

Til andelseierne

Innkalling til ordinær generalforsamling

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i A/L Ekromskogen Huseierlag torsdag 25. mars 2004, kl. 1800 på Ekrom skole

Dagsorden

Del 1: Åpning og konstituering

Sak 1/04 Godkjenning av innkalling

Sak 2/04 Godkjenning av dagsorden

Sak 3/04 Valg av ordstyrer

Sak 4/04 Valg av referent

Del 2: Beretninger, regnskap og orientering for perioden 2003/2004

Sak 5/04 Styrets årsberetning for 2003/2004

Sak 6/04 Velferdskomiteen årsberetning for 2003 /2004

Sak 7/04 Regnskap for 2003

Del 3: Den kommende periode:

Sak 8/04 Planer for 2004/2005

Sak 9/04 Styrets forslag og innkomne saker

Sak 10/04 Budsjett år 2004

Del 4 Valg:

Sak 11/04 Valg.

Styret oppfordrer alle til å møte på ordinær generalforsamling. Saker som blir drøftet og vedtatt på generalforsamlingen angår alle medlemmer av huseierlaget. Det er derfor viktig at så mange som mulig av medlemmene deltar på generalforsamlingen.

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 godt fremmøte!
VEL MØTT!*

Ekromskogen 09. mars 2004

Styret

- Sak 3/04** **Valg av ordstyrer**
Styrets forslag: Kjell Ivar Iversen
- Sak 4/04** **Valg av referent**
Styrets forslag: Liv Altmann
- Sak 5/04** **Styrets årsberetning for 2003/2004**

Styremøter

Styret har hatt 9 møter i denne perioden.

Økonomien i huseierlaget

Økonomien til huseierlaget har i løpet av 2003 forbedret seg, delvis på grunn av at større oppgaver som var planlagt ikke er gjennomført i perioden, men også på grunn av at en ikke har gjennomført mer enn hva økonomien til en hver tid har gitt rom for. For å ikke overskride budsjettet på containerleie, ble det i 2003 innført nye rutiner. I forhold til tidligere praksis ble tiden restavfallscontainerene var tilgjengelig redusert med 2 måneder. Likevel ble kostnaden 4.600 kroner over budsjettet.

På grunn av beslutningen om å gå til innkjøp av eget regnskapsprogram, har styret til en hver tid vært oppdatert på hvordan økonomien til huseierlaget har vært. Dette har gitt styret en god oversikt og trygghet i de ulike beslutninger som en har stått over for.

Vedlikeholdsbehovet

Ekromskogen huseierlag har mange vedlikeholdsoppgaver å ta tak i tiden fremover. Styret har i løpet av det siste året, fått laget detaljerte vedlikeholdsplaner for hvilke oppgaver som må utføres med jevne mellomrom. I dette arbeidet har styret hatt god hjelp av Håkon Bergseth og Erland Lyngved.

De største enkeltsakene når det gjelder vedlikehold, har vært å utbedre nedkjørselen til garasje i nr 49. Her er veien rettet ut, ny mur opparbeidet, ny drenering og ny asfalt er lagt.

Ved garasje nr 48 er rist fjernet og det er opparbeid helling ned mot sluk slik at vannet renner vekk fra garasjen. Her er det også asfaltert på nytt. Ved veien langs hus nr 47 er det grøftet på nytt.

Det er gjort et forberedende arbeid med å skaffe oversikt over lekkasje-problemene som en har i garasje nr 10. Styret har innhentet tilbud fra ulike entreprenører på å gjøre garasje nr 10 tett.

Sykkelsluse

Årsmøte i 2003 ga styret i oppgave å sette opp en sykkelsluse ved hus nr 42 for å redusere unødvendig bilkjøring inne i feltet. Dette ble ikke gjennomført i 2003 da andre oppgaver fikk høyere prioritet enn denne. Styret har i løpet av vinteren gjort nødvendig forberedelser med å bestille nødvendig utstyr og kontaktet entreprenør som kan gjøre dette så raskt våren kommer.

Skateboardrampe/anlegg

Arbeidet med å opparbeide en skateboardrampe har ikke hatt den fremdriften som styret skulle ønske. Arbeidet kom ikke i gang før vinteren satte inn og vi fikk derfor ikke ferdigstil skapeboardrampen i løpet av 2003. Arbeidet vil bli tatt opp igjen til våren og en har som mål å få avsluttet inne tidsfristen som er satt for å kunne utløse spillemidler. Tidsfristen for dette er innen 1.juni.

Søpeltømming

Det ble besluttet å stoppe fellescontainere i 2 måneder sommeren 2003. Dette for at kostnadene på containerleie ikke skulle gå over budsjett.

Fortsatt er det et problem at det blir kastet store/tunge gjenstander i containerene. Samt at containeren for hageavfall benyttes til restavfall.

Andre behandlede saker

- Tildelt ansvar for ulike vedlikeholds-aktiviteter :
 - Garasjeansvarlig – Forde Myrvang
 - Gressklipping – Beate Kalkvik
 - Snørydding – Frank Iversen
 - Vedlikeholdsoppgaver – Frode Myrvang
 - Glør – Øyvind Torvaldsen
- Skifting av lysarmatur i garasjer – Alle lysarmaturer må skiftes i løpet av 2004. Dette på grunn av nye foreskrifter. Det er budsjettet med å utføre arbeidet i løpet av 2004.
- Høvling av veier i Ekromskogen.
- Felling av trær.
- Beiset en del gjerder på området.
- Spyling av garasjer.
- Tatt initiativ til fjerning av revefarmen i skogen ovenfor rundkjøring.
- Masseutglidning ved mur ved hus nr 16.

Styrets sammensetning 2003/2004:

Leder:	Frank Iversen 37 B
Nestleder:	Sverre Bostad 9 B
Medlemmer:	Monika Hallstrøm 32 B Øyvind Torvaldsen 43 B Frode Myrvang 36 C
Varamedlemmer:	Per Engkrogh 38 C Bente Skrefsrud Olsen 39 B

Regnskapsførsel og revisjon:

Kasserer/ Regnskapsfører:	Monika Hallstrøm 32 B
Revisor:	Kjell Wålen, Kringsjøvegen

Velferdskomite:

	Beate Kalkvik 28 B Else Marie Pallesgaard 38 B Anita Hovemoen 48 D Lars Svegården 35 B Jan Erik Berger 21 A
Varamedlemmer:	Øystein Lauen 22 A Anita Anderson 37 A

Valgkomite:

Jo Winquist 15 A
Kirsten Kallelid 42 A
Trude Jordal 26 B

Sak 6/04 Velferdskomiteens årsberetning for 2003/2004

Det har blitt avholdt 2 møter, samt flere samtaler og utveksling av e-post der informasjon og avklaringer mellom medlemmene i komiteen har funnet sted.

Leder har dessuten deltatt på de fleste av huseierlagets styremøter.

Møtene og aktivitetene har forløpt slik:

- Sommer: Koordinert gressklipping og beising av fellesgjerdet
- September: Planleggingsmøte for å planlegge høstdugnad og div. andre saker
Befaringsmøte før høstdugnaden
- Oktober: Befaring sammen med beboere langs gangstien før høstdugnad
Høstdugnad
Akebakkedugnad
- November: Store trær ved lekeplassen hugget, men GLØR kom ikke til med container til kvist pga. glatt føre.
- Desember: Arrangering av juletretenning på store lekeplass med gang rundt treet, og besøk av nissen. Servering av gløgg og pepperkaker. Ca. 25 barn
- Nyttårsaften: Tilrettelegging av oppskytingsområde på fotballbanen.
- Januar: Oppsamling av juletrær

Oppgaver til vårdugnaden som er kjent pr. mars 2004:

En del fellesgjerdet må byttes ut.

Ekstra container til kvist på lekeplassen må bestilles

For velferdskomiteen:

Beate Kalkvik, Else Marie Pallesgaard, Jan Erik Berger, Lars Svegården, Anita Hovemoen

Varamedlemmer: Anita Anderson, Øystein Lauen

Sak 7/04 Regnskap for 2003

Regnskap 2003

Inntekter	Regnsk. 2002	Budsj. 2003	Regnsk. 2003	Note
Utlignet på andelseier	-387000	-425700	-425700	
Leieinntekter garasje	-2400	-3000	-4000	
Inntekt strøm	-575	-600	-1111	
Inntekt fjernkontroll	-3300	-800	-500	
Tippemidler skateb.park		-40000	0	1
Sum inntekter	-393275	-470100	-431311	
Utgifter				
Lønn snømåking og gressklipp	0	0	8825	2
Telefon, tillitsvalgte	0	0	7712	
Honorar tillitsvalgte	0	0	30500	
Annen kostnadsgodtg.	0	0	14000	
Leie hjemmekontor	0	0	3833	
Leie data	0	0	5000	
Godtgjørelse til tillitsvalgte	59972	56000		3
Kommunale avgifter	7498	8000	7602	
Strøm garasjer	11202	25000	20381	
Renhold av garasjer			2792	
Annen kostnad garasjer			404	
Rep og vedlikehold garasjer	297426	135000	104073	4
Vedlikehold veier	23200	20000	3410	
Sykkelsluse	0	8000	8000	5
Vedlikehold parkeringsareal	1773	0	0	
Veier - Brøyting/strøing	17290	20000	22630	
Fellesareal - grøntanlegg	2466	5000	578	
Gjerder - div. matr.	67	10000	1631	
Skadedyrkontroll	5456	6000	5702	
Lekeplasser materiell	10712	10000	13455	
Skileikområde			993	
Strøm akebakken	610	3000	2400	
Skateboardrampe	0	55000	15000	6
Containerleie	40079	44000	48604	
Andre kostnader			270	
Div. velferd	4881	5000	2432	
Honorar revisjon			2000	
Kontorreivisita, porto			818	
Datakostnader			1010	
Regnskapsprogram	0	1250	1271	

Generalforsamling	1976	2000	302
Hjemmeside - infomappe	44530	11000	2728
Gaver			298
Forsikring	13826	15000	14501
Sum kostnader	542964	439250	353155
Finansinntekter/kostnader			
Renteinntekter	-4871	-300	-4840
Purregebyr	0		-1300
Sum finansinntekter	-4871	-300	-6140
Bankgebyrer	1170	1000	800
Renteutgifter	2340	8000	0
Sum finanskostnader	3510	9000	800
Sum Finansinntekt/kostnad	-1361	8700	-5340
Resultat	148328	-22150	-83496

Balanse 2003

Eiendeler	2002	2003	Note
Garasje plasser 3 stk	49206	49206	
Utestående kvartalsavg.	750	0	
Bankinnskudd	16897	116548	
Sum eiendeler	66853	165754	
Egenkapital og gjeld			
Årsresultat	148327	-83496	
Andelsinnskudd	-38700	-38700	7
Periodiseringer	-10500	-25905	
Vedlikeholdsfond	-165980	-17653	
Sum egenkapital og gjeld	-66853	-165754	

Noter til regnskapet:

- Tippemidler utbetales
 Note etter ferdigstillelse av
 1: anlegget.
 Budsjettetert under
 Fellesanlegg -
 Note Grøntanlegg og div.
 2: velferd
 Totalt utbetalt til
 tillitsvalgte er kr.
 Note 64.055,-. Av dette er
 3: kr. 5.422,- utbetalt
 til nåværende
 styreleder for siste
 styreperiode.
 Kostnad for
 vedlikehold innkjøring
 Note garasje 47, 48 og 49
 4: er kr. 92548.-
 Avsatt beløp til
 sykkelsluse. Arbeide
 Note blir satt i gang så snart
 5: det blir bart.
 Note Avsatt kr. 15.000,- i
 6: årets regnskap.
 Andelsinnskudd for rett
 Note til å ha garasjeplass og
 7: medlemsskap i
 Ekromskogen
 Huseierlag.

Sak 8/04 Planer for 2004/2005

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

- Drenering rundt hus nr 10.
- Ferdigstille skateboard rampen som ble vedtatt under generalforsamlingen i 2003.
- Sette i verk tiltak for å hindre videre masseutglidning bak hus nr 16.
- Montere sykkelsluse ved hus nr 42.
- Skifte gjerder som er råtnet opp.
- Utskiftning av lysarmatur i henhold til nytt regelverk.
- Utføre spesielle oppgaver og øvrige aktiviteter som følge av vedtak fra Generalforsamlingen.

- Følge opp og videreføre avtale vedr. dugnadsoppgaver/vaktmestertjenester
- Følge opp og videreføre avtaler vedr. brøyting/strøing av veier.
- Følge opp og videreføre avtaler med Glør.

Sak 9/04 Styrets forslag og innkomne forslag:

1. **Indeksregulering av Fellesutgifter:** På generalforsamlingen i 2003 ble det vedtatt å indeksregulere huseierene's andel av felleskostnader. Da indeksen har steget med 0,6 % i 2003, foreslår styret at felleskostnadene holdes på nivå med 2003 (900,- kr pr kvartal).

Styrets innstilling:

Felleskostnadene opprettholdes på samme nivå som i 2003 (900,- kr pr kvartal).

2. **Opptak av lån:** Det har ikke vært påkrevd å ta opp lån for å kunne utføre vedlikeholdsoppgaver i 2003. Men styret ønsker fortsatt å ha den muligheten i tiden fremover.

Styrets innstilling:

Styret har mulighet til å søke om et lån på opptil kr 200.000,- hvis utestående vedlikeholdsoppgaver påkrever dette.

3. **Vedlikeholdsfond:** Regnskapet for 2003 viser et overskudd på 83.496 kroner som styret foreslår overføres til vedlikeholdsfond.

Styrets innstilling:

Overskuddet for 2003 på 83.496 kroner overføres til vedlikeholdsfond.

4. **Leie av huseierlagets garasjer.** Huseierlaget disponerer 2 garasjeplasser. En i 49 og en i 10. I dag så leies disse for 2 år av gangen. Styret foreslår at utleieperioden endres fra 2 år til 1 år.

Styrets innstilling:

Garasjeplassene som huseierlaget disponerer i garasje 49 og 10 leies ut i 1 år av gangen.

5. Endring av vedtekter I

Styret foreslår et tillegg under § 6, dette med bakgrunn av de erfaringer man har gjort 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 hvert 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 seg sine verv i løpet av perioden har styret mandat til å utnevne et nytt varamedlem.

6. Endring av vedtekter II

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 rapportere 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.

Sak 10/04 BUDSJETT 2004

BUDSJETT 2004, A/L EKROMSKOGEN HUSEIERLAG

Budsjett 2004

Inntekter	Regnsk. 2003	Budsjett 2004
Utlignet på andelseier	-425700	-464400
Leieinntekter garasje	-4000	-4800
Inntekt strøm	-1111	-1300
Inntekt fjernkontroll	-500	0
Tippemidler skateb.park		-40000
Sum inntekter	-431311	-510500
Utgifter		
Lønn snømåking og gressklipp	8825	15000
Telefon, tillitsvalgte	7712	
Honorar tillitsvalgte	30500	
Annen kostnadsgodtg.	14000	
Leie hjemmekontor	3833	
Leie data	5000	
Godtgjørelse til tillitsvalgte		68000
Kommunale avgifter	7602	7700
Strøm garasjer	20381	20000
Renhold av garasjer	2792	3000
Annen kostnad garasjer	404	500
Rep og vedlikehold garasjer	104073	345000
Vedlikehold veier	11410	20000
Veier - Brøyting/strøing	22630	25000
Fellesareal - grøntanlegg	578	600
Gjerder - div. matr.	1631	12000
Skadedyrkontroll	5702	6000
Lekeplasser materiell	13455	15000
Skileikområde	993	500
Strøm akebakken	2400	2500
Skateboardrampe	15000	40000

Containerleie	48604	30000
Andre kostnader	270	0
Div. velferd	2432	2500
Honorar revisjon	2000	2000
Kontorrevisita, porto	818	900
Datakostnader	2281	1800
Generalforsamling	302	500
Hjemmeside - infomappe	2728	3000
Gaver	298	500
Forsikring	14501	16000
Sum kostnader	353155	638000
Finansinntekter/kostnader		
Renteinntekter	-4840	0
Purregebyr	-1300	-1300
Sum finansinntekter	-6140	-1300
Renteutgifter	0	8000
Bankgebyrer	800	300
Sum finanskostnad	800	8300
Sum Finansinntekt/kostnad	-5340	7000
Resultat	-83496	134500

Sak 11/04 Valg:

Innstillingen fra valgkomiteen var ikke ferdig på det tidspunktet som årsberetningen ble kopiert opp til husstandene i Ekromskogen. Innstillingen blir derfor fremlagt først på årsmøte.

Til
A/L EKROMSKOGEN HUSEIERLAG

FULLMAKT

Undertegnede gir herved:

..... fullmakt til
å representere min andel i A/L Ekromskogen Huseierlag, leilighet nr..... på
ordinær generalforsamling, onsdag 25.mars 2004

Lillehammer/03 2004

.....
Underskrift