste over all forventning og det måtte klippes oftere enn det som var planlagt. Dette for å sikre at gresset forblir frodig i årene fremover også.

Lyktestolper

Høsten 2010 ble det byttet ut et fåtall mørke lyspærer samt skiftet noen armaturer på lyktestolpene. Vi innhentet også flere tilbud på drift/vedlikehold av gatelysanlegget.

Fremover vil det være viktig med regelmessig skifte av alle lyspærene samt nødvendig vedlikehold.

Asfaltering

Vi hadde i 2010 vår første asfaltreparasjon. Fokus på vedlikehold av veibanen fremover vil bli viktig for å holde kontroll på kostnadene, samt for å sikre tilfredsstillende veistandard.

Overvannshåndtering

Også i 2010 ble det nødvendig å bytte noen defekte kumrister. I tillegg ble det nødvendig å bytte en rist av hensyn til snødeponering.

Fjerning av kompostbinge

Styret ble kontaktet av en beboer i Tyristubben vedr. en kompostbinge på et av fellesområdene i Hesteskoen. Kompostbingen var plassert inntil garasjetaket til en beboer i Tyristubben. Dette medførte at barn lekte og hoppet fra deres tak, noe som ble oppfattet som både farlig og irriterende. Styret sørget for å fjerne kompostbingen.

ØKONOMI: KONTINGENT, UTESTÅENDE FORDRINGER OG ØKONOMISTYRING

Kontingent

Innkreving av kontingent er, og vil være en viktig og omfattende jobb for styret. Utfaktureringen kom i gang sent i 2010, derfor er beløpet for utestående fordringer ved nyttår høyere enn forrige år.

Ved å flytte årsmøtet tidligere på våren fremover, vil man sikre at utfaktureringen kan gjennomføres på en god måte innenfor respektive kalenderår, samt at det blir mer samsvar mellom regnskaps/budsjettår og utskiftning av styre.

Oppdaterte adresselister er det viktigste virkemiddel for effektiv fakturering. Det er derfor svært viktig at styret får beskjed om eierskifter på Nordbyhagen.

Det har vært dialog med beboere i kommunal veg, spesielt Tyrivegen, hvor det er lagt frem omfattende dokumentasjon på at det kan være lovstridig å kreve inn kostnader for drift av privat vei fra huseiere i kommunal vei. Dette har medført at styret jobber med å endre kostnadsfordelingen slik at beboere i kommunal vei (Tyrivegen og Travbanevegen) ikke faktureres for kostnadene knyttet til veidrift. Denne omleggingen er reflektert i forslaget for kontigentsatser for 2011.

Velforeningen går med et høyere overskudd en budsjettert for 2010. Dette foreslås delvis utlignet over budsjettet for 2011.

Styret har også jobbet med å få en oversikt over kostnadene som kan påregnes på lang sikt. De foreløpige resultatene fra dette arbeidet vil bli presentert på årsmøtet i 2011.

Momskompensasjon

Den statlige ordningen for momskompensasjon ble lagt om i 2010. Litt ekstra innsats fra styret rundt dette førte til at velforeningen fikk tilbakeført ca kr. 28.000,- i momskompensasjon fra Lotteri- og stiftelsestilsynet for året 2009. Dette vil også fremover kunne være en viktig inntektskilde, men den vil variere med statlige bevilgninger over statsbudsjettet, og kan i utgangspunktet ikke hensyntas i den årlige budsjetteringen.

NYE MEDLEMSKAP

Etter konkursen til Norges Velforbund ble det stiftet 2 nye paraplyorganisasjoner for velforeninger. Nordbyhagen Velforening meldte seg inn i Velforbundet høsten 2010. Velforbundet har nettsiden: www.dittvel.no. Den viktigste fordelen for Nordbyhagen Velforening er at medlemskapet inkluderer noen viktige forsikringsordninger, herunder styreansvarsforsikring.

Nordbyhagen Velforening meldte seg også inn i Frivillighetsregisteret høsten 2010. Dette var nødvendig for å kunne søke om momskompensasjon fra Lotteri- og stiftelsestilsynet.

Omfanget av velforeningens aktiviteter er avhengig av aktiv involvering og innspill fra øvrige boligeiere på Nordbyhagen. Medlemmer som ønsker å bidra i Velforeningen, eller har innspill til styrets arbeid oppfordres til å ta kontakt med styret via styrets e-post adresse eller direkte mot et av styrets medlemmer.

Alle medlemmer oppfordres til å holde seg løpende orientert om styrets arbeid på nettsiden.

Jessheim, 27. mars 2011

Nordbyhagen Velforening

Christina Bjerkaas Styreleder	Petter Tronskar Styremedlem	Odd Magne Holter Styremedlem
Bent Jørgensen Styremedlem	*Tomas Tømmerås* Styremedlem	*Kenneth L.Torsvik* Styremedlem
Kari Gisvold Styremedlem	Ann-Kristin Enderud Varamedlem	Rune Stangeland Varamedlem
Hanne Prestaasen Varamedlem	Stian Stølen Varamedlem	Ove Lund Pedersen Varamedlem
Jorunn Fanja Hagen Varamedlem		

Punkt 5.

Fastsettelse av styrets godtgjørelse for 2010

Styret foreslår at honoraret reduseres fra foregående år, til **kr 39.000** + arbeidsgiveravgift for deler av beløpet. Reduksjonen vil sørge for å at godtgjørelsen for alle styremedlemmer unntatt leder kommer inn under skattegrensen for frivillige organisasjoner på kr 4.000, og at det dermed spares arbeidsgiveravgift og skatt for disse. Netto godtgjørelse for disse vil i praksis ikke reduseres. Total reduksjon utgjør **kr 15.900** for velforeningen.

Punkt 6.

Forslag til oppgaver for det kommende styret

- Asfaltere vei (avsatte midler fra Storebrand Bank)
- Få satt opp bom vedtatt årsmøte 2010
- Slamsuging av kummer
- Skifte av alle lyspærer i gatelys
- Sikkerhetssjekk av lekeplasser
- Utvikling av Grendeplassen
- Vurdere tiltak for å kompensere for manglende utførelse av overtagelsesprotokoll med utbygger
- Videreføre arbeidet med den overordnete planen for fellesarealene, med tanke på å få gjennomført tiltak beskrevet i denne, inkludert å undersøke muligheter for eksterne midler til dette
- Trygg skolevei
- Videreutvikle og drift av nettsiden