

Oslo 28.02.2026

Det innkalles til ordinær Generalforsamling 2026 i Dalsåsen vel

Tidspunkt: Tirsdag 17. mars kl. 18:30

Sted: Stenbråten skole, samlingsalen

NB! Pass på at du møter på riktig skole. NB!

Vi håper at du tar deg tid til å komme for å være med på å bestemme hvordan vi skal ha det her på Dalsåsen.

Vi vil minne om at vedtektene sier at det bare er eiere som er medlem av Dalsåsen vel som kan stemme på generalforsamling. Hvis du, som er eier, ikke kan møte, kan du gi fullmakt til et annet medlem, altså en annen eier av en eiendom i Dalsåsen vel. Det er viktig at du leser det som står på skjemaet på siste side og så fyller det ut.

NB! Her er også en presisering. NB!

Selv om vedtektene sier at det bare er **eier** som kan stemme, så kan familiemedlemmer selvfølgelig også møte og få ordet, men ikke stemme.

Har du likevel en særskilt grunn til at et familiemedlem skal representere deg, uten at du selv møter, ber vi om at du tar dette opp med styret innen 10. mars 2026.

Dagsorden

1. Godkjenning av fremmøtte stemmeberettigede ved opptelling av møtesedler og fullmakter.
2. Godkjenning av innkalling og saksliste.
3. Valg av møteleder.
4. Valg av referent.
5. Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen.
6. Årsberetning for styreperioden mars 2025 - mars 2026
7. Godkjenne regnskapet og gi styret ansvarsfrihet.
8. Behandling av saker fra styret og medlemmene.

8 A Vedlikehold av fellesarealer, ballbaner og lekeplasser

8 B Innleie av regnskapsføring og forretningsfører

8 C Videre arbeid med reetablering av en fri veiskulder, fjerning av hekker og faste installasjoner.

8 D Øking av styrehonoraret til 100 000 kr (fra dagens 60 000 kr)

8 E Feilplassert avløpskum / overvannskum ved Nordre Dals vei 10

8 F Buss til Dal

8 G Innleie av ekstern leder

8 H Endring av vedtekter

9. Budsjett og fastsettelse av kontingent.

10. Valg:

Leder for 1 år

1 styremedlem for 1 år

2 styremedlemmer for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomité bestående av 3 personer for 1 år

Revisor

Med vennlig hilsen
for Styret i Dalsåsen vel

Ingjerd Vestad /s/
Leder Dalsåsen vel

Vedlegg: Møteseddel / Fullmakt

Sak 6 Årsberetning for styreperioden mars 2025 - mars 2026

Styret har i denne perioden bestått av

Leder	Ingjerd Vestad	Dalsåsen 132
Nestleder	Morten Dybvig	Nordre Dals vei 36
Styremedlem/Kasserer	Geir Arne Dahlstrøm	Bjørn Lies vei 15
Styremedlem	Abdul Azim	Dalsåsen 102
Styremedlem	Lasse Daae-Pettersen	Dalsåsen 50
Varamedlem/Sekretær	Therese Marie Edman	Oscar Dahls vei 43A
Varamedlem	Patrick Joseph Morris	Dalsåsen 142

Revisor: Lilian Daae – Pettersen

Valgkomite: Waqas Walayat, leder
Marit Ørbech jensen
Leif Gård

Dalsåsen vel har for perioden lagt til grunn 145 medlemmer.

Nestleder Morten Dybvig flyttet 1. desember 2025. Styret besluttet å ikke gjøre noen formell endring i styret, men Lasse Daae – Pettersen overtok hans arbeidsoppgaver fram til generalforsamlingen 2026. Styret har hatt 10 styremøter i perioden og arbeidet med saker beskrevet i årsberetningen.

Lekeplasser

Den nye lekeplassen nedenfor Nordre Dals vei 6 ble ferdigstilt ut på sommeren. Styret valgte å klage på arbeidet slik at firmaet som hadde opparbeidet plassen, måtte planere og så på nytt. Det er behov for en benk på plassen, og ikke minst mangler det at noen tar på seg ansvar et for å slå vegetasjonen slik at det som nå er en blomstereng blir en gressbakke.

På nedre ballbane har det vært to ekstra dugnader etter Rusken Det ble kjøpt og montert nye nett på målene. Videre er nettet mot Vinterveien festet ned mot bakken. Vi har kjøpt inn merkevogn til å merke opp banen, men sliter med at kunstgressmatten er en gjenbruksmatte og har gamle linjer som vi ikke helt klarer å dekke. I tillegg gror vegetasjonen igjen i kanten av banen. Her må vi vurdere om vi skal la det gro igjen, om vi skal betale SUMO for å holde det nede eller om det er noen frivillig som kan påta seg stellet. Se Sak 8A, s. 9

Graving på vellets fellesareal

To boliger utenfor vårt område, i Dalssvingen, har sin kloakkledning i fjellet nedenfor Bjørn Lies vei 20 og videre ned mot Dalsåsen. Denne ledningen sprakk i fjor på ettervinteren og det ble graving på vårt område uten at styret var varslet. Etter noen samtaler med både huseierne og de som utførte arbeidet, løste det hele seg. Nå er bakken planert og ser ut omtrent som det var før graving.

Rusken

Rusken ble av holdt 26 april i godt vær og med relativt god deltagelse. Noen meldte at de ikke kunne delta den dagen, men meldte seg til arbeid før eller i etterkant av ruskendagen. Det ble ryddet, raket og klippet på lekeplasser og ballbanene og kvist og annet ble kjørt til avfalls plass. Langs veigrøfter ble det klippet kratt, et arbeid som er viktig at vi gjør minst en gang i året slik at veiskuldrene holdes frie å ta imot vann og for snøen om vinteren. På det store fellesarealet langs turveien opp til øvre ballbane ble det ryddet kraftig for kratt. Vi avsluttet det hele på øvre ballbane med kaffe, brus og kaker og poteter i bønne til de som ville ha det med til dyrking.

Fartsdumper

Selv om vi monterer fartsdumper hver vår, så det er noen som ikke respekterer fartsgrensene på veiene våre. Vi opplever biler som gir full gass mellom hver fartsdump og for å kunne holde farten kjører noen ut på veiskuldra med det ene hjulet for å unngå fartsdump. Dette er uakseptabelt. De 6 fartsdumper gjør nok noe nytte som fartsregulerende tiltak, men det ser likevel ikke ut til å være nok. Styret må fortløpende vurdere om det skal settes ut flere fartsdumper.

Vedlikehold av fellesarealene

De fleste av våre fellesarealer som er regulert til opphold eller lek, blir slått av flinke folk som gjør dette som frivillig arbeid. Det gjør at området vårt holder høy standard og bidrar til trivsel.

Men det kan være vi må finne nye ordninger for å kunne fortsette et tilstrekkelig vedlikehold. På det store området ved innkjøringen til Nordre Dals vei, har det ikke vært vedlikehold sommeren 2025 og vi er usikre på om noen vil påta seg vedlikehold her framover. På andre plasser er de som holder plassene ved like begynt å nå så høy alder at det er tidsbegrenset hvor lenge de klarer å holde på. For å opprettholde samme nivå av vedlikehold må vi vurdere om vi skal gå over til en ordning der vi betaler for vaktmestertjeneste. Se sak 8 A, s. 9.

Veiskulder med grøfter og kummer

Mer styrtregn gjør det nødvendig at vi må legge mer arbeid i å forme veiskuldrene slik at de absorberer mer vann og at overskytende vann ledes ned til de overvannskummene. I høst har styret prioritert veiskuldra sør for Dalsåsen 141. Hele grøfta er gravet opp og fylt med grov pukk og kummen er senket. Det gjør at nå renner vannet ned i grøfta og mot kummen. Kummen nede ved Oscar Dahls vei 19 er også rensket, masser er fjernet og det er laget en renne med pukk slik at vannet fra veien på oversiden ledes ned mot kummen. Vi bør nok bruke ressurser på lignende arbeid på flere kummer. Se sak 8 E s.13

Reetablering av veiskuldrene

Den store oppgaven i denne perioden har vært å motivere folk til å følge opp vedtaket fra 2020 om å fjerne hekker, busker, gjerder og andre faste installasjoner som står ut på veiskuldrene. Arbeidet har hele tiden vært basert på å komme i dialog med den enkelte tomteeier og sammen finne gode løsninger. De aller fleste har fulgt opp og fjernet hele hekken, eller deler av hekken der det har vært tilstrekkelig for å frigjøre veiskulderen. Noen steder er det inngått avtale om at deler av arbeidet skulle bli utført i 2025, men at resten av arbeidet utsettes til våren 2026.

For å være helt sikre på hvor grensene går mellom veien (vårt fellesareal) og den enkelte eiendom, har styret bestilt oppmåling. Styret har prioritert å måle opp mot de eiendommene der det er en konflikt. Samtidig benyttet vi anledningen til også å måle opp et par steder der hekken er fjernet eller det er avtale om at den skal fjernes, men der styret og eier trengte grensemerker for å vurdere framtidig vedlikehold av veiskulderen på stedet.

I tillegg til at vi må ha veiskuldre som kan takle og ta imot styrtregn, må veiskuldrene ha en slik bredde at det er plass til snø. Videre arbeidet med reetablering av veiskulderen vil også være helt nødvendig som et forarbeid til det store vedlikeholdsarbeid med asfaltering av veiene våre. Like viktig er trafiksikkerhet og da har vi et ansvar for å sørge for god sikt. Plan for videre arbeid, viser styret til sak 8C.

Innsamling av e-postadresser

Arbeidet med innsamling av e-postadresser holder fram. Styret har som mål å kunne gå over til å sende post fra styret til alle i løpet av 2026. Det vil lette arbeidet for styret, det sparer oss for trykkeutgifter og kommunikasjonen blir smidigere og kan skje oftere.

Snøbrøyting

Styret har gjort avtale med SUMO også for sesongen 2025 – 2026. De har bedt oss om å videreføre arbeidet med å holde veiskuldrene ryddet for busker, gjerder og andre faste installasjoner slik at de kan få utført brøyting med en standard de og vi ønsker. Veiskuldrene må være fri for at de skal ha et sted å plassere snø i tillegg til de åpne plassene der de kan lage deponier.

Vakthold

Vaktholdet til Sikkerhetsgruppen har økt i pris fra kr. 5745,- pr. mnd. til kr. 6892,- pr. mnd. I forbindelse med forhandling om pris, har styret bedt om endring av tidspunkter for kjørerundene, noe de har etterkommet. Videre så styret det som lite hensiktsmessig at de skal kjøre ned gangveien til øvre ballbane, så nå har de lagt kjøreruta til andre stikkveier i området vårt.

Nye eiere

Det har vært et relativt stort skifte av eiere i området vårt. Mange av de som bygde på slutten av 1980-tallet ser seg om en mer aldersvennlig bolig og vi får et generasjonsskifte. Det er alltid vemodig at noen flytter, men det er flott at vi nå får inn flere unge og også småbarnsfamilier.

Krav om ekstraordinær generalforsamling

14. oktober 2025 mottok styret krav om ekstraordinær generalforsamling. Antall underskrifter var i utgangspunktet mer enn 25% av medlemmene, altså slik vedtektene krever. Etter samtale med enkelte av de som hadde skrevet under, var det mange som ønsket å trekke sine underskrifter og antall underskrifter fylte ikke lenger kravet. Dessuten var flere av arkene med underskrifter uten henvisning til hva underskriver hadde skrevet under på, altså kunne de heller ikke av den grunn godkjennes. Styret avviste derfor kravet om ekstraordinær generalforsamling.

Veien til Nordre Dal gård

Nordre Dal gård har bruksrett på veien forbi Oscar Dahls vei 1, 3 og 5 og opp til gården, men det er aldri inngått avtale om hvor vidt de skal bidra økonomisk for den fordel de har. Eiere av gården leier ut låven til et transportselskap. Da sier det seg selv at belastningen på vår del av veien blir stor, og det vil være rimelig at de også er med på å dele kostnadene vi har til måking og vedlikehold. Styret har startet dialog med eierne av gården, men vi har ikke sluttført saken.

Innleie av regnskapsførsel og forretningsfører

Generalforsamlingen 2025 påla styret å ta kontakt med selskaper som kan yte tjenester for drift av vellet. Styret ble også bedt om å invitere representanter fra selskapene til Generalforsamlingen 2026. Styret har ikke funnet å kunne prioritere bruk av tid på generalforsamlingen til dette grunnet saksmengden i år. Vi har i stedet gjort vurderinger av tilbudet fra OBOS slik vi framlegger det her.

OBOS kan tilby regnskapsavtale som omfatter all fakturering og økonomistyring, ajourhold av eierlister og kontaklinformasjon og kontakt vedrørende salg og abonnement for hjemmeside. Vellet kan også inngå en forretningsføreravtale som omfatter alt som regnskapsavtalen inneholder, men i tillegg tilbys det da rådgiving i ulike spørsmål, oppsett av møteinnkallinger for styret, en del av forarbeidet og gjennomføring av Generalforsamlingen mm.

Regnskapsavtale vil koste kr. 120 120, - inkl. moms per år. Full forretningsføreravtale har en grunnpris på kr. 193 633, - inkl. moms per år. Rådgivning, møteledelse, protokollskriving og overføring av dokumenter fra vårt arkiv til deres system og andre tjenester betales med timespris. Styrets vurdering og konklusjon vil framkomme av sak 8B, s.10.

Samarbeid med andre vel i nærområdet

Leder har vært på to møter i 2026 med Søndre Dal vel og Brenna vel der det har vært belyst og diskutert utbygging av en tomt i Dalsroa 17-19-21 fra enebolig til boenhet for unge voksne med funksjonsnedsettelse. Det er stilt kritiske spørsmål rundt byggeprosessen og utnyttelse av tomten. Søndre Dal vel følger opp saken med støtte fra de to nabobvellingene.

7. Godkjenne regnskapet og gi styret ansvarsfrihet.

Sakspapirer framlagt her vil også gjelde for sak 9. Budsjett og fastsettelse av kontingent.

Dalsåsen Velforening					
Årsrapport					
Resultat					
KONTO	NOTER	2025	2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
Inntekter					
Medlemsinntekter					
3200 Velavgift ordinært		725 000	580 000	725 000	870 000
3230 Vedlikeholdsfond		290 000	290 000	290 000	145 000
<i>Sum Medlemsinntekter</i>		<i>1 015 000</i>	<i>870 000</i>	<i>1 015 000</i>	<i>1 015 000</i>
Tilskudd					
3410 Tilskudd		0	150 000	0	0
Andre inntekter					
3960 Andre inntekter		20 751	5 773	0	0
Finansinntekter/Kostnader					
8040 Renteinntekter		54 711	43 830	40 000	65 000
8060 Purregebyr		0	0	0	0
<i>Sum Finansinntekter/Kostnader</i>		<i>54 711</i>	<i>43 830</i>	<i>40 000</i>	<i>65 000</i>
Sum Inntekter		1 090 462	1 069 603	1 055 000	1 080 000
Kostnader					
Lønnskostnad					
5000 Styre honorar		0	0	0	100 000
5001 Revisor honorar		0	0	0	3 000
5002 Honorar Regnskapsfører		0	0	0	25 000
5400 Arbeidsgiveravgift		0	0	0	15 000
<i>Sum Lønnskostnad</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>143 000</i>
Annen driftskostnad					
6100 Vakthold		82 410	82 674	90 000	110 000
6310 Vedlikehold		158 700	326 148	207 000	220 000
6340 Strøm veilys		0	0	90 000	90 000
6360 Snøbrøyting/vårfeieing		276 757	219 768	250 000	300 000
6700 Revisorhonorar		3 000	2 500	3 000	0
6810 Administrative driftskostnader		27 732	21 017	25 000	25 000
7610 Styrehonorar		60 000	45 000	60 000	0
7779 Gebyr betalingsformidling		0	1 596	2 000	2 000
7790 Uforusett/reserve		48 399	0	20 000	30 000
7830 Tap på fordringer		85	6 203	0	0
<i>Sum Annen driftskostnad</i>		<i>657 083</i>	<i>704 906</i>	<i>747 000</i>	<i>777 000</i>
Sum Kostnader		657 083	704 906	747 000	920 000
Årets resultat		433 379	364 697	308 000	160 000

Balanse					
KONTO	NOTER	2025	2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
Eiendeler					
Fordringer					
1510 Kundefordringer		0	6 000	0	0
Bankinnskudd/Kontanter					
1920 BN bank		533 290	495 364	0	0
1921 BN Bank Fond		2 278 335	1 833 962	0	0
<i>Sum Bankinnskudd/Kontanter</i>		<i>2 811 625</i>	<i>2 329 326</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Sum Eiendeler		2 811 625	2 335 326	0	0
Gjeld					
Kortsiktig gjeld					
2400 Leverandørgjeld		139 348	96 428	0	0
Sum Gjeld		139 348	96 428	0	0
Kapital					
Opptjent egenkapital					
2050 Annen egenkapital		393 942	404 936	308 000	160 000
2055 Vedlikeholdsfond		2 278 335	1 833 962	0	0
<i>Sum Opptjent egenkapital</i>		<i>2 672 277</i>	<i>2 238 898</i>	<i>308 000</i>	<i>160 000</i>
Sum Kapital		2 672 277	2 238 898	308 000	160 000
Sum egenkapital og gjeld		2 811 625	2 335 326	308 000	160 000

Forklaring til poster på regnskapet (noter) 2025

Inntekter

3960 Andre inntekter

Velavgift fra 2023 betalt i 2025	3 307	
MOMS-kompensasjon - Vellenes fellesorganisasjon	17 444	20 751

8040 Renteinntekter

Renter brukskonto	338	
Renter fondskonto	54 373	54 711

Utgifter

6310 Vedlikehold

Sand til lekekasse	369	
Gravferensk brensel Dalsåsen til Bjørn Lies vei	46 463	
Etablerte åpen grøft til kum ved Oskar Dahls vei 19	14 900	
Håndtering og spredning av feieoppøp ved fotballbane	8 450	
Kubetpølseving	8 008	
Lekeplass	12 648	
Rep tak på lekehus	4 000	
Nedre ballbane	23 144	
Oppmåling av tomter	40 720	158 700

6360 Snøbrøyting/Vårfeiling

Snørydding/strøing	210 126	
Fartsdumper	11 858	
Vårfeiling	42 400	
Fylling strøkasser	12 375	276 757

6810 Administrative Driftskostnader

Utgifter Rusken	2 357	
StyreWeb	7 893	
Bank-kostnader	1 583	
Leie av postboks	1 539	
Gavekort til styremedlemmer/revisor	223	
Vellenes Fellesorganisasjon	1 848	
dalsåsen-vel.no	855	
Skilt2	1 200	
Print av brev	8 688	
Kopi av pentbok	260	
Årsmøte	1 488	27 732

7790 Uforusett/reserve

Utgifter advokat	44 020	
Overvåkingskamera til leder	4 379	48 399

Balanse

2400 Leverandørgjeld

AURLIEN VORDAHL & CO ADVOKATFIRMA AS	19 270	
Skandinavisk Utemiljø Oslo AS	77 819	
Posten Norge AS	1 539	
Plan- og bygningssetaten	40 720	139 348
Alle disse er betalt i januar/februar 2025		

2055 Vedlikeholdsfond

Innbetalt via velavgiften	290 000	
Ekstra overført fra annen egenkapital	100 000	
Bankrenter fondskonto	54 373	
Fra tidligere	1 833 962	2 278 335

Årets resultat

Totalt	393 942	
Satt av til vedlikeholdsfond	-344 373	
Årets resultat utenom vedlikeholdsfond	49 569	

Revisors beretning.

Jeg har gjennomgått alle bilag og har ingen bemerkninger til det framlagte regnskap.

Dette er et riktig bilde av periodens aktivitet, og jeg anbefaler Generalforsamlingen å

Godkjenne dette.

Oslo 21/1.26

Lillian Daa-Pettersen

Lillian Daa-Pettersen

Revisor

Sak 8. Behandling av saker fra styret og medlemmer

8A. Vedlikehold av fellesarealer, ballbaner og lekeplasser

Forslagsstiller: Styret, Se s. 4 av Årsberetningen: Vedlikehold av fellesarealene

Vellets dugnader utføres på Rusken-dagen og ved innsats som enkelte utfører gjennom hele året på lekeplasser, ballbaner og på de øvrige fellesarealene våre.

Rusken-dagen har to store gevinster, en hyggelig dag der en blir kjent med naboer og der en er med på å bygge et positivt og godt bomiljø. Dessuten er det en arbeidsinnsats som sparer oss for mange utgifter. Det er en tankevekker at det er bare ca. 1/4 av alle husstander som deltar, resten er gratisspassasjerer.

Så har vi de dugnadene som skjer gjennom hele året. Flere av de områdene som er regulert til opphold eller lek har gjennom de siste årene være stelt slik at vi har fine gressmatter og kratt og buskas er holdt nede. For å få til dette er det enkeltpersoner som har gjort denne jobben helt på frivillig basis. Det er et sårbart system som opphører om den enkelte personen ikke lenger kan eller vil fortsette stellet.

Vi er i en situasjon nå at vi må være forberedt på å drifte dette annerledes. En mulighet er at vi lar områdene gro igjen, en annen mulighet at vi setter bort hele arbeidet for å holde den standarden vi har hatt til nå. Å sette bort hele arbeidet vil bli kostbart og vi må øke velavgiften betydelig. I første omgang foreslår vi at vi setter bort en del av området ved innkjøringen til Nordre Dals vei og kanten rundt nedre ballbane til SUMO. Dette er et tiltak for å opprette vedlikehold av disse fellesarealene. Det vil koste oss kr. 10 000,- for å slå gresset her 4 ganger i løpet av sommerhalvåret.

Forslag til vedtak:

Dalsåsen vel engasjerer SUMO til å slå området ved innkjøringen til Nordre Dals vei og kanten rundt nedre ballbane 4 ganger i sesongen. Kostnadene dekkes av vedlikeholdsbudsjettet.

Styret evaluerer ordningen og vurderer om en skal kjøpe ytterligere vedlikeholdstjenester og øke velavgiften i neste periode slik at en finner økonomisk dekning for dette.

8B. Innleie av regnskapsførsel og forretningsfører

Forslagstiller: Styret,

Se s. 5 av Årsberetningen: Innleie av regnskapsførsel og forretningsfører

Styret har vurdert at vi ikke kan sette av tid på årets generalforsamling til en presentasjon fra OBOS eller lignende firmaer, men at generalforsamlingen i stedet behandler saken på bakgrunn av de opplysningene OBOS har gitt skriftlig og over telefon.

Det er helt åpenbart at OBOS eller andre lignende firmaer innehar en kompetanse og erfaring vi vil ha nytte av og som vil gi en trygghet for et styre og en ordning vi må vurdere. Men en forretningsføreravtale med OBOS vil ikke avlast styret fullt ut med det som har vært de mest arbeidskrevende jobbene i styret. Dialogen med den enkelte i vellet må fortsatt gjøres av styret og styreleder ut fra det som skjer i boområdet vårt. I denne perioden har det vært det mest arbeidskrevende, både å utføre og å administrere. Vi må likevel vurdere om vi skal gjøre en avtale som den OBOS kan tilby og ved det tåle en merkostnad på godt over 200 000. Det vil gi en økt velavgiften på litt i underkant av 1500 per medlem.

Vi har til nå vært så heldige å ha Geir Arne Dahlstrøm som kasserer i styret over en lengre periode. Der har han utført all fakturering, ajourhold av eierlister og kontakthinformatjon og kontakt vedrørende salg, altså en omfattende regnskapsførsel. Han tar ikke gjenvalg, men har sagt seg villig til å fortsette den samme tekniske delen av kassererjobben som nevnt over.

Forslag til vedtak.

Dalsåsen vel inngår ikke forretningsføreravtale med OBOS eller med et annet selskap som tilbyr slik tjenester på nåværende tidspunkt. Dalsåsen vel inngår avtal med Geir Arne Dahlstrøm for å utføre all fakturering, ajourhold av eierlister og kontakthinformatjon og kontakt vedrørende salg. Han honoreres med kr 25 000,- per år.

Generalforsamlingen ber styret fremmer saken om innleie av regnskapsførsel og forretningsfører på nytt på generalforsamlingen i 2027.

8C.1 Videre arbeid med reetablering av en fri veiskulder, fjerning av hekker og faste installasjoner.

Forslagstiller: Knut Asper på vegne av Nordre Dals vei 2, 8 og 10, Bjørn Lies vei 14 og Oscar Dahls vei 32

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å følge opp at beplantning, søppeldunker og andre faste installasjoner er innenfor den enkelte eiendoms tomtegrense, og at dette ikke går inn på vellets fellesarealer eller felles veiareal.

Dette gjelder både for eksisterende beplantning og installasjoner, samt eventuelle nye tiltak fremover. Dersom dialog med huseier og påfølgende skriftlig varsel ikke fører til at nødvendige utbedringer som blir pålagt kan styret bestille utbedring for huseiers regning.

Styret kan, dersom det foreligger gode grunner, kunne gi dispensasjon i enkeltsaker etter befaring og skjønn. Oppfyller ikke huseieren kriteriene for dispensasjonen, vil styret kunne bestille forholdene utbedret for huseiers regning hvis dialog og etterfølgende skriftlig varsel til huseier ikke har medført at tiltaket er påbegynt utbedret innen tre uker etter mottak av skriftlig varsel.

Ved vurdering av dispensasjon skal følgende skjønnsmessige kriterier legges til grunn:

- **Veibredde og fremkommelighet:** Mindre justeringer kan aksepteres dersom veien fortsatt har tilstrekkelig bredde for avfallsbiler og brøytebiler.
- **Vannavrenning og drenering:** Justeringer kan tillates dersom området har naturlig helling eller eksisterende grøfter som sikrer god vannavrenning.
- **Eksisterende beplantning:** Vegetasjon som har stått i over 20 år og ikke hindrer sikt eller ferdsel, skal så langt det er mulig bevares.
- **Bruk og historikk:** Langvarig bruk uten klager eller konflikter kan tale for å videreføre eksisterende bruk av velets fellesarealer.
- **Estetiske og praktiske hensyn:** Justeringer som gir en mer naturlig og ryddig tomtegrense, og som ikke går på bekostning av fellesinteresser, kan vurderes positivt.

Formålet med vedtaket er å finne løsninger som er praktiske, rettferdige og som ivaretar både fellesskapets og den enkelte eiers interesser.

Styret skal dokumentere vurderingene som ligger til grunn for tillatelsen, og sikre at bruken ikke medfører varige ulemper for øvrige medlemmer.

Vedtaket trer i kraft umiddelbart og gjelder frem til det eventuelt blir endret eller opphevet av et årsmøte.

Dette nye vedtaket erstatter: Vedtak 2020: Uteområder i vellet

Styrets kommentar og innstilling:

Styret har vært invitert til befarings hos de som har fremmet dette forslaget. 3 eiere ba da om dispensasjon for å beholde hekken, men ville skjære ned hekkens høyde og i den grad det er mulig også beskjære bredden. Videre bes det om dispensasjon for gjerder. Styret finner ikke å kunne godkjenne en slik henstilling om dispensasjon og henviser til at det er opp til generalforsamlingen å eventuelt fatte et nytt vedtak i denne saken.

Forslaget forutsetter at styret skal gi dispensasjoner og treffe beslutninger på et subjektivt grunnlag om hva som er tilstrekkelig bredde, god sikt, god fremkommelighet, vannavrenning og drenering, estetikk og i hvilken grad det har vært klager og konflikt. Det blir en umulig oppgave for et styre å skulle treffe beslutninger ved vurderinger om hva som er god sikt, tilstrekkelig bredde osv. Sittende styre erfarer at her kan vurderingene være svært forskjellige ut fra bestemmelser gitt i disse prikkpunktene. Det vil ikke løse de konflikter vi har nå og heller ikke for eventuelle framtidige uenigheter. Dessuten vil innsendte forslagens prikkpunkter, være i strid med gjeldene reguleringsbestemmelser, vedtekter og kjøpekontrakt.

Styret støtter forslagens første og andre avsnitt med noen endringer, men kan ikke støtte forslagens siste del

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å følge opp at beplantning, gjerder, søppeldunker og andre faste installasjoner er innenfor den enkelte eiendoms tomtegrense, og at dette ikke går inn på vellets fellesareal regulert til vei.

Dette gjelder både for eksisterende beplantning og installasjoner, samt eventuelle nye tiltak fremover. Dersom dialog med huseier og påfølgende skriftlig varsel ikke fører til nødvendige utbedringer og ikke er påbegynt innen tre uker etter mottak av skriftlig varsel, kan styret bestille utbedring for huseiers regning.

8C.2 Videre arbeid med reetablering av en fri veiskulder, fjerning av hekker og faste installasjoner.

Forslagstiller: Styret

Se s. 4, Årsberetningen: Reetablering av veiskuldrene

Vi har redegjort for en situasjon der noen fremdeles ikke vil fjerne hekker eller gjerder utenfor egen tomtegrense og hvorfor disses hekkene, gjerdene og andre faste installasjoner er viktige å få fjernet. Vi ber Generalforsamlingen ta stilling til hvordan vi arbeider videre med vedtak fra 2020 og vedtak fattet på denne generalforsamlingen. Styret ser to muligheter til videre gjennomføring.

Alternativ 1

Begge vedtaksforslagene i Sak 8C.1 gir styret fullmakt til å iverksette fjerning av hekker og faste installasjoner, så vi forutsetter at en av dem blir vedtatt. Vi må ta med oss at tre av forslagstillerne i sak 8C.1 hadde med advokat på Beboermøtet 20. januar, og han kunngjorde at hvis vellet fjernet hekker, ville vellet bli anmeldt. Det ble ikke redegjort på hvilket grunnlag en slik anmeldelse ville bli gjort. Generalforsamlingen må avveie mulig risiko opp mot muligheten til å få avsluttet disse sakene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å iverksette vedtaket fattet i sak 8C.1 i løpet av 2026. Styret gis anledning til å mellomfinansiere kostnader til gjennomføringen fra vedlikeholdsfondet. Benyttede midler skal tilbakeføres til vedlikeholdsfondet så snart utlegget er betalt av huseier.

Alternativ 2

De som nekter, har fram til nå hevdet at de har en juridisk rett til ved hevd til å disponere området innenfor hekken eller gjerdet selv om området etter reguleringsplanen og oppmåling av eiendommene tilhører vellets fellesareal. Vellets styre, med god støtte fra vår advokat, mener at de ikke har hevd på området, at hekker og gjerder må fjernes og at området igjen kan tilbakeføres til veien som fri veiskulder.

En annen muligheten er derfor å utsette tiltak og så stevne den enkelte eier for retten. Tilsynelatende er sakene for alle eiendommene like, men det er den enkelte eier som må svare for sin eiendom. Resultatet av en sak mot en eier, vil likevel kunne skape presedens for de øvrige og gi handlingsrom for tiltak mot de øvrige.

En rettslig prøving vil kunne beløpe seg til en betydelig utgift for vellet og ta tid. Dersom vellet vinner saken, noe vi altså mener er mulig ut fra de gitte forhold, vil motparten i tillegg til å dekke sine egne advokatutgifter, kunne dømmes til å måtte dekke alle kostnadene til rettsaken og også dekke våre totale advokatutgifter. Her må en avveie risiko opp mot muligheten til å få avsluttet disse sakene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styre om å stevne for retten den enkelt eier som motsetter seg å etterkomme vedtak på Dalsåsen vels generalforsamling 17. mars 2026, sak 8C.1.

Eventuelle utgifter til rettsak dekkes av vedlikeholdsfondet. Fjerning av hekker og gjerder er en nødvendig forberedelse for å gjennomføre det vedlikeholdet av våre private veier som vedlikeholdsfondet er ment for.

8.D Øking av styrehonoraret til 100 000 kr (fra dagens 60 000 kr)

Forslagstiller: Leif Gård, Dalsåsen 68

Jeg har vært med i valgkomiteen i Dalsåsen vel og styret i mange år. Det å få med folk i styret - og særlig i lederroller - blir bare vanskeligere og vanskeligere. På bakgrunn av hva styret -og særlig leder- i år har brukt av tid, synes jeg vi bør øke godtgjøringen skikkelig. Jeg tror arbeidsmengden for styret bare vil øke i tiden fremover da flere store vedlikeholdsprosjekter står for tur.

Dersom vi må ut på markedet å få tak i eksterne ressurser, blir det adskillig dyrere.

I kjøpekontrakten vår er vi pålagt å ha et vel og å være medlem av Dalsåsen vel. Styret er blant annet ansvarlig for at fellesarealene og at infrastrukturen holdes i stand.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret økes fra 60 000 til 100 000

Styret støtter forslaget

8 E Feilplassert avløpskum / overvannskum ved Nordre Dals vei 10

Forslagstiller: Aneela Imtiaz, Nordre Dals vei 10

Bakgrunn: Over lang tid har det dannet seg betydelige vannansamlinger på veien rett ved garasjen vår. Årsaken ser ut til å være at avløpskummen (kumløkket) i området er plassert for høyt og på et punkt som ikke ligger lavt nok til at overvannet naturlig kan renne ned i kummen. Dermed blir vannet stående igjen og danner dammer ved nedbør, snøsmelting og kraftige regnskyl.

Dette har jeg ved flere anledninger tatt opp muntlig med styret, men problemet vedvarer. Den mangelfulle dreneringen kan på sikt føre til skader på asfalt, garasjeområdet og skape isdannelse i vinterhalvåret, noe som både reduserer fremkommelighet og utgjør en sikkerhetsrisiko.

Tiltaket vil forebygge fremtidige problemer, bedre sikkerheten og sikre god vannavrenning for hele området.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: At eksisterende avløpskum flyttes til et lavere punkt der vannet faktisk renner naturlig,

Alternativ 2: Høyden på dagens kom justeres ned slik at den fungerer etter hensikten og sikrer korrekt drenering i området.

Styrets kommentar:

Styret har vært klar over problemet med vannansamling i denne delen av Nordre Dals vei. Det er flere grunner til at vannet samler seg her. Rundt kummen er det asfalt og veiskulder langs friarealet er gjengrodd slik at bakken absorberer lite av vannet. Den andre siden av veien mangler veiskulder fordi den enten er steinsatt eller det er hekker i asfaltkanten som er til hinder for at vannet kan tas opp i terrenget. Styret hadde derfor tenkt å avvente vedlikehold av området rundt kummen til en kunne foreta et mer helhetlig vedlikeholdsarbeid på begge sider av veien.

Grøfting med grov pukk på den ene siden og fjerning av asfalt rundt kummen kan avhjelpe problemet noe. Dette vil være en start på et mer helhetlig vedlikehold. Vi fremmer derfor et alternativt forslag til vedtak som vi mener ivaretar det forslagsstiller ber om.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret å vurdere om veiskulder fra Dalsåsen og ned til kummen kan prioriteres for reetablering og vedlikehold med en standard slik det ble gjort sør for Dalsåsen 141.

8F Buss tilbake til Dal

Forslagstiller: Johanne Ørjasæter, Bjørn Lies vei 3

Mange jeg har snakket med har sterke ønsker om å få bussen tilbake til Dal. Det er håpløst for folk som ikke kjører bil selv å komme seg til butikken med varer. Dette gjør også at det blir mer bilkjøring enn nødvendig, siden vi ikke har nær bussforbindelse. Alle sparkesyklene som står rundt omkring her, er også et tegn på at ungdommen kanskje savner bussforbindelse. Utleie-leilighetene er vanskelig å få leid ut og huset er vanskelig å få solgt, på grunn av for lang avstand til bussen. Mange godt voksne bor her i området, og hva når de ikke kan kjøre bil lenger, da må de kanskje flytte.

Styrets innstilling:

Dersom noen vil danne en komité som arbeider med dette vil styret støtte dette. Styret har ikke kapasitet til å påta seg en slik oppgave.

8G Ekstern styreleder.

Forslagstiller: Styret

Dalsåsen vel står nå igjen i en situasjon der vi klarer å fylle plassene i et styre, mens vi ikke finner kandidat til ledervervet. Styret har derfor undersøkt muligheten for å kjøpe en ekstern leder og har kontaktet Styre & Ledelse for å se hva de kan tilby. Deres veiledende satser for styrehonorar til en leder er kr 140,- til kr 160,- per mnd. per enhet. Vi er 145 enheter og med 12 mnd. blir det da henholdsvis kr 243 600 eller kr 278 000. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift. For å dekke opp dette må vi øke velavgiften med kr 2000 - kr 2400 for hvert medlem. I tillegg skal bedriften ha betaling for formidlingen, prosessen og reisegodtgjøring for kandidaten, med et grunnbeløp på 21 750, - eks moms. Vi estimerer en merutgift fra ca. kr 300 000 til ca. 350 000.

NB! Saken behandles etter Sak 10 Valg og trekkes hvis valgkomiteen eller Generalforsamlingen har forslag om egen styreleder. NB!

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir valgte styremedlemmer fullmakt til å forhandle med og tilsette en ekstern leder for kommende periode mars 2026 – mars 2027 med en estimert total kostnad på inntil 350 000. Velavgiften økes med kr 2400 for dekke denne merkostnaden. Budsjettet justeres i henhold til dette.

8H Vedtektsendring.

Forslagstiller: Styret

Dersom vi beslutter at vi nå eller senere skal kjøpe tjeneste fra OBOS eller lignende selskap, at vi beslutter å ha ekstern leder og/eller kjøpe flere driftstjenester fra SUMO eller lignende selskap, vil dette gi en estimert økning av utgifter på tilsammen minst kr 600 000, jamfør sak 8A, 8B og 8G. Det vil gi en økning på velavgiften med ca. kr 4000 per medlem av vellet. Velavgiften vil da måtte endres fra i dag kr. 6 000,- til kr. 10 000, - per medlem. Innbetaling til vedlikeholdsfondet med kr 1000 er i tillegg. Når beløpet blir høyere enn i dag, ser vi at det kan være hensiktsmessig å kunne dele opp innbetalingen i flere terminer. For å kunne gjøre dette vi må endre vedtektene og styret foreslår en tilføyelse i de eksisterende vedtekten, vist som understreking i ny §4.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne hensiktsmessig(e) dato(er) for innbetaling av velavgiften og §4 Kontingent endre til:

§ 4 KONTINGENT

Medlemskontingenten skal vedtas av generalforsamlingen ut ifra det vedtatte budsjett. Alle medlemmene er forpliktet til å betale den samme kontingent. Kontingenten må betales til den dato eller de datoer som styret finner hensiktsmessig tidligst 14 dager etter utsendelse av godkjent protokoll fra generalforsamlingen. Ikke betalt kontingent sendes til rettslig inkasso på medlemmets regning.

Sak 9 Budsjett og fastsettelse av kontingent.

Se framlagte sakspapirer for budsjett i sak 7, Godkjenne regnskapet og gi styret ansvarsfrihet, s 6.

Konto 6310 – Vedlikehold.

Vedlikeholdskostnadene fordeles ut fra følgende planlagte aktiviteter og tiltak:

Rehabilitering av veiskulder m/ kummer	Kr.	120 000,-
Nødvendig utbedring av veiareal/asfalt	Kr.	35 000,-
Planering og utkjøring av grus etter feiing	Kr.	10 000,-
Planter + div. til plantekasser	Kr.	3 000,-
Lekeplasser, benker mm	Kr.	12 000,-
Container og utstyr til dugnad	Kr.	20 000,-
Drift av fartshindere (lagring, ut/inn setting)	Kr.	20 000,-
Sum	Kr.	220 000,-

De øvrige kostnader er gitt ut fra gjeldende avtaler og er ikke her spesifisert ut over det som framkommer av framlagte forslag til budsjett.

Fastsettelse av kontingent

I tråd med framlagte budsjett foreslår styret

Kontingenten settes til	kr. 6000,-
Innbetaling til vedlikeholdsfondet	kr. 1000,-
Samlet innbetaling per medlem	kr. 7000,-

Alternativt forslag

Dersom generalforsamlingen finner det riktig å støtte forslaget i Sak 8G, Ekstern styreleder er det nødvendig å øke velavgiften. Styret ser det hensiktsmessig å framlegge et alternativt forslag. Behandling av dette forslaget gjøres etter sak 8G

Kontingenten settes til	kr. 8400,-
Innbetaling til vedlikeholdsfondet	kr. 1000,-
Samlet innbetaling per medlem	kr. 9400,-

Sak 10 Valg

Vedtektene sier:

§ 6 STYRET, 3. ledd:

«Leder velges for 1 år. Styremedlemmene velges for 2 år, dog slik at bare 2 styremedlemmer står på valg hvert år. Varamedlemmer velges for 1 år.»

Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne en lederkandidat og fortsetter derfor dette arbeidet fram mot generalforsamlingen. Vi finner det likevel riktig å legge fram de kandidatene som til nå har sagt seg villige og som vi anser som egnet for oppgaven. Framlagte forslag kan bli endret.

Morten Dybvig ble i 2025 valgt for 2 år, men har flyttet midt i perioden og går ut av styret. Vi får en situasjon der en av de nye styremedlemmene etter vedtektene skulle ha fylt hans gjenstående periode med 1 år til. Valgkomiteen innstiller likevel på at alle foreslåtte kandidater velges for 2 år for å sikre en stabilitet videre framover. Ved valget på generalforsamlingen 2027 bør det legges til rette for forskyving av tidsperiodene slik at framtidige valg igjen får valgperioder i tråd med vedtektene.

Forslag til styre 2026 /2027

Leder			På valg for 1 år
Styremedlem	Lasse Daae-Pettersen	Dalsåsen 50	Valgt for 1 år til
Styremedlem	Kim Schie-Nikolaisen	Nordre Dals vei 36	Velges for 2 år
Styremedlem	Abdul Azim	Dalsåsen 102	Gjenvelges for 2 år
Styremedlem	Marie Skarebo Jørgensen	Nordre Dals vei 15	Velges for 2 år
Varamedlem	Patrick Joseph Morris	Dalsåsen 142	Gjenvelges for 1 år
Varamedlem	Nayar Kausar	Oscar Dahls vei 24	Velges for 1 år

Revisor: Lillian Daae-Pettersen, Dalsåsen 50

Valgkomite:

For valgkomiteen

Waqas Walayat, leder
Marit Ørbech Jensen
Leif Gård

FULLMAKT, leveres på generalforsamlingen hvis du ikke kan møte selv

Jeg er medlem av Dalsåsen vel og gir følgende medlem fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på Generalforsamling i Dalsåsen Vel 2026.

Jeg og den som jeg har gitt fullmakt, har gått gjennom alle saker som skal behandles på generalforsamlingen slik at jeg vet at vedkommende vil avgi stemme i alle sakene slik jeg ville ha gjort.

Mitt navn _____

Adresse _____

Jeg gir fullmakt til _____

Adresse _____

Signatur _____

.....

MØTESEDDEL, leveres på generalforsamlingen

Som medlem av Dalsåsen vel møter jeg på generalforsamlingen

Mitt navn _____

Adresse _____

Signatur _____