

Langhus 7. mars 2013

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Stenfeltbakken grendelag i nedre grendehus;

Torsdag 21. mars kl. 19.00

Dagsorden

- 1) Konstituering
- 2) Styrets årsberetning
- 3) Regnskap for 2012 og budsjett for 2013
- 4) Forslag fra medlemmer
- 5) Forslag fra styret
- 6) Fastsettelse av godtgjørelse
- 7) Valg

1) Konstituering

- Navneoppteignelse
- Stadfestelse av om generalforsamlingen er lovlig innkalt
- Valg av referent
- Valg av møteleder
- Valg av to personer til å underskrive protokollen

2) Styrets årsberetning

Det har vært avholdt 6 styremøter. I tillegg har det vært avholdt en rekke arbeidsmøter i forbindelse med ekstraordinære generalforsamlinger.

Vårdugnaden ble avholdt 9. og 10. mai. Oppmøtet var dårligere enn forventet. Høstdugnaden ble avholdt 5. og 6. september. Langt fra alle medlemmer stilte opp.

17. mai arrangementet ble avholdt som tradisjonen tilsier. Salget var mindre enn det som har vært vanlig, derfor ble overskuddet minimalt.

Det har vært avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger ang. ny avfallshåndtering fordi mer enn 10% av medlemmene krevde det.

Geir Petter Gjefsen har som vanlig oppdatert nettsidene for oss. Ny informasjon og siste versjon av regler og vedtekter ligger på våre hjemmesider.

Det er dessverre ganske mange medlemmer som ikke betaler grendelagavgiften til rett tid. Regnskapsfører sender ut mange purringer. Inkassoselskapet overtar saken i de tilfellene hvor medlemmene ikke betaler etter purring.

3) Regnskap 2012 og budsjett 2013

RESULTATREGNSKAP

	Budsjett 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2012	Regnskap 2011
INNETEKTER				
Grendelagsavgift (ekskl. garasjefond)	407 400	407 400	407 400	407 400
Renter (note 1)	5 000	6 168	5 000	6 622
Purregebyr (note 3)	2 000	2 806	2 000	2 521
Overskudd 17.mai/juletefest	1 000	765	1 000	118
Sum inntekter	415 400	417 139	415 400	416 661
Sparing garasjefond	407 400	407 400	407 400	407 400
UTGIFTER				
Grendehus	10 000	3 885	10 000	4 115
Kommunale avgifter	4 000	3 538	4 000	3 375
Fellesareal/garasjeanlegg	55 000	47 872	55 000	48 935
Forsikring	29 000	26 374	27 500	23 983
Snøbrøyting/sandstrøing	48 000	30 500	48 000	44 876
Husleieservice/forretningsfører	32 000	30 525	32 000	30 188

STENFELTBAKKEN GRENDELAG

Trapp	0		0	78 069
Strøm	40 000	30 340	72 000	69 225
Adm. Diverse	18 000	12 865	12 000	15 366
Kabel - TV	195 000	186 941	185 000	177 293
Ekstraord.generalforsamling	0	9 190		
Garasjer - vedlikehold	0	20 154		0
Sum utgifter	428 000	402 182	445 500	495 423
RESULTAT(note 6)	-15 600	14 957	-30 100	-78 763
DISPONERING				
Fra/til EK	-15 600	14 957	-30 100	-78 763
Til vedlikeholdsfond				
Til garasjefond	407 400	407 400	407 400	407 400
Renter garasjefond		17 802		7 928
BALANSE				
		2012	2011	
EIENDELER				
Utestående grendelagsavgift		13 300	16 700	
Kasse		5 336	5 024	
Bank, driftskonto		109 338	207 395	
Bank, garasjekonto		1 148 464	723 261	
Bank, sparekonto (note 2)		454 760	311 502	
Sum eiendeler		1 731 198	1 263 882	
GJELD OG EGENKAPITAL				
Egenkapital (Note 4)		333 621	318 663	
Vedlikeholdsfond (Note 2)		175 000	175 000	
Garasjefond (Note 5)		1 138 152	712 950	
Påløpte kostnader		30 525	3 375	
Leverandørgjeld		0	16 944	
Forskuddsbetalt grendelagsavgift		53 900	36 950	
Sum gjeld og egenkapital		1 731 198	1 263 882	

Noter til regnskapet

Note 1) Renter for drifts- og høyrentekonto, ikke garasjekonto

Note 2) Det er vedtatt et nedre tak på vedlikeholdsfondet på kr. 75 000,00. Vedlikeholdsfondet ble økt til kr. 175 000,00 i 2010.

Note 3) Fakturagebyr og renter på saker som har gått til inkasso.

Note 4) Egenkapital som ikke er øremerket spesielle formål. Overskudd 2012 er ført til egenkapitalen.

Note 5) Garasjefond: innbetalt til garasjefond er ført til balanse pr 31.12.12. Beløpene er overført høyrentekonto og renter på denne konto er ført til fond.

Note 6) Grendelagsavgiften må økes med kr 13 pr. måned for at budsjettet skal gå i balanse. Underskuddet tas fra oppsparte midler.

4) Forslag fra medlemmer

4.1) Fra Pallum i nr 17

1. Regulering av parkeringsplasser/ området inne i grendelaget- samt oppmerking/ informasjon om hva som faktisk ER parkeringsplasser.

Bør det hyres inn et selskap som tar seg av dette? Jeg ønsker at plassene blir definert tydeligere, og at det blir konsekvenser av å ikke overholde grendelagets vedtekter. Som et lite tillegg, har jeg også registrert at sidespeilene blir dyttet inn, spesielt når man står parkert mellom garasjene, på nederste plass. Det er viktig at det informeres om at dette er parkeringsplass, ikke utgangsvei for beboerersom tydeligvis mener at speilene er i veien.

2. Bruk av strøm i garasjen. Er det "rettferdig" at beboere som ikke har elbil/ motorvarmer etc. skal være med å betale på de utgiftene dette medfører? Et påslag på fellesutgiftene burde være på sin plass.

3. Fremdrift av "prosjekt garasje"- hva er status her? Jeg har snakket med flere, og det virker som at ingen vet når oppføring av ny garasje faktisk skal skje.

Mvh Jan-Øyvind Pallum Stenfeltbakken 17

4.2) Sparing til garasjer

Siden 2010? vedtaket om sparing til garasjer, har det kommet frem til at bygging av garasjer trolig vil bli ca 3 ganger så dyrt som først antatt. Vi sparer årlig ca 407.000 til garasjer. Å bygge nye garasjer til alle 97 enhetene vil koste ca 14,5 millioner. Dvs at det vil ta ca 30 år for oss å spare opp til alle garasjene, ikke 6-8 år som det ble stemt over i 2010. Itillegg vil sannsynlig byggeprisene stige jevnlig for hvert år som går.

Jeg ønsker derfor å ta opp om vi skal slutte å spare til garasjer og senke fellesutgiftene igjen, og heller se på mulighetene for å evt. Ta opp et lån for å bygge garasjene. Pengene som allerede er spart opp kan brukes som egenkapital for å ta opp dette lånet.

Hilsen Linn Heimsvik nr 33.

Styrets kommentar: Det er mange år til det blir nødvendig bygge nye garasjer. Vi tar en avstemming nå om det nye styret skal foreslå en vedtektsendring på generalforsamlingen om ett år.

4.3) Kjøpe mindre del av fellesareal

Vi kjøpte enderekkehuset vårt (Stenfeltbakken 33) i 2011, og har den siste tiden lekt litt med ideen om å bygge ut litt. Da fant vi ut at noe av vår terrasse, hekken på den siden av tomta, samt en bod delvis er bygget utenfor vår tomtegrense. Arealet, som allerede er bebygget med bygninger og hekker som har stått der i mange år, er målt til å være ca 1,8 m utenfor vår tomtes nordvendte grense. Det tilsvarer ca. 38 kvm ifølge Skis kommunekart. For å rydde opp i dette, og fordi vi ikke har noen naboer på den siden, ønsker vi derfor å tilby vårt flotte grendelag 20.000,- NOK for å kjøpe opp denne delen av fellesarealet. Generalforsamlingen kan bli enige om hvordan disse pengene skal benyttes. Som nevnt er det er også vårt ønske å etter hvert kunne bygge ut vår førsteetasje (kun første etasje) mot denne grensen, noe vi tror vil gjøre fasaden langt penere enn den er i dag. Men hvorvidt dette er mulig har enda ikke undersøkt med kommunen, så det vil i så fall bli en helt annen sak. Vi bare ønsker for ryddighets skyld å ha nevnt det i forbindelse med dette tomte-oppkjøpet for å unngå eventuelle forvirringer.

Håper på forståelse og velvilje fra grendelaget i denne saken, som betyr mye for oss.

Med vennlig hilsen Trond Grønflaten og Linn Heimsvik i nr. 33.

5) Forslag fra styret

5.1) Grendelagsavgift

Styret foreslår at grendelagsavgiften på kr. 700 pr. måned forblir uendret. Beløpet deles likt mellom driftsutgifter og garasjefondet. Kostnadene er budsjettert til å være høyere enn inntektene.

Underskuddet tas fra oppsparte midler.

5.2) Vedtektsendring: Kvartalsvis innbetaling av grendelagsavgift.

I 2010 foreslo styret at innbetaling av grendelagsavgift skal skje månedlig istedenfor kvartalsvis.

Årsaken til endringen var at Styret den gang mottok flere henvendelser fra medlemmer om at det er vanskelig huske å betale hver 3. måned. Mange av medlemmene fikk purring hver gang. Styret antok den gang at dersom man betaler hver måned, så vil antall puringer gå ned.

Dessverre har ikke antall puringer gått ned, det er fortsatt mange medlemmer som får puring hver måned, og mange puringer går til inkasso. Det betyr at styret og regnskapsfører behandler opp mot 100 puringer hvert år. Før 2010 var det ca. 25 puringer hvert år. Styret må følge opp dette sammen med regnskapsfører. Dette er en tidkrevende og lite hyggelig oppgave. Det betyr også at det tar lang tid å få inn pengene, og fører til at det noen ganger er lite penger på driftskontoen.

Styret foreslår at 2. avsnitt i #4 i vedtektene endres til å lyde slik:

I henhold til budsjettet vedtatt av generalforsamlingen (se # 5) skal hver eier innbetale et forskuddsvis a konto beløp. Beløpet skal være 1/4 av årsbeløpet. Forfallsdatoer er 1. januar, 1. april, 1. juli, 1. oktober. Det er tillatt å betale andre beløp, og til andre datoer så lenge man er ikke er på etterskudd med innbetalingene.

En endring i vedtektene krever at 2/3 av stemmene på generalforsamlingen støtter endringen.

Endringen gjelder fra 1. april 2013. Noen ønsker sikkert en gradvis overgang til nye regler. Derfor foreslår styret at de som ønsker det betaler kr. 900 hver måned f.o.m. 1. april t.o.m. 1. oktober 2013. Da vil hele årsbeløpet på kr 8400 være betalt til rett tid. Deretter er neste innbetaling kr 2100 med forfall 1. januar 2014.

5.3) Elbil

Noen medlemmer har kjøpt elektrisk bil. Styret har vedtatt at alle som kjøper elbil må melde fra til Styret. Dersom man har planer om å lade elbilen i garasjen, så må man søke Styret før man kjøper elbil. Hver enkelt bileier skal betale for sine strømkostnader. Hver elbil-eiere må sørge for å ha en egen strømmåler i sikringsskapet, med egen kurs og egen kontakt i garasjen. Den 1. i hver måned skal måleren leses av, og kostnadene for strøm skal innbetales til driftskontoen.

Styret ønsker at det opprettes et elbil-utvalg. Utvalget skal hjelpe styret med å utforme regler, informere elbil-eiere om reglene, holde kontroll på innbetaling av strømkostnader etc. Utvalget skal bestå av minst 1 elbil-eier.

5.4) Parkering

Nr. 1) Styret har flere ganger forsøkt å få hjelp fra medlemmer til å merke opp parkeringsplasser, f.eks. i forbindelse med dugnad. Av forskjellige grunner har vi ikke fått dette til. Styret ønsker å bruke av vedlikeholdsfondet for å få fagfolk til å utføre dette for oss. Styret ønsker at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bruke inntil kr 30.000 til dette formålet. Styret kjenner til at det finnes en metode for oppmerking som holder i nærmere 10 år.

Nr. 2) Det står ingenting i vedtektene om regulerer parkering på grendelagets område. Det finnes regler om parkering i «alminnelige regler» som ligger på våre internettsider. Disse reglene er langt

fra tilstrekkelige til å forhindre ulovlig parkering utenom oppmerkede plasser og på gangveier/snuplasser. Styret har ikke dekning i regelverket for å iverksette sanksjoner. Styret ønsker at Generalforsamlingen stemmer for at avsnittet i «alminnelige regler» som omhandler parkering skal endres til å være følgende:

Parkering / kjøring på området

Unødig kjøring på gangveier er ikke tillatt. Dersom man har behov for å kjøre på gangveiene, må man kjøre i gangfart. Det bor mange små barn i grendelaget og vi har ingen å miste.

Grendelaget har et begrenset antall parkeringsplasser. Den enkelte oppfordres derfor til å parkere i garasjen. Det er ingen reserverte plasser, og gjester kan fritt benytte ledige plasser.

For å unngå å sperre adkomst til gangveiene og garasjene, hindre utrykkingskjøretøyer, renovasjonsbiler, snø-rydding o.l. er det ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede felter.

Langtidsparkering / hensettelse av kjøretøyer på grendelagets område er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å parkere på gangveier og snuplasser.

Det er ikke tillatt å parkere foran garasjeporter.

Avskiltede kjøretøyer skal ikke parkeres på grendelagets område.

Tilhengere skal ikke parkeres på grendelagets område.

Ved brudd på disse reglene skal styret gi kjøretøyets eier en advarsel dersom eier kan oppspores.

Ved brudd på reglene etter at advarsel er gitt vil kjøretøyet bli borttauert for eiers regning og risiko.

Dersom eier ikke kan oppspores, så kan kjøretøyet bli borttauert umiddelbart. Dette vil være spesielt nødvendig dersom kjøretøyet forhindrer adkomst for utrykkingskjøretøyer.

6) Fastsettelse av godtgjørelse

Styret foreslår at Generalforsamlingen vedtar at medlemmer av styret og grendelagsutvalget for neste periode mottar en godtgjørelse på kr. 3000,-. Styreleder mottar en godtgjørelse på kr. 5000,-. Godtgjørelsen utbetales i forkant av neste generalforsamling til medlemmer som har sittet i hele perioden.

7) Valg

I 2012-2013 har styret bestått av:

Roald Heitmann	169	Styreleder	ikke på valg
Sofia Breiland	193	Kasserer	1 år igjen
Synnøve Kristoffersen	203	Sekretær	ikke på valg
Knut Pettersen	175	Styremedlem	ikke på valg
Linn Heimsvik	33	Dugnadsansvarlig	1 år igjen
Renée Pallum	17	Dugnadsansvarlig	1 år igjen

Grendelagsutvalget har bestått av:

Anne-Birgitte Staavi	113	Leder	ikke på valg
Unni Charlotte Hestad	191	Medlem	ikke på valg
Ingeborg Roald	115	Medlem	trekker seg

Valgkomiteen har bestått av:

Roald Heitmann	169	Leder
Synnøve Kristoffersen	203	
Knut Pettersen	175	
Renée Pallum	17	

Valgkomiteen har funnet følgende kandidater for den nye perioden:

Nye medlemmer til styret og grendelagsutvalg:

I skrivende stund har ingen sagt at de ønsker å sitte i styret eller grendelagsutvalg.

Revisor for neste år:

Björg Sandbo