



# **PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/L EKROMSKOGEN HUSEIERLAG 4. APRIL 2011**

Antall stemmeberettigede: 35 hvorav 3 med fullmakt.

## **Del 1: Åpning og konstituering**

### **Sak 1/11 Godkjenning av innkalling**

*Innkallingen ble enstemmig godkjent.*

### **Sak 2/11 Godkjenning av dagsorden**

*Dagsorden ble enstemmig godkjent.*

### **Sak 3/11 Valg av ordstyrer**

*Kjell Ivar Iversen ble enstemmig valgt.*

### **Sak 4/11 Valg av referent**

*Hege Jordet ble enstemmig valgt.*

## **Del 2: Beretninger, regnskap og orienteringer for perioden 2010/2011**

### **Sak 5/11 Styrets årsberetning for 2010/2011**

*Vedtak: Styrets beretning tas til etterretning.*

Kommentarer:

Områdene rundt containerne bør settes opp på vårens dugnadsplan.

Strøsandoppfylling i kasser og snømåking på stier i området bør løses bedre.

Annen plassering av kasser for strøsand bør vurderes.

### **Sak 6/11 Velferdskomiteens årsberetning for 2010/2011**

*Vedtak: Velferdskomiteens beretning tas til etterretning*

### **Sak 7/11 Regnskap for 2010**

På grunn av en regnskapsteknisk feil i tidligere utsendt dokument, ble regnskap for 2010 framlagt for generalforsamlingen under møtet. Dette vedlegges protokollen.

Revisjonsberetning ble lest opp under saksgjennomgangen og tatt til etterretning.

*Vedtak: Regnskap for 2010 godkjennes. Overskudd på kr 55.817 overføres vedlikeholdsfondet.*

Kommentarer:

Det er ikke samsvar mellom vedtatt budsjett på generalforsamlingen 2010, og budsjettet som følger 2010-regnskapet. Det anses som viktig at styret forholder seg til vedtatte tall i budsjettet, og er punktlig på dette området.

Styret tar dette til etterretning, og beklager. Årsaken er at budsjettposten "Større utbedringer" på budsjett 2010 som ble vedtatt av fjorårets generalforsamling, er fordelt på ulike utgiftsposter i budsjettet som følger 2010-regnskapet.

## **Del 3: Planer for kommende periode**

### **Sak 8/11 Styrets forslag og innkomne saker**

Kommentar: Ingen innkomne saker foreligger.

#### **8.1 Fastsetting av kvartalsavgiften**

*Vedtak: Indeksreguleringen av kvartalsavgiften tas til etterretning.*

- For 1. kvartal 2011 til kr 1230,-
- For 2. til 4. kvartal 2011 til kr 1250,-

#### **8.2 Ansvarsavklaring; vann- og avløpssystem og stoppekraner**

Advokat Forr Nystuen var til stede under behandling av saken, og presenterte sin tolkning av juridiske sider vedrørende ansvarsfordeling mellom huseierlaget og andelshavere. Som bakgrunnsdokument hadde han fått tilsendt opprinnelig kontrakt mellom firmaet Lars Grønvold A/S og A/L Ekromskogen huseierlag om overtakelse av fellesareal, og skjøte utstedt ved overdragelse fra kommunen til en av de første andelshaverne (tinglyst mars 1977). Advokatens tolkning tok utgangspunkt i dette skjøtet, og Eierseksjonsloven samt gjeldende praksis i huseierlaget lå til grunn for hans anbefalinger. Hans oppfatning er at gjeldende praksis med 50/50-delning gagnar så vel andelshavere som huseierlag, og representerer en rimelig ansvarsfordeling. En annen mulig tolkning åpner for å definere alt rørsystem utenfor husvegg som felles. Dette kan imidlertid få forsikringsmessige konsekvenser som bør tas med i vurderingen.

*Vedtak:*

- *Avklaring vedrørende ansvarsforhold: Advokatens anbefaling tas til etterretning.*
- *Arbeidet med kartlegging av vann- og kloakksystemet og lokalisering av stoppekraner fortsetter sommerhalvåret 2011.*
- *Utskifting av stoppekranene i Ekromskogen kostnadsutredes.*
- *Prinsippet vedtatt på generalforsamlingen 2009 (sak 9.2) om at huseierlaget dekker 50% av utgiftene ved problemer på utvendig stoppekran videreføres inntil videre.*

Kommentarer:

Andelshavere som har opplysninger og kunnskap med relevans for videre arbeid med denne saken, oppfordres til å ta kontakt med styret.

**(8.3 er utgått)**

#### **8.4 Garasjene; lekkasje og membranutskifte**

*Vedtak: Lekkasje i garasje nr 9 følges opp og utbedres. Det avsettes kr. 130.000 i budsjettet til arbeidet.*

#### **8.5 Utearealet; beplantning, møteplasser, utstyr til aktiviteter, bilkjøring**

*Vedtak:*

*Følgende arbeid prioriteres:*

- *Oppfølging av utenomhusplan/beplantning, nyplanting av trær i forbindelse med trefelling og rydding; avsatt kr 20.000*
- *Istandsetting av møteplasser og skjerming av uteareal mot biloppstillingsplass; avsatt kr 20.000*
- *Montering av innkjøpt utstyr til basket-aktivitet fra "ungdomspotten"; avsatt kr 12.000*

- *Ordinært vedlikehold og utbedringsarbeid; avsatt kr 18.000*

*Det henstilles til alle andelshavere og beboere om å ta kollektivt ansvar for å begrense bilkjøring i feltet, bidra til å opprettholde parkeringsforbud inne i området, samt benytte garasjeplassen for å frigjøre parkeringsplasser til gjester og husstander med flere biler.*

#### **Sak 8/11 pkt 8.1 til 8.5**

*Vedtak: Generelt gjelder gjennomføring innen budsjetttramme, jfr sak 10/11*

#### **Sak9/11 Fastsettelse av godtgjøring til tillitsvalgte og administrasjon**

*Vedtak: Foreslått godtgjørelse til tillitsvalgte og administrasjon godkjennes.*

#### **Sak10/11 Budsjett for år 2011**

*Vedtak: Budsjett for 2011 godkjennes.*

### **Del 4: Valg**

#### **Sak 11/11 Valg**

##### **11.1 Valg av tillitsvalgte**

Valgkomitèen la fram sin innstilling. Forslag var utsendt i sakspapirer på forhånd, med unntak av forslag til styreledervervet som ble framlagt på møtet.

*Generalforsamlingen vedtok enstemmig valgkomitèens innstilling.*

##### **11.2 Valg av revisor, fastsettelse av godtgjørelse**

*Vedtak: Til revisor for Ekromskogen Huseierlag AL velges revisjonsselskapet Ernst & Young AS. Revisjonen godtgjøres etter regning.*

**Etter møtet ble det foretatt trekning av garasjeplasser.**

**Tillitsvalgte for perioden 2011/2012 er:**

## **Styret**

Styreleder:	Ståle Rorgermoen	36A	NY
Styremedlemmer:	Erik Hammer	36B	NY
	Jan Kristian Haugen	37A	NY
	Mona Plassen	11A	
	Hege Jordet	36A	
Varamedlemmer:	Kirsten Kallelid	42A	NY
	Ove Søberg	25A	

## **Velferdskomitèen**

Leder:	Bjørn Håvemoen	48D	
Medlemmer :	Janeke Utne Meyer	19A	NY
	Else Marie Pallisgaard	38B	
	Hanne Marie Kveen	46C	
Varamedlemmer:	Hege Pharo	45A	NY
	Trond Bergsvendsen	29B	

## **Valgkomitèen**

Medlemmer:	Tove Lisbeth Bostad	9B	NY
	Bente Langvik Olsen	6B	NY
	Berit Kletthagen	23B	

Vedlegg:

## REGNSKAP 2010

	Regnskap 2010:	Budsjett 2010:	Regnskap 2009:	Note
<b>INNETEKTER:</b>				
Driftsinntekter	670315	651810	623585	1
Finansinntekter	216	-4300		
<b>Sum inntekter:</b>	<b>670531</b>	<b>647510</b>	<b>623585</b>	
<b>UTGIFTER:</b>				
Garasjer	209395	138000	92608	
Veier	26886	45000	25000	
Fellesanlegg/grøntarealer	24233	116500	7281	2
Leikearealer	91576	90000	80217	3
Arealer utenfor huseierlagets eiendom	6476	3000	7536	
Velferdskomiteen	61650	67300	64842	
Administrasjon	51107	48700	36848	
Styret	57153	73000	54851	
Finanskostnader			2062	
<b>Sum utgifter årlig drift:</b>	<b>528476</b>	<b>581500</b>	<b>371245</b>	
<i>Større utbedringer Innenfor feltet</i>	86238	40000	256512	4
<b>Utg sum større utbedringer:</b>	<b>86238</b>	<b>40000</b>	<b>256512</b>	
<b>Utgifter drift og investeringer:</b>	<b>614714</b>	<b>621500</b>	<b>627757</b>	
<b>Årsresultat (overskudd)</b>	<b>55817</b>	<b>26010</b>	<b>-4172</b>	

## BALANSE 2010

Eiendeler	2010	2009
Garasje plasser 3 stk	49206	49206
Oppgradering lekeplasser	66535	151100
Kundefordringer	2194	1144
Bankinnskudd	333779	285333
	<hr/> 451714	<hr/> 486783
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
Årsresultat	-55817	4172
Andelsinnskudd	-38700	-38700
Andre periodiseringer	-24627	-30949
Pantelån	-66535	-151100
Opptjent resultat/ Vedlikeholdsfond	-266035	-270207
	<hr/> -451714	<hr/> -486784

Note 1: Hovedårsaken til at resultatet er høyere enn budsjettert, er at inntektene for salg av fjernstyring av garasjeportene er ført her (motposten med kostnadene for fjernkontrollene er ført på posten "garasjer")

Note 2: I perioden er det brukt mindre enn budsjettert på beplantning og juridisk bistand vann-/avløpssystem.

Note 3: Lånet på lekeplassene er nedbetalt med kr. 84565. Avskrivningen er lik nedbetalingen på lånet.

Note 4: Omfatter fullføring av søppelbrønnene og asfaltering inne i garasje 47 og 48