

Årsberetning 2001

Til andelseierne

Innkalling til ordinær generalforsamling

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i A/L Ekromskogen Huseierlag onsdag 24. april 2002, kl. 1900 på Ekrom skole

Dagsorden

Del 1: Åpning og konstituering

Sak 1/02 Godkjenning av innkalling

Sak 2/02 Godkjenning av dagsorden

Sak 3/02 Valg av ordstyrer

Sak 4/02 Valg av referent

Del 2: Beretninger, regnskap og orientering for perioden 2001/2002

Sak 5/02 Styrets beretning for 2001/2002

Sak 6/02 Årsberetning for 2001/2002 fra velferdskomiteen

Sak 7/02 Regnskap år 2001

Sak 8/02 Orienteringssaker

Del 3: Den kommende periode:

Sak 9/02 Planer for 2002/2003

Sak 10/02 Styrets forslag og inkomne forslag

Sak 11/02 Budsjett år 2002

Del 4 Valg:

Sak 12/02 Valg. Innstilling fra valgkomiteen

Styret oppfordrer alle til å møte på ordinær generalforsamling. Det som blir drøftet og vedtatt på generalforsamlingen angår alle medlemmer av huseierlaget.

De som ikke har anledning til å møte, kan gi skriftlig fullmakt til stedfortreder. Fullmaktsskjema følger vedlagt.

Styret serverer kaffe og kaker og håper på like godt fremmøte som i fjor.

VEL MØTT !

Ekromskogen 2. april 2002

Styret

Sak 3/02 Valg av ordstyrer
Styrets forslag: Arne Steine

Sak 4/02 Valg av referent
Styrets forslag: Inger Lucie Granamo

Sak 5/02 Styrets årsberetning for 2001/2002

Styrets sammensetning 2001/2002:

Leder: Arve Sandvoll 43 B (til 31.12.2001)
Øyvind Nøhr 46 A (fra 1.1 2002)

Nestleder: Øyvind Nøhr (til 31.12.2001)
Ingar Kvebæk 23 A (fra 1.1 2002)

Medlemmer: Ingar Kvebæk 23 A (til 31.12.2001)
Øyvind Nøhr (til 31.12.2001)
Inger Lucie Granamo 49 A (ikke på valg),
Trine Norheim 31 A (ikke på valg),
Bjørn Lauritsen 41 D (fra 1.1 2002)

Varamedlemmer: Bjørn Lauritsen 41 D (til 31.12 2001)
Birgit Sørensen 24 B (ikke på valg),

Regnskapsførsel og revisjon:

Kasserer: Birgit Sørensen 24 B
Regnskapsfører: Åsta Mastad Fagstadvegen 10 B
Revisor: Kjell Wålen Kringsjøvegen

Velferdskomite:

Leder: Stein Volden 44 A
Medlemmer: Rigmor Eggen 46 A
Jørgen Damskau 23 B (ikke på valg),
Heidi Boldermo 20 B (ikke på valg),
Elling Rakstad 14 B (ikke på valg)

Varamedlemmer: Jostein Gravdal 45 A,
Eli Løkken 46 D (ikke på valg)

Valgkomité:

Medlemmer: Randi Synøve Nystuen 41 B,
Kari Odlo 36 C (ikke på valg),
Charlotte Staalø 41 D (ikke på valg)

Styremøter:

Styret har hatt 10 møter i denne perioden

Behandlede saker

Styret har arbeidet spesielt med følgende saker:

- Nye garasjeportåpnere utdelt til beboere som tilhører garasjene i nr 4, 9 og 10. De ”gamle” har blitt oppgradert og solgt til beboere som har bil i garasjene nr 47,48 og 49. Se sak 8/02
- Oppstarting av egen hjemmeside for huseierlaget som man finner på adressen: www.ekromskogen.com, se sak 8/02
- Utgivelse av en helt ny informasjonsmappe til alle beboere. Mappen er nå bygd opp slik at deler av den kan oppdateres jevnlig, se sak 8/02
- Tildelt ansvar og oppgaver for kontaktpersoner mot GLØR og LITRA
- Ny avtale med O. Smestad vedr. snøbrøyting og strøing av adkomstveier i området
- Gjort avtale vedr. gressklipping, snøbrøyting og grusing av gangveier, unntatt av fellesområder, se sak 8/02
- Utført vedlikehold av veiene i området, samt øvrige påfallende vedlikehold av veiene i området
- Hugget ned en del trær, samt tynnet ut busker etc i skråningen over parkeringsplassen nord i feltet
- Fullført utbedring og oppussing av lekeplassene i området, se sak 8/02
- Satt opp rekkverk ved garasje nr 49
- Asfaltert bane for basketballspill etc på øvre lekeplass
- Montert nytt basketballstativ på lekeplassen
- Fullført arbeidet med P-plassene, inkl. oppsetting av kantstein, se sak 8/02
- Fått hjelp av brannvesenet til å spyle alle garasjene
- Montert nye lamper over alle seks garasjene.
- Vært i dialog med beboere vedr. fargevalg i feltet, se sak 8/02
- Skjerpet inn bruk av containere for restavfall og hageavfall, se sak 8/02
- Kontakt med Lillehammer distribusjon om å ”dempe” seg når de leverer avisen om morgenen
- Utført kontroll og prøver samt skiftet ut membran etc vedr. vannlekkasje i tak i garasje under hus 4, se sak 8/02

Sak 6/02 Velferdskomiteens årsberetning for 2001/2002

Det er blitt avholdt 3 møter, noen telefonmøter samt flere samtaler der informasjon mellom medlemmene i komiteen har funnet sted.

Leder har dessuten deltatt på de fleste av huseierlagets styremøter.

Møtene og aktivitetene har forløpt slik:

- Mai, vårdugnad: Raking og oppussing av fellesområder, skifte av sand i sandkasser
- Organisert dugnad vedr. bortryddig av trær og kvister ved uttynning av trær nord i feltet
- September, møte: Planlegging av høstdugnad
- Oktober, høstdugnad: Raking og rydding
- Desember. Lagt opp til fast anlegg for juletrebelysning på den store lekeplass
- desember, tilstelling: Tenning av juletrebelysning på lekeplassen, gang og sang rundt juletre. Besøk av nisse med pakker til barna. Servering av gløgg og pepperkaker
- Nyttårsaften: Tilrettelegging og oppskyting av raketter på fotballbanen, først for barna kl. 1900.
- 16.mars. Arrangert skidag for alle barna i Ekromskogen

For velferdskomiteen: Leder Stein Volden, Rigmor Eggen, Jørgen Damskau, Heidi Boldermo, og Elling Rakstad . Varamedlemmer: Jostein Gravdal og Eli Løkken.

Sak 7/02

REGNSKAP 2001 A/L EKROMSKOGEN HUSEIERLAG . Pr. 31.12.01

<i>Inntekter2001</i>	<i>Regnskap 01</i>	<i>Budsjett 01</i>	<i>Regnskap 00</i>
Utlignet på andelseiere	387 000,00	387 000,00	387 000,00
Inntekter strøm	735,95	600,00	642,93
Inntekt fjernkontroll		0,00	1 150,00
Renteinntekter	11.664	12 000,00	16 379,59
Andre inntekter/tilskudd		0,00	5 000,00
Leieinntekter garasje	2 400,00	2 400,00	2 400,00
Sum inntekter	401,799,95	402 000,00	412 571,93
<i>Kostnader</i>			
Lønn	2 000,00	2 000,00	3 500,00
Arbeidsgiveravgift		0,00	714,00
Garasje vedlikehold	49.039,51	115 000,00	15 612,74
Garasje strøm	19.757,50	15 000,00	14 732,00
Garasje forsikring	11,918,00	12 000,00	10 587,00
Renteutgifter	0	4 500,00	0,00
Nye postkasser, flytting	0	12 000,00	44 632,11
Garasjeporter, styring/ fj.konroll	36,633,50	40 000,00	0,00
Vedlikehold parkeringsareal	0	20 000,00	184 254,00
Veier, vedlikehold	0	20 000,00	12 452,50
Veier Brøyting/strøing	14,500,00	15 000,00	19 201,00
Fellesareal - grøntanl.	3,325,46	20 000,00	9 944,00
Felles - gjerder/div.	20,325,65	20 000,00	21 011,90
Skadedyrkontroll	5,195,60	5 000,00	4 907,70
Lekepl/Matr.	25,289,00	10 000,00	66 383,20
Skileikområde	0	5 000,00	8 208,00
Strøm akebakken	1,856,50	2 000,00	1 936,50
Div. velferd	12,254,00	20 000,00	4 230,00
Renhold	57,116,00	40 000,00	55 413,00
Komm. avg./skatter	7,446,00	7 500,00	6 770,00
Reparasjon inng.sparti nr. 47 c	0	0,00	7 380,00
Honorarer styre/velferd/garasjeans./revisor	27,000.00	27 000,00	4 000,00
Adm.ref av styreutgifter	2,657,00	15 000,00	9 029,80
Kontorhold/regnskap/kasserer	14,459,00	20 000,00	17 744,50
Bankgebyr	1,114,00	1 000,00	609,40
Adm. godtgjøring styre/leder. velf.komiteen	17.000.00	15.000.00	0
Generalforsamling	985,58	1 000,00	935,99
Data/hjemmeside/informasjon	9,301,72	0	0
Sum driftskostnader	337.175.02	449 000,00	524 189,34
Driftsresultat	-62,624,93	47 000,00	111,617,00

BALANSE PR. 31.12.2001, A/L EKROMSKOGEN HUSEIERLAG

	<i>Hittil i år</i>	<i>Hittil i fjor</i>
Bank 25.09580 brukskonto	163,274,82	98 755,69
Debitorer (andelseiere)	750,00	0
Utestående fordringer	5,211,00	5 211,00
Sum omløpsmidler	164.024,82	103 966,69
Garasje plass - 3 stk	49 206,00	49 206,00
Sum anleggsmidler	49 206,00	49 206,00
Sum eiendeler	213.230,82	153 172,69
Påløpte kostnader	-8.550,00	-11 116,80
Sum kortsiktig gjeld	-8.550,00	-11 116,80
Andelsinnskudd	-38 700,00	-38 700,00
Vedlikeholdsfond	-103.355,89	-214 973,30
Årsresultat	-62.624,93	111 617,41
Sum egenkapital	-204.680,82	-142 055,89
Sum gjeld og egenkapital	-213.230,82	-153 172,69

Kommentarer til noen av postene på regnskapet**Post: Garasje vedlikehold:**

Denne posten er lavere enn budsjettet. Dette skyldes at skifte av membran ved garasje nr.4 er utsatt til 2002. Øvrige utgifter ført her i 2001 er bl.a:

- Nye lysrør til alle garasjene
- Nytt lys over alle garasjene
- Div. rørleggerutgifter pga lekkasjer (4 og 9)
- Spyling av garasjene (brannvesnet)

Post: Garasje strøm:

Det viser seg at det er store forskjeller i strømforbruk mellom garasjene. Opptil 50% for like store garasjer. Dette skyldes kun at beboere ikke er flinke nok til å lukke portene etter seg. Styret håper at utgiftene kan gå ned når alle har mulighet for å skaffe seg åpnere for en billig penge.

Post: Lekepl/Matr.:

Her er det brukt mer penger enn budsjettet. Dette skyldes den siste oppgradering av lekeplassene. Det er bl.a kjøpt in vippe dyr, vippehuske, to basketstativ + asfaltering ved den store lekeplass. Se ellers sak 8/02 d)..

Honorar og godtgjøring:

Honorar til styret, velferdskomiteen, garasjeansvarlig og revisor er samlet i post 7010 (honorar etc).

Godtgjørelser til styret og leder velf. komiteen er ført i post 7012, (adm. godtgjøring etc)

Økonomi og regnskap

Styret foreslår at regnskapet for 2001 godkjennes

Sak 8/02 ORIENTERINGSSAKER

a) Ekromskogens hjemmeside ”www.ekromskogen.com”

I august 2002 var første utgave av Ekromskogens egen hjemmeside ferdig.

Hensikten med siden er blant annet å styrke informasjonen i huseierlaget og informere om status for saker som er under behandling. I tillegg ønsker styret å informere om hvilke planer styret og velferdsutvalget har. Alle vedtekter for A/L Ekromskogen Huseierlag er her samt ordensregler og retningslinjer for velferdskomiteens virksomhet. En oppdatert adresse- og garasjeoversikt er lagt inn på siden

Ulike aktiviteter, velferdstiltak, bilder fra aktiviteter, boliger til salgs eller folk som har noe de vil selge eller kjøpe er det gjort plass til her. Her kan de som besøker siden legge igjen en liten hilsen eller de kan starte diskusjoner om forhold de er opptatt av. Barna har en egen side som fører de videre til andre sider på nettet beregnet for barn. Snart 5500 besøk eller treff har det vært på hjemmesiden siden starten.

Hjemmesiden ble oppdatert samtidig med at den nye Informasjonsmappen ble ferdig slik at man kan finne igjen all informasjon i mappen på hjemmesiden. Hjemmesiden kan fortsatt bli mer brukt ved at beboerne legger ut ting de vil kjøpe eller selge på hjemmesiden, eller hvis det er tjenester de kan tilby eller ønsker så kan de også finne plass til det på siden.

b) Ny informasjonsmappe

Styret i A/L Ekromskogen Huseierlag ønsket med denne informasjonsmappen å styrke informasjonen til beboere i Ekromskogen.

Styret vet at nyinnflyttende har et ønske om å få informasjon om rettigheter og plikter som den enkelte kjøper og Huseierlaget har. Videre er det alltid behov for praktiske opplysninger av ulike slag når man flytter til et nytt sted.

Noen har bodd i Ekromskogen siden de første boligene ble flyttet inn 1975, flere har flyttet inn de siste årene. Dette heftet bygger til en viss grad på tidligere utgitte informasjonshefter i huseierlaget, i tillegg har vi hentet inn opplysninger fra de ulike årsberetningene som er skrevet siden starten. En oversikt over de forskjellige lederne vil dere også finne. Styret mener at det er viktig for alle å kjenne til Ekromskogens grunnleggende idé og til historien for at alle skal respektere og forstå de vedtekter vi prøver å etterleve.

Mappen er bygd opp slik at det er enkelte å oppdatere de ulike kapitlene.

c) Avtale vedr. vedlikeholdsarbeider:

Huseierlaget har de siste årene hatt avtale med ASVO vedr. snørydding og strøing av sand på områdets stier og småveier. Sommeren 2000 måtte styret benytte andre til å utføre gressklippingen fordi ASVO hadde blitt pålagt prioriterte oppgaver av Lillehammer kommune som ikke lot seg forene med avtaler med bl.a. huseierlaget vårt. Dette gjentok seg sommeren 2001, men styret fikk ordnet avtale med Håvard Gravdal som utførte arbeidet til alles tilfredshet.

ASVO kunne heller ikke i år påta seg ansvar for snørydding og grusing på stier etc. rundt om i feltet. Styret inngikk derfor en avtale med Morten Vinje i januar 2002 som også har utført det et pliktoppfyllende arbeid i forhold til inngått avtale. Pga. usikkerheten med ASVO og med de gode erfaringer man har gjort med ”interne” løsninger, anbefaler styret at en fortsetter med gjøre avtale beboere i Ekromskogen.

d) Utbedring av de små lekeklassene:

Oppgraderingen av disse plassene fortsatte i 2001. Dette er blitt utført:

- Store lekeplass har fått ny dumphuske
- Lekeplass v/husrekke 4-5 har fått et vippegyr
- Skiftet ut sanden i alle de små lekekassene pga. etterlatenskaper etter kattene
- Byttet ut bark med sand i lekeplassen ved øvre innkjøring.
- Lekeplassen ved øvre innkjøring har senket sitt klatrestativ. Klatrestativet ble ødelagt av Litra i høst. Pga. lang leveringstid av nye deler ble reparasjonen utført først like før snøen kom. Litra vil i tillegg rydde opp sanden som er kommet utenfor kassen og sette lekeområdet i stand.

Styret håper med dette at aldersgruppen disse lekeplassen er tiltenkt har fått oppfylt sine ønsker. Styret vil fremme velferdstilbud for de litt større barna for kommende periode, se sak 10/02

e) Utskifting av garasjeportstyringer m/fjernkontroll

Det har i år blitt byttet garasjeportåpnerne på de tre nederste garasjene i feltet. Alle fikk tilbud om enten å bytte inn de gamle garasjeportåpnerene, eller kjøpe ny for kr. 500, hvis de ikke hadde fra før. De fleste hadde gamle til innbytte, og noen syntes de klarte seg bra med bare nøkler. I og med at

de tre øverste garasjene fortsatt har de gamle, ble det gitt et tilbud om å kjøpe de innleverte garasjeportåpnerne for kr. 100. Mange har benyttet seg av dette tilbudet, og hele 14 garasjeportåpnerne er til nå blitt solgt.

Styret oppfordrer alle til å låse porten. Av strømforbruket kan vi lese at det er stor forskjell mellom garasjene mht. bruk av strøm. Faktisk bruker noen nesten dobbelt så mye strøm som andre.

f) Membranskifte garasje 4.

Vi viser til sak 9/01 i fjorårets årsberetning.

Det ble ila. sensommeren 2001 tatt kontakt med ulike firmaer for å få pris på membranskifte. Det var da snakk om å grave opp langs hele ytterkanten av garasjeveggen. De anbud vi fikk var dyre og langt i overkant av hva tilsvarende arbeid hadde kostet ved de andre garasjene.

Styret tok kontakt med et par andre firma, og de mente det kun var nødvendig å skifte membranen på taket (gulvet på terrassen til 4). Denne jobben kunne ICOPAL-tak utføre, og arbeidet ble igangsatt rett før påske. En egen skriftlig orientering ble gitt til de beboerne som ble direkte berørt. Arbeidet er nå årsberetningen skrives i ferd med å avsluttes, og vi håper alt kan stå ferdig i i uke 15 eller 16. Vi håper det ikke har vært til for stort ubehag for beboere i rekke 4, og at de forhåpentligvis kan nyte våren på ny og tørr terrasse. Og selvfølgelig regner vi nå med at garasjen er tett.

g) Avfallscontainere

Med referanse til utsendt informasjonsskriv forsøkte huseierlaget i dette prosjektet som startet i år 2000 å "spare" noen utgifter samtidig som vi skulle bli mer miljøbevisste. Egensortering av restavfall og hageavfall skulle gi oss mindre utgifter til tømning og sortering hos GLØR, men i stedet ligger utgiftene fortsatt på samme nivå igjen som tidligere år. Som det gikk fram av regnskapet har vi et overforbruk i forhold til budsjett på vel 17.000 kroner.

Styret håper at anvisningen på de oppsatte skiltene kan følges enda bedre neste år ettersom beboerne blir mer vant til søppelsorteringen. Containerne må oppfattes som et velferdstiltak og gjør at mange slipper å kjøre hage- og restavfall til kommunal avfalls plass eller lignende. Containerne gjør også at vi kan holde det ryddigere på fellesareal og rundt de private boligene. Styret vil ellers bemerke at det er fint at barna lærer seg kildesortering og deltar aktivt med å kaste søppel, men vi ber foreldrene være flinke til å sørge for at alt kommer oppi containerne når barna skal kaste avfall. Containerne fylles opp litt ulikt, men styret har registrert at de sør i feltet fylles opp noe senere enn den bl.a ved øvre innkjøring.

h) Utbedring av parkeringsarealene:

Arbeidet med mer tilrettelagt bruk av parkeringsplassene gjennom asfaltering, arealavgrønsing med kantstein etc., og oppmerking/skilting av p-plasser er nå på det nærmeste ferdig. Det gjenstår å merke parkeringsplassene og ettersom dette ikke er noe entreprenøren kan utføre, må dette gjøres på dugnad sommeren 2002. Utstyr og maling får vi av entreprenøren. Beboerne oppfordres til å parkere så langt som råd er inne på sine egen parkeringsplass for å frigjøre plass til gjester. I en låst garasje er man også tryggere mot biltyver og innbrudd i bilen.

i) Husdyrhold

Styret fikk ved Generalforsamlingen ikke flertall for en styrt avvikling av kattehold i feltet. Styret mente at kattehold drar ned bokvaliteten for mange i Ekromskogen og at denne ville bli bedre med at færre katter gikk omkring i området. Vedtaket som ble gjort var at en innskjerping var ønskelig, men at det fortsatt er lov med katter i Ekromskogen. Vedtaket innebar at katteeierne selv må ta opp skitten, og ha ansvaret for å bre over sandkassene om kvelden. I praksis har dette vært et vanskelig vedtak å følge opp i praksis. Styret ønsker likevel å gjøre noe med de ulempene som etterlatenskaper av katter fører med seg. Styret vil dekke til noen sandkasser i vår og få plassert ansvar hos noen som kan dekke de til etter endt bruk hver dag. Styret anmoder beboere om å tenke seg nøye om før de anskaffer seg katt da man vet at mange mener at katter ikke burde ferdes fritt i feltet. Særlig småbarnsforeldre får mye ekstraarbeid med å rense opp klær og sko etter at barna har vært i kontakt med kattens etterlatenskaper. Styret mener at hannkatter bør kastreres, og at de som ønsker å kjøpe inn middel (spray, tabletter etc) som kan holde kattene unna privat eiendom, bør få støtte til slikt innkjøp etter forespørsel til styret.

Sak 9/02

Planer for 2002/2003

Styret har til hensikt å arbeide spesielt med følgende saker i kommende periode:

- Utføre forefallende vedlikehold av veiene i området
- Merking av P-plassene oppe og nede. Særlig viktig blir merkingen av gjesteplassene
- Organisere og utføre ytterligere hugging og beskjæring av trær langs veiene i området samt ved den store lekeplass. Dette bl.a på grunn av renovasjonsbilene skal ha fri adgang på alle veier de kjører.
- Videreutvikle og oppdatere hjemmesiden og informasjonsmappen for huseierlaget
- Sette opp gelender/rekkverk langs muren på sørsida av gangstien mellom hus 4 og 6. Samt sette opp rekkverk/gelender ned til plassen mellom garasje nr 47 og 48. Se sak 11/02
- Innhente anbud og lage skisse vedr. diverse oppussingsarbeider på og rundt parkeringsplassen foran hus 10. Se sak 11/02
- Beskjære busker i akebakken, samt hugge ned de som er til hinder for aktivitetene
- Få til en markering i forbindelse med at det er 25 år siden Ekromskogen ble ferdig utbygd. Se sak 11/02
- Utføre spesielle oppgaver og øvrige aktiviteter som følge av vedtak fra Generalforsamlingen.
- Følge opp og videreføre avtale vedr. dugnadsoppgaver/vaktmestertjenester
- Få til en skateboardrampe for de yngre på et passende sted. Gjerne i samarbeid med borettslag i nærheten
- Følge opp og videreføre avtale med O.Smestad vedr. brøyting/strøing av veier
- oppnevne nødvendige kontakter for tjenesteytere (GLØR /LITRA)
- Styret vil engasjere seg i Nærmiljøutvalget for Lillehammer Nord som det nå er økt aktivitet i.
- Vurdere å gå over fra 4 til 2 innbetalinger pr. år av den årlige innbetalingen til huseierlaget.
- Kjøpe inn en eller to benker m/bord som plasseres midt nede i skileikområdet sør i feltet.
- Kjøpe inn doble stiger til de beboere som trenger slike i forbindelse med ytre vedlikehold etc. Det er satt av innkjøp av 15 stiger for neste år på budsjettet.
- Få en arkitekt eller lignende til å se på fargevalgene i området for å komme med forslag til evt. ”nye” fargevalg. Se sak 11/02 g.
- Kjøpe inn en eller to felles griller som skal brukes ved felles sosiale aktiviteter.

Sak 10/02

Styrets forslag og innkomne forslag:

A) Bilkjøring i området

Styret har også i år registrert en betydelig bilkjøringen inne i område, i tillegg til at beboere og besøkende parkerer og lar bilene stå over lengre tid inne i feltet, gjerne til neste dag. Særlig er øvre del av feltet belastet med mye bilkjøring. Her oppleves det at trafikken er like stor som en middels trafikkert norsk bygdeveg.

Dagens situasjon er både risikofylt og en forsøplingsfaktor for området samt at det bryter med de vedlagte retningslinjene for bilhold som beboerne selv har vedtatt ved møtene i Generalforsamlingene.

Motorisert ferdsel i Ekromskogen har skapt debatt blant beboerne siden de første flyttet inn i 1975, og det har vært oppe ved nesten alle Generalforsamlinger de siste 25 årene. Man kan gruppere beboerne i tre grupper mht. bilkjøring:

Gruppe 1: De som kjører i feltet nesten hver dag og som ikke har noen respekt for retningslinjene

Gruppe 2: De som kjører inn varer, parkerer og kjører ut igjen ganske raskt, Mange av de i disse to gruppene kjører langt over det tillatte som er 6 km/t.

Gruppe 3: De som har full respekt for reglene og bare kjører hvis de absolutt må. Disse transporterer varene ofte i trillebår.

Styret kan ikke forby huseiere å kjøre fram til egen bolig, og har heller ikke mandat til annet enn å peke på de retningslinjer som er vedtatt. Retningslinjer som strengt tatt kun henviser til den enkeltes beboers moral og etikk.

Styret mener at Ekromskogen er i ferd med å miste sin identitet som et bilfritt område og ser alvorlig på hva konsekvensene at dette vil bli. Tiden for rundskriv og formaninger er forbi, nå bør man satse på andre tiltak.

Styrets innstilling

Styret ber om mandat til å gå videre med å finne en løsning for å redusere bilkjøringen kraftig.

Følgende tre forslag tas opp til debatt på generalforsamlingen:

a) Bomløsning:

- a. En løsning kan være å sette opp porter eller bommer øverst og nederst i feltet som kun kan åpnes med egen nøkkel, og hvor en må ut av bilen både for å åpne og lukke. Det skal bli vanskeligere å kjøre inn i feltet, samtidig som utrykningskjøretøyer, GLØR etc, ikke skal bli hindret i sitt arbeid. En variant er å velge en hydraulisk løsning (pris ca 20.000 pr. stk), hvor da portene åpner seg etter ca 20-30 sekunder, og lukker seg når man har passert. Ut fra de erfaringer som er gjort andre steder så har dette medvirket til en reduksjon av den unødvendige kjøringen.

b) Privat rettslig håndtering

- a. Det settes opp skilter ved innkjøring til feltet hvor det klart går fram at det er forbudt for motorvogn, kun nødvendig kjøring er tillatt, at det er parkering forbudt, samt at tillatt hastighet er max 6 kilometer i timen. I følge veitrafikklovens § 37 kan Huseierlaget rekvirere skriftlig at biler kan taues bort evt. bøtlegges. Her er et lite utdrag av vegtrafikkloven §37.

”§ 37. Fjerning og forvaring av kjøretøy m.m.

Politiet kan kreve fjernet, eller om nødvendig fjerne eller ta i forvaring kjøretøy

- a) som er plassert i strid med bestemmelse i eller i medhold av denne lov, eller
- b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken eller for snøbrøyting eller annet arbeid på veg, eller
- c) som er plassert på privat eller offentlig eiendom til skade eller ulempe for eier eller bruker eller mot dennes forbud.

Står kjøretøyet på et område som ikke er åpent for alminnelig trafikk, gjelder dette bare dersom eier eller bruker av grunnen krever at kjøretøyet blir fjernet.

c) Offentlig håndtering

Veiene i Ekromskogene er kommunal eiendom. Dette gjør at vi kan sende en anmodning om at det blir satt opp røde forbudsskilt med forbudt for motorvogn og parkering forbudt ved innkjøring til feltet. Søkjanden stilles til politiet som så oversender vedtaket til kommunen. Så er det opp til kommunen å gi sin anbefaling og komme med praktiske løsninger for hvordan påbudene skal etterfølges.

b) Videre drift av "Eplebo"

Etter 4 års erfaring med "drift" av Eplebo, foreslo styret ved Generalforsamlingen 2001 å selge huset hvis ikke generalforsamlingen kommer opp med en driftsmodell som kan fungere bedre enn dagens. Det siste året har vedlikeholdet av Eplebo vært utført på dugnadskveldene, samt at man har fjernet døren om sommeren.

I hovedsak klarer man å holde Eplebo ren og ryddig ennå, men Eplebo trenger vedlikehold av taket, utvendig beising og innvendig maling etc sommeren 2002.

Styrets innstilling:

Velferdskomiteen får ansvar for utvendig og innvendig vedlikehold av Eplebo, og søker å finne frivillige som kan det nødvendige tilsyn med "Eplebo".

c) Endring av vedtekter I

Styret foreslå et tillegg under § 6, dette med bakgrunn av de erfaringer man har gjort i år vedr. lederskifte:

Gml. Tekst

Paragraf 4

Styret velges av generalforsamlingen og består av leder og 4 medlemmer. Det kan kun bestå av andelshavere eller medlemmer av deres husstand over 18 år, og styremedlemmer i borettslag eller boligstiftelse. Generalforsamlingen velger ved særskilt valg leder for ett år av gangen. Styret velger innen sin midte nestleder. Funksjonstiden for styremedlemmene (Bortsett fra leder) er to år slik at halve styret er på valg hvert år.. Det velges videre hver år 1 varamedlem for 2 år av gangen slik at det til enhver tid er 2 varamedlemmer i Styret.

Ny tekst:

Paragraf 4

Styret velges av generalforsamlingen og består av leder og 4 medlemmer. Det kan kun bestå av andelshavere eller medlemmer av deres husstand over 18 år. Generalforsamlingen velger ved særskilt valg leder for ett år av gangen. Styret velger innen sin midte nestleder. Funksjonstiden for styremedlemmene (Bortsett fra leder) er to år slik at halve styret er på valg hvert år. Det velges videre hver år 1 varamedlem for 2 år av gangen slik at det til enhver tid er 2 varamedlemmer i Styret. Hvis noen av styremedlemmene flytter eller frasier sine verv i løpet av perioden har styret mandat til å utnevne et nytt varamedlem.

d) Endring av vedtekter I

På bakgrunn av opprettelse av egen hjemmeside + styring av informasjonen via en infomappe foreslår styret en presisering av §6 i vedtektene:

Gml. Tekst:

Paragraf 6

Styret utarbeider ordensregler for laget. Ordensreglene må godkjennes av generalforsamlingen.

Styret oppnevner ved behov utvalg til å ivareta nødvendige oppgaver i laget. Mandat og retningslinjer for utvalget/utvalgene utarbeides av Styret. Utvalget/utvalgene rapporterer til Styret.

Ny tekst:

Paragraf 6

Styret utarbeider ordensregler for laget. Ordensreglene må godkjennes av generalforsamlingen.

Styret oppnevner ved behov utvalg til å ivareta nødvendige oppgaver i laget. Mandat og retningslinjer for utvalget/utvalgene utarbeides av Styret. Utvalget/utvalgene rapporterer til Styret. Styret oppnevner en kontaktperson som har ansvaret for å holde hjemmesiden ved like samt å legge inn det styret syns er viktig å formidle. Dette arbeidet koordineres med hva som bør oppdateres i infomappen. Styret fastsetter honoraret for dette ansvarsområdet.

e) Utdyping av en ordensregel

Styret foreslå en presisering av punkt 6 i ordensreglene:

Gml. Tekst:

5.0 Ved flytting

Styret skal underrettes om ny eiers/leietakers navn ved salg/utleie av leilighet.

Ny tekst:

5.0 Ved flytting

Den eller de beboere som skal selge eller leie ut sin bolig skal underrette styret om ny eiers/leietakers navn ved salg/utleie av leilighet.

f) Retningslinjer for velferdskomiteen virksomhet.

Styret foreslå en utdyping av pkt 6

Gml. Tekst:

Oppnevne kontaktperson(er) mot eksterne leverandører/tjenesteytere, så som LITRA, GLØR, ASVO).

I hovedsak gjelder dette oppfølging av renovasjonsordning med felles containere for "restavfall" og "hageavfall" som er utplassert i øvre og nedre del av feltet. Likeledes gjelder det bestilling av containere ifm. Fellesdugnader

Ny tekst:

Oppnevne kontaktperson(er) mot eksterne leverandører/tjenesteytere, så som LITRA og GLØR, I hovedsak gjelder dette oppfølging av renovasjonsordning med felles containere for "restavfall" og "hageavfall" som er utplassert i øvre og nedre del av feltet. Likeledes gjelder det bestilling av containere ifm. Fellesdugnader Videre skal velferdskomiteen ha ansvar for å organisere brøyting/strøing i området samt oppnevne en kontaktperson for brøyting/strøing slik at beboerne vet hvem de skal kontakte ved behov for denne type vedlikehold.

g) Retningslinjer for fargevalg

Etter henvendelse fra beboere samt ut fra eget initiativ har styret vært i en omfattende dialog med medlemmer etter at de valgt en farge som fravek fra de opprinnelige fargevalg som ble gjort i feltet da det ble bygget

Huseierlaget har fått vurdert denne saken av seksjonleder for byggesaker i Lillehammer kommune, sett opp i mot lover/forskrifter i Plan- og bygningsloven. I uttalelsen pekes det bl.a på følgende:

”Det er korrekt som beboerne i husrekke 39 påpeker at det i reguleringsbestemmelsene for området ikke er medtatt eget punkt om fargevalg/fargesetting av boligene i området.

Etter vår vurdering ble det på bakgrunn av denne mangelen i reguleringsbestemmelsene fattet eget vedtak om dette i forbindelse med bygningssjefens vedtak i 1975 for utbyggingen av området, hvor det krevd og også vedtatt/godkjent farger for området. Dette vedtak må være å tolke som en "bestemmelse" for området og må derav være retningsgivende for senere fargevalg.

Alle vet at trebygninger trenger relativt ofte å bli vedlikehold med utvendig maling/beising. Hvis det vedtak som ble fattet i 1975 ikke skulle være retningsgivende/bestemmende for fremtidig vedlikehold, vil en kunne oppleve en fargesetting i området som både kunne være skjemmende for naboen men det vesentligste at hele området etter hvert kunne framstå som "rotete" og med et helt annet særpreg enn det som lå til grunn ved godkjenningen av dette.

Vi mener at det vedtak som ble fattet i 1975 med grunnlag i den daværende bygningslov er tatt med bakgrunn i lovens § 74(Skjønnhetsparagrafen). Denne paragrafen er vesentlig innskjerpet i den nye plan- og bygningsloven som trådte i kraft sommeren 1997 og med et eget rundskriv fra departementet om §74.2. som gir klare innskjerpinger av denne lovbestemmelsen i forhold til tidligere lovbruk.

Fargevalg er etter loven å betrakte som mindre fasadeendring, å derav isolert sett ikke søknads/meldingspliktig da dette er å betrakte som vedlikehold/oppussing. Dette endrer seg hvis det igangsettes arbeider utover tidligere vedtak hvor bl.a. fargevalg er godkjent.

Etter vår vurdering bør denne saken løses av huseierlaget som en "fellesløsning". Etter 25 år er det ikke unaturlig at det ønskes nye fargeuttrykk i området. Det antas at det etter hvert har komme inn nye eiere og at det stadig er en viss rullering på eierforholdene i området. Saken bør løses ved at huseierlaget, hvis det er ønske om det i laget, utarbeides en ny fargeplan for området som fremlegges for bygningsmyndighetene for godkjenning.

Inntil en slik løsning foreligger bør saken ordnes opp med grunnlag i huseierlagets egne vedtekter, hvor det er vanlig at slike konflikter som her har oppstått har sine klare "kjøreregler" i den lokale huseiervedtekt/regler for blant annet vedlikehold”

Styrets forslag:

I løpet av 2002 bør det utarbeides en ny fargeplan av en landskapsarkitekt eller lignende for området som fremlegges for bygningsmyndighetene for godkjenning.

Fram til ny fargeplan er endelig vedtatt ved Generalforsamlingen 2003 vil styret oppfordre beboerne til å følge de opprinnelige fargevalg. Særlig viktig er det å beholde opprinnelig farge på huskropp/ panel på boder og skjermvegger. Fargevalgene er nøye beskrevet i de utdelte infomappene.

Forslag H og I, kommer fra Håkon Bergseth

h) GELENDER LANGS MURER.

De 2 siste vintrene har gangstien mellom 4 og 5 vært forholdsvis god å gå på. Den vil bli enda bedre å gå i glatte perioder, hvis det settes opp et gelender/rekkverk langs muren på sørsida, øverst i stien.

Styrets forslag:

Det settes opp et gelender/rekkverk langs muren på sørsida av gangstien mellom hus 4 og 5. Styret henter inn anbud og starter arbeidet sommeren 2002. Det er viktig at rekkverket ikke er farlig for de som benytter akebakken. I tillegg har styret sett at flere har hatt problem med å komme ned til plassen foran garasjene i nr 47 og 48. Styret mener at det bør settes opp et enkelt rekkverk på begge siden av denne plassen.

I) Plassen foran garasjen i hus 10.

Gjennom årene har det vært gjort mye for å vedlikeholde/pynte opp i området til glede for oss alle. Plassen foran garasjen i hus 10 trenger også å bli pusset opp.

Rundt plassen er det satt opp en mur, delvis av støpt stein og delvis av naturstein. Muren av naturstein er i sterkt forfall og bør skiftes ut med støpt stein. Beplantningen i skråningen suppleres/fornyes.

Det parkeringsplassen ble asfaltert ved innflytting. Grunnarbeidet ser ut til å være for dårlig, slik at flata er svært ujevn og asfalten har slått sprekker. Dessuten ligger golvet inne i garasjen lavere enn parkeringsarealet ute. Styret foreslår at arealet senkes, planeres med svak skråning bort fra huset og asfalteres. Nødvendig masseutskifting foretas.

En varig løsning for kompostbingen som står mellom to store granner bør finnes

Styrets forslag.

Pga. store utgifter til membranskifte ved garsje nr. 4, kan dette arbeidet startes opp først 2003. Styret henter inn anbud ut fra at det skal gjennomføres følgende arbeid:

1. Muren av naturstein skiftes ut med støpt stein.
Beplantningen i skråningen suppleres/fornyes.
2. Plassen senkes, planeres og asfalteres. Nødvendig masseutskifting foretas.

J) Skateboardrampe/anlegg

Skateboard er en aktivitet til glede for mange av Ekromskogens yngre beboere. Aktivitet har til dels foregått på området rundt rundtkjøringen. I tillegg til at dette området er lite egnet, så kommer man i konflikt med trafikken til å fra feltet. Ungdommen fortjener et bedre alternativ som kan føre til en trygg og utfordrende plass hvor aktiviteten kan utføres.

Styrets forslag:

Det oppnevnes en arbeidsgruppe som skal se på utbygging og lokalisering av skateboardaktiviteter i nordre bydel. Styret ser gjerne at en tar kontakt med tilstøtende boligområder for å få til et samarbeid. Det avsettes kroner 15.000 til dette formålet for perioden 2002/2003.

k) 25 års jubileumsaktivitet

Det er nå 25 år siden det siste byggetrinn i Ekromskogen ble fullført. Styret mener at dette er noe man bør markere.

Styrets forslag:

Velferdsutvalget setter ned en gruppe som skal ha ansvaret for å gjennomføre en markering i forbindelse med at Husierlaget er 25 år. Det settes av kroner 10.000 til markeringen som bør foregå på et tidspunkt hvor de fleste av beboerne kan delta.

Sak 11/02 BUDSJETT 2002

BUDSJETT 2002, A/L EKROMSKOGEN HUSEIERLAG

	<i>Regnskap2001</i>	<i>Budsjett 2002</i>
Utlignet på andelseiere	387 000,00	387 000,00
Inntekter strøm	735,95	1000,00
Inntekt fjernkontroll		
Renteinntekter	11.664,00	6.000,00
Andre inntekter/tilskudd		
Leieinntekter garasje	2 400,00	2 400,00
Sum inntekter	401,799,95	396.400,00
<i>Kostnader</i>		
Lønn	2 000,00	6.000.00
Arbeidsgiveravgift		
Garasje vedlikehold	49.039,51	250,000.00
Garasje strøm	19.757,50	20.000,00
Garasje forsikring	11,918,00	13.000,00
Garasjeporter, styring/ fj.konroll	36,633,50	0
Vedlikehold parkeringsareal	0	
Veier, vedlikehold	0	
Veier Brøyting/strøing	14,500,00	18,000.00
Fellesareal - grøntanl.	3,325,46	5,000.00
Felles - gjerder/div.	20,325,65	25,000.00
Skadedyrkontroll	5,195,60	5.500,00
Lekepl/Matr.	25,289,00	25,000.00
Skileikområde	0	
Strøm akebakken	1,856,50	2.000,00
Div. velferd	12,254,00	30,000.00
Renhold	57,116,00	52.000,00
Komm. avg./skatter	7,446,00	8.000,00
Honorarer	27,000.00	30.000,00
Styreutgifter	2,657,00	3.000,00
Kontorhold/regnskap	14,459,00	16.000,00
Adm. godtgjøring styre/leder. velf.komiteen	17.000.00	17.000.00
Bankgebyr	1,114,00	1.200,00
Generalforsamling	985,58	1.000,00
Data/hjemmeside/informasjon	9,301,72	40,000.00
Sum kostnader		567.700.00
Drifts/årsresultat	62,624,93	-163.300.00

Noen kommentarer:

Lønn: Lønn til kasserer , gressklipper og snørydder

Garasje vedlikehold: Membranskifte + utbedring av lekkasje i nr 4

Lekepl/matr: Skateboardrampe + utbytting av sand etc

Skileikområde: 2 benker med bord midt nede i bakken

Data/hjemmeside/informasjon: Opptrykking og div.arbeid med ny informapne, abonnement på domenenavn, utg. til tellerskritt, opptrykking av oppdatert informasjon

Budsjettert underskudd belastes egenkapitalen. Det betyr at egenkapitalen reduseres til ca. 50.000 kroner

Sak 12/02 VALG

Dette er innstillingen fra valgkomiteen:

Verv:	Navn:	Adresse:
<u>Styre:</u>		
<u>Leder:</u>	Jøran Ivarson (ny)	41b
	Inger Lucie Granamo	49b
	Trine Norheim	31a
	Sverre Bostad (ny)	9b
	Monica Hallstrøm(ny)	32b
<u>vara</u>	Per Engkrogh (ny)	38c
<u>vara</u>	Bente Skrefsrud Olsen(ny)	39b
<u>Velferdskomite:</u>		
	Jørgen Damskau	23b
	Heidi Boldermo	20b
	Elling Rakstad	14b
	Else Marie Pallesgaard (ny)	38b
	Beate Kalkvik (ny)	28b
<u>vara</u>	Eli Jotun Løkken	46d
<u>vara</u>	Anita Anderson (ny)	37a
<u>Valgkomite:</u>		
<u>Leder</u>	Kari Odlo Myrvang	36c
	Charlotte Staalø	41d
	Jo Winqusit (ny)	15a

Valgkomiteen: Randi Synøve Nystuen, Kari Odlo 36 C og Charlotte Staalø