



Ekromskogen 18.mars 2011

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i A/L Ekromskogen Huseierlag
mandag 4.april 2011 kl 19:00 på Ekrom skole.

DAGSORDEN

Del 1: Åpning og konstituering

Sak 1/11 Godkjenning av innkalling

Sak 2/11 Godkjenning av dagsorden

Sak 3/11 Valg av ordstyrer

Sak 4/11 Valg av referent

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

Sak 5/11 Styrets årsberetning for 2010/2011

Sak 6/11 Velferdskomiteens årsberetning for 2010/2011

Sak 7/11 Regnskap for 2010

Del 3: Planer for kommende periode

Sak 8/11 Styrets forslag og innkomne saker

Fra styret

8.1 Fastsetting av kvartalsavgiften

8.2 Ansvarsavklaring; vann- og avløpssystem og stoppekraner

8.4 Garasjene; lekkasje og membranutskifte

8.5 Utearealet; beplantning, møteplasser og utstyr til aktiviteter

Innkomne saker

Det foreligger ingen innkomne saker.

Sak9/11 Fastsettelse av godtgjøring til tillitsvalgte og administrasjon

Sak10/11 Budsjett for år 2011

Del 4: Valg

Sak 11/11 Valg

11.1 Valg av tillitsvalgte

11.2 Valg av revisor, fastsettelse av godtgjørelse

Leie av garasje plass

Det er mulig å leie garasje plass for kr 600,- pr kvartal; èn plass i hver av garasjene nummer 1(10) og 4(49)). Andelshavere som ønsker å leie garasje plass for ett år, melder fra til styret ved Kjell Overvåg 31A, tlf 95207791, mailadresse kjell.overvaag@gmail.com, innen fredag 01.04.11. Trekning foretas umiddelbart etter generalforsamlingen.

Styret oppfordrer alle til å møte på ordinær generalforsamling.

Saker som blir drøftet og vedtatt på generalforsamlingen angår alle medlemmer i huseierlaget, derfor er det viktig at så mange som mulig av medlemmene deltar.

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

VEL MØTT!

Mvh. Styret

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

Sak 5/11 Styrets årsberetning for 2010/2011

Årsberetningen gjelder for Ekromskogen Huseierlag A/L som ligger i Lillehammer kommune.

Styrets arbeid og møter

Et redusert styre startet sin fungeringsperiode med oppgaven å rekruttere en andelshaver til vervet som styreleder, samt avholde ekstraordinær generalforsamling for å gjennomføre valg av denne. Øystein Lauen tok på seg vervet, og ble valgt til leder av huseierlaget 18. mai 2010. Styret konstituerte seg etter dette, og har siden avholdt månedlige styremøter, i alt 9, i perioden. I tillegg har styremedlemmer hatt arbeidsmøter relatert til bestemte oppgaver delegert fra styret, og foretatt befaringer i forbindelse med oppfølging av utbedrings- og vedlikeholdsarbeid.

Sakene som har vært behandlet og oppgavene som har vært utført ligger innenfor vedtatte planer for inneværende periode. Flere av sakene er videreføring av arbeid påbegynt i forrige periode.

Referat fra styremøter er fortløpende lagt ut på huseierlagets hjemmeside.

Økonomi og driftsresultat

Huseierlaget har hatt stabilt god økonomi i 2010. Påløpne kostnader for asfaltering i forbindelse med slutføring av arbeid med nytt renovasjonssystem overskred budsjettert beløp, men lot seg dekke innen forsvarlig ramme uten at andre oppgaver måtte innstilles. Forbruk samsvarer ellers med gjennomføring av vedtatte planer og budsjett.

Årsresultat viser et overskudd på kr 55.817, som er foreslått overført vedlikeholdsfondet.

De viktigste sakene

Asfaltering – slutføring av arbeid med nytt renovasjonssystem

Styret innhentet anbud på asfaltering, da det viste seg ikke å foreligge noen avtale om dette fra forrige periode. Anbudet var på kr. 66.500, mens budsjetterte utgifter var satt til 40.000. Arbeidet ble av styret ansett som nødvendig å gjennomføre, og tilbudet ble akseptert.

Det ble i tillegg inngått avtale om samtidig å utbedre asfaltskader i garasjene 47 og 48.

Asfalteringen ble utført i sommer, og arbeidet med innføring av nytt renovasjonssystem er dermed slutført. Styret har vært på befaring, og mener arbeidet er utført i henhold til avtale.

Overdragelse og tinglysning av skjøte for fellesareal

Arbeidet med å avklare eierforhold og tinglysning av fellesareal er videreført fra forrige periode. Styret har, i samråd med kommunens eiendomsavdeling, kommet fram til at skjøtet for fellesareal aldri har blitt tinglyst, til tross for at huseierlaget hadde overdratt grunnen fra kommunen. De nye avfallsbrønnene er også delvis plassert på kommunal grunn som kommunen tilbød huseierlaget å overdra vederlagsfritt mot tinglysning. Styret har derfor, på vegne av huseierlaget, tinglyst dokumentet på samlet fellesareal satt til en verdi av kr 500.000, med et tinglysningsgebyr på kr 14.048. Saken anses dermed som avsluttet.

Stoppekraner – vann/avløp

Styret har videreført arbeidet med å avklare ansvarsforholdet for vann- og avløpssystemet, og har avklart at dette tilhører huseierlaget, jfr. sak om fellesareal. Arbeidet er derfor konsentrert om to forhold:

- Avklare ansvarsforhold mellom huseierlag, andelshavere tilknyttet den enkelte stoppekran, og den enkelte andelshaver. Styret har her konsultert advokat, som har utarbeidet et notat om dette.
- Kartlegge og fysisk finne stoppekranene. Styret har konsultert rørlegger og andelshaver Lillevold, som har laget en oversikt over hvor stoppekranene, ut fra rørsystemets oppbygging, trolig befinner seg. Arbeidet med å sjekke ut dette og lage oversikt på basis av konkret kartlegging, må finne sted i årets snøfrie måneder.

Videre oppfølging er foreslått i plan for kommende periode.

Felling av trær/beplantning

Styret har mottatt henvendelser om ønsket felling av trær på fellesområdet nord i feltet, og har etter befaring fattet vedtak om å gjennomføre dette med henvisning til mandat gitt av forrige generalforsamling.

Styret har også mottatt henvendelse om trær som skjermer for utsikt på kommunal grunn nedenfor søndre del av nedre rekke og som derfor ønskes fjernet. Styret har brakt henvendelsen videre til kommunen.

Det er ikke plantet trær i inneværende periode, noe styret har foreslått følges opp denne våren. Blant annet har generalforsamlingen vedtatt beplantning på store lekeplass mellom lekestativ og nabotomter.

Dugnadsavgift – avvirket prøveordning

Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak om å forkaste prøveordningen med dugnadsregistrering og avgift, og gå tilbake til gammel ordning. Styret har videre tatt til etterretning at generalforsamlingens vedtak om innkreving av avgift ligger utenfor huseierlagets myndighetsområde. Purringer av ikke innbetalt avgift på bakgrunn av manglende registrert frammøte er derfor stoppet, og innbetalt avgift er tilbakebetalt.

Ny hjemmeside

I henhold til vedtatt prioritering er nytt system for hjemmesiden lagt inn, og *ekromskogen.com* framstår med ny design. Web-ansvarlig Øyvind Nøhr har hatt ansvar for gjennomføringen, og har hatt brukerinnføring for styrets medlemmer. Det oppfordres til aktiv bruk av siden, slik at den fungerer som informasjons- og kommunikasjonskanal.

Brøyting, strøsand og avhenting av juletrær

Avtalen med Smestad er videreført; brøyting av vegene på området, oppfylling av sand i kassene og avhenting av juletrær etter 20. dag jul. Styret har mottatt henvendelser angående manglende sand i strøkassene, og har også gjentatte ganger purret på dette.

Styret har fått henvendelser om mangel på framkommelighet på stiene som ikke brøytes. Jobb som snømåker har vært utlyst på hjemmesiden, men uten resultat.

Garasjene

Arbeidet med skifte av garasjedøråpnere i fem garasjer (i garasje nr 4 var det byttet for noen år tilbake) er videreført fra forrige periode, og er nå gjennomført. Nye fjernkontroller kan kjøpes via styret for de som har behov for det.

Det er ellers utført vedlikehold av garasjer i henhold til vedtatt plan.

Det er oppdaget lekkasje ned i garasje nr 9. Lekkasjen medfører drypp ned på biloppstillingsplass, som er midlertidig utbedret for å unngå skade på beboers bil i vinter. Kartlegging av årsak til og utbedring av skade og lekkasje må gjennomføres i snø- og frostfri periode.

Videre oppfølging er foreslått i plan for kommende periode.

Utbedringer, vedlikehold og framtid

Styret har mottatt forslag fra beboere på nedre del av område som ønsker å utbedre forholdene på nedre parkeringsplass, blant annet sette opp et gjerde som skjerner for innsyn mot parkerte tilhengere. Styret har innvilget dekning av utgifter til materiale under forutsetning at arbeidet utføres på dugnad av beboerne som foreslått.

Styret har gjennomgått vedtatt plan for utbedring og vedlikehold av fellesareal, og har satt utestående oppgaver opp i forslag til plan for kommende periode. Dette gjelder blant annet istandsetting av møteplass sør i øvre veg og istandsetting av basketballplass med innkjøpt utstyr fra ungdomspottens midler.

Når det gjelder utbedringer og vedlikehold utført som dugnadsarbeid, vises for øvrig til velferdskomitèens beretning.

Styret har mottatt innspill fra beboer med forslag om å vurdere vegsystemet i Ekromskogen med hensyn til vegbredde, standard, muligheter for innkjøring og parkering inne på området med mer. Innspillet setter spørsmål ved om vegnett og standard, planlagt og utformet på 70-tallet, er utdatert og bør tenkes på nytt. Innspiller har ikke ønsket å fremme konkrete forslag til generalforsamlingen i denne omgang. Styret ser innspillet som inspirasjon til konstruktive diskusjoner og meningsutvekslinger blant beboere om hvordan vi vil at Ekromskogen skal framstå som framtidig bomiljø.

Tillitsvalgte og administrasjon

Styret

Styreleder:	Øystein Lauen	22A	På valg
Nestleder:	Kjell Overvåg	31A	På valg
Sekretær:	Hege Jordet	36A	
Styremedlem:	Mona Plassen	11A	
Styremedlem:	(Remo Martinsen	33B)	På valg
Varamedlemmer:	Jorun Grete Lindset	15A	På valg
	Ove Søberg	25A	

Velferdskomitèen

Leder:	Bjørn Håvemoen	48D	
Medlemmer :	Jonas Bondesson	39A	På valg
	Else Marie Pallisgaard	38B	
	Hanne Marie Kveen	46C	
Varamedlemmer:	Trond Bergsvendsen	29B	
	(Øystein Lauen	22B)	På valg

Valgkomitèen

Medlemmer:	Tone Wiik	10A	På valg
	Hege Anita Hammerdal	20A	På valg
	Berit Kletthagen	23B	

Administrative funksjoner

Regnskapsfører og kasserer:	Monika Hallstrøm	32 B	
Revisjon:	Ernst&Young AS		
Web-ansvarlig:	Øyvind Nøhr	46A	

Styret legger fram følgende forslag til vedtak:

Styrets beretning tas til etterretning.

Sak 6/11 Velferdskomiteens årsberetning for 2010/2011

Velferdskomiteén i 2010 har bestått av:

Bjørn Håvemoen (Leder)

Else Marie Pallisgaard

Hanne Marie Kveen

Jonas Bondesson

Velferdskomiteén har i løpet av året hatt noen uformelle møter.

Vi har gjennomført vårdugnad, høstdugnad samt juletretenning på store lekeplass.

Komiteén har også:

- hatt ansvaret for servering på generalforsamlingen
- administrert ordningen med avfallscontainere vår og høst.
- administrert plenklipping i Ekromskogen sommeren 2010. Områdene har blitt klippet med utgangspunkt i utenomhusplanen utarbeidet i 2007 / 2008.
- Invitert til St.Hansfeiring på store lekeplass
-

Fremmøtet på dugnadene har vært veldig bra, og vi fikk gjort en del generelt vedlikehold.

Det ble ikke satt opp utskytningsskasser og sperrebånd på fotballbana i år heller, da det forbud mot å skyte opp raketter med styrepinne.

Velferdskomiteén

V / Bjørn Håvemoen

Styret legger fram følgende forslag til vedtak:

Velferdskomiteens beretning tas til etterretning.

Sak 7/11 Regnskap for 2010

	Regnskap 2010:	Budsjett 2010:	Regnskap 2009:	Note
INNTEKTER:				
Driftsinntekter	670315	651810	623585	1
Finansinntekter	216	-4300		
Sum inntekter:	670531	647510	623585	
UTGIFTER:				
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	
Sum utgifter årlig drift:	528476	581500	371245	
<i>Større utbedringer Innenfor feltet</i>	86238	40000	256512	4
Utg sum større utbedringer:	86238	40000	256512	
Utgifter drift og investeringer:	614714	621500	627757	
Årsresultat (overskudd)	55817	26010	-4172	

BALANSE 2010

Eiendeler	2010	2009	
Garasjeplasser 3 stk	49206	49206	
Oppgradering lekeplasser	66535	151100	4
Kundefordringer	2194	1144	
Bankinnskudd	333779	285333	
	<u>451714</u>	<u>486783</u>	
Egenkapital og gjeld			
Årsresultat	-60816	4172	
Andelsinnskudd	-38700	-38700	
Andre periodiseringer	-19628	-30949	
Pantelån	-66535	-151100	
Opptjent resultat/ Vedlikeholdsfond	<u>-266035</u>	<u>-270207</u>	
	<u>-451714</u>	<u>-486784</u>	

Note 1: Hovedårsaken til at resultatet er høyere enn budsjettet er at inntektene for salg av fjernstyringer til garasjeportene er ført her (motposten med kostnadene for fjernstyringene er ført på posten "garasjer").

Note 2: I perioden er det blitt brukt mindre enn budsjettet til beplantning og juridisk bistand angående vann-/avløpssystem.

Note 3: Lånet på lekeplassene er nedbetalt med kr. 84 565. Avskrivningen er lik nedbetalingen på lånet.

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

Styret legger fram følgende forslag til vedtak:

Regnskap for 2010 godkjennes. Overskudd på kr 55.817 overføres vedlikeholdsfondet.

Del 3: Planer for kommende periode

Sak 8/11 Styrets forslag og innkomne saker

Styret har ikke mottatt forslag til saker som ønskes behandlet av generalforsamlingen innen fristen.

8.1 Fastsetting av kvartalsavgiften

Indeksregulering av kvartalsavgiften er praktisert siden 2004, med henvisning til vedtak fattet av generalforsamlingen 2003. Styret legger dette til grunn for forslaget om følgende fastsetting av avgiften.

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

Styrets innstilling:

Indeksreguleringen av kvartalsavgiften tas til etterretning.

8.2 Ansvarsavklaring; vann- og avløpssystem og stoppekraner

Styret har konsentrert seg om de juridiske og praktiske sidene ved vann- og avløpssystemet i feltet.

Når det gjelder den juridiske siden av ansvaret for de ulike delene av vann- og avløpssystemet, er det innhentet en betenkning fra advokat Forr Nystuen. Advokatens betenkning vil bli lagt fram for generalforsamlingen. Styret anbefaler at betenkningen legges til grunn i det videre arbeid med denne saken.

Videre er kartleggingen av stoppekranene ikke avsluttet, og foreslås arbeidet videre med i 2011. Styret foreslår en kostnadsberegning av hvor mye en utskifting av stoppekranene vil koste.

Styrets innstilling:

- *Avklaring vedrørende ansvarsforhold: Advokatens anbefaling tas til etterretning, og notatets avklaring av ansvarsforhold legges til grunn for framtidige vurderinger.*
- *Arbeidet med 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.*

8.4 Garasjene; lekkasje og membranutskifte

Det er oppdaget lekkasje i taket på garasje nr. 9. I løpet av våren og sommeren må årsaken utredes, det må utarbeides et kostnadsoverslag, og skaden utbedres.

Sannsynligvis må membran skiftes (den er skiftet på flere av de andre garasjene, men ikke i nr. 9).

Styrets innstilling:

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

8.5 Utearealet; beplantning, møteplasser og utstyr til aktiviteter

Styret foreslår å prioritere videreføring av planlagt og påbegynt, men ikke ferdigstilt, arbeid på utearealet, samt vedlikeholdsarbeid på vegger og fellesareal.

Fjorårets generalforsamling ga styret mandat til å vedta felling av trær på fellesareal, samt parallelt vurdere nyplanting (sak 8.5 2010). Det ble også fattet konkret vedtak om planting av trær på store lekeplass mellom lekestativ og nabotomter (sak 9 2010). Det er i perioden felt trær uten at det er foretatt nyplanting. Treplanting på nedsiden av store lekeplass er heller ikke gjennomført, og må ses i sammenheng med planlagt utbygging av tilgrensende hus. Nødvendige midler foreslås avsatt til dette.

I plan for 2010/2011 var videre oppgradering av møteplasser satt opp som prioritert oppgave. Arbeidet er påbegynt under dugnadene, men er ikke ferdigstilt. Sittende styre har videre bevilget dekning av utgifter til materialer for å skjerme mot biloppstillingsplass på nedre del av feltet (mot hus 3 og 4). Arbeidet er planlagt utført som dugnad. Det foreslås å avsette midler til gjennomføringen av oppgavene.

I 2009 ble det kjøpt inn basket-utstyr fra ”ungdomspotten”. Velferdskomitèen har påtatt seg å sørge for montering. Dette må skje forskriftsmessig, og vil komme på ca kr 12000,- (det var avsatt kr 5.000,- på 2010-budsjettet). Det innkjøpte utstyret bør etter styrets oppfatning nå kunne tas i bruk, og det foreslås å avsette midler til å få det montert i løpet av våren.

Vedlikehold og utbedring av vegger og fellesareal i Ekromskogen må finne sted kontinuerlig, og det foreslås å videreføre budsjettmessige prioriteringer av dette.

Styrets innstilling:

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*

Styret legger fram følgende forslag til vedtak:

Forslagene gjennomføres innen budsjetttramme, jfr sak 10/11

Sak9/11 Fastsettelse av godtgjøring til tillitsvalgte og administrasjon.

Styret foreslår å videreføre den samme godtgjørelsen til tillitsvalgte som i 2010. Beløpene er som følger:

TILLITSVALGTE		
Styret	Pr person	Til sammen
Leder	21 000	21 000
Nestleder	5 000	5 000
Sekretær	8 000	8 000
Styremedlem	5 000	10 000
Velferdskomitè		
Leder velferdskomitè	5 000	5 000
Medlem velferdskomitè	2 500	7 500
Garasjeansvarlig	1 500	9 000
SAMLET SUM		65500

Når det gjelder godtgjøring til regnskapsfører, legger styret til grunn at satsen for denne funksjonen ligger relativt lavt sammenlignet med markedsverdi for slike tjenester. Vi foreslår derfor at godtgjøringen økes fra kr 30.000 til kr 33.000, samt at det for kommende år også beregnes feriepenger av denne godtgjøringen. Styret foreslår å videreføre samme godtgjøring til web-ansvarlig; kr 4.000.

Styret legger fram følgende forslag til vedtak:

Foreslått godtgjørelse til tillitsvalgte og administrasjon godkjennes.

Sak10/11 Budsjett for år 2011

	Regnskap 2010	BUDSJETT 2011	Noter:
INNETEKTER:			
Driftsinntekter	670 315	649 220	
Finansinntekter	216	6 000	
Sum inntekter:	670 531	655 220	
UTGIFTER:			
Garasjer	209 395	135 000	
Veier	26 886	45 000	
Fellesanlegg/grøntarealer	24 233	70 000	
Leikearealer	91 576	66 535	1
Arealer utenfor huseierlagets eiendom (akebakken)	6 476	7 000	
Velferdskomiteen	61 650	65 000	
Administrasjon	51 107	46 500	
Styret	57 153	60 000	
Finanskostnader		2 200	
Sum utgifter:	528 476	497 235	
<i>Større utbedringer innenfor feltet</i>	86 238	150 000	2
Utgifter drift og investeringer:	614 714	647 235	
Arsresultat	55 817	7 985	

Note 1: Beløpet omfatter lån og avdrag på lekeapparater. Lånet vil være nedbetalt i løpet av 2011.

Note 2: Større utbedringer innenfor feltet omfatter følgende investeringer/kostnader:

- Utbedring av lekkasje i garasje nr. 9: kr. 130 000,-.
- Huseierlagets andel av utskifting av lekk stoppekran i nr. 42: kr. 20 000,-.

Styret legger fram følgende forslag til vedtak:

Budsjett for 2011 godkjennes.

Del 4: Valg

Sak 11/11 Valg

11.1 Valg av tillitsvalgte

Følgende valg skal gjøres:

Styret: Styreleder for ett år, 2 styremedlemmer for to år, 1 varamedlem for to år.

Velferdskomitèen: 1 medlem for to år, 1 varamedlem for to år.

Valgkomitèen: 2 medlemmer for to år

Valgkomitèens innstilling:

Styret

Styreleder: Mangler foreløpig forslag, det arbeides videre med rekruttering fram mot generalforsamling.

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	

11.2 Valg av revisor, fastsetting av godtgjøring

Styret legger fram følgende forslag til vedtak:

Til revisor for Ekromskogen Huseierlag AL velges revisjonselskapet Ernst & Young AS. Revisjonen godtgjøres etter regning.

Vedlegg

FULLMAKTSKJEMA

Undertegnede gir herved

.....

fullmakt til å representere min andel i A/L Ekromskogen Huseierlag på ordinær generalforsamling mandag 4. april 2011.

Jeg bor i hus nr

Lillehammer, 2011

.....

Andelseiers underskrift