

Langhus 4.mars 2017

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

Onsdag 22 Mars kl. 19:00

Dagsorden

- 1) Konstituering
- 2) Styrets årsberetning
- 3) Regnskap for 2016 og budsjett for 2017
- 4) Forslag fra medlemmer
- 5) Valg
- 6) Vedlegg

1) Konstituering

- Navneoppteegnelse
- 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 12 styremøter og styret har bestått av 5 (6) personer.

Vårdugnad ble avholdt 3 og 4 mai. Det var godt oppmøte med varierende frafall.

I januar 2016 hadde vi dessverre igjen vannlekkasje pga frost i øvre grendehus. Denne gangen gikk det utover alle rom, og pga omfang "måtte" vi ta det på forsikringen denne gangen.

Forsikringsselskapet ordnet dermed med alle detaljer rundt rydding, uttørking og gjenoppbygning. Vi fikk 4 februar 2016 en oppsummering på skadeomfanget fra forsikringsselskap og deretter en betydelig regning for å rette skadene.

Pga tidligere erfaringer med skader, oppfølging og vedlikehold har Grendelagsutvalget (heretter kalt Gu) i år laget nye rutiner for utlån av grendehusene, slik at nøkler, utlån, depositum og kontroll skal signeres for.

Grendehusene har i regi av Gu fått et lite løft med fornying av noe inventar, her gjenstår en del for å få ting til en standard som er ønskelig for mer bruk og nødvendig for å vedlikeholde husene til bruk.

Gu har bestått av 4 personer. Det ble avholdt vellykket 17.mai arrangement og i tradisjon tro ble det arrangert "julegrantenning" med gløgg, pepperkaker og nisse med godteposer til barna og blæselaget spilte julen inn.

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

Innbetaling av grendelagsavgiften har i stor grad vært bra, noe variasjon har det vært og her ønsker vi så klart kontinuitet.

Vi har opprettet et nytt bankforhold i DNB, dette vil vi ta i bruk når alle formaliteter er i orden, Dette sparer oss for penger, tid og bryderi.

Vi har og jobber enda med å få en billigere og bedre løsning både på forsikring og regnskap, vi håper på en enklere løsning vdr regnskap og fakturaer men er godt fornøyd med den oppfølgingen vi får fra dagens selskap.

Det har blitt felt en del trær i grendelaget dette året, dette har stort sett gått fint men dessverre er det enda noe opprydding som gjenstår. Vi minner om at de som søker og hugge trærne også er ansvarlig for oppryddingen.

Ved øvre del av feltet ble det utbedret en felles sti/rømningsvei, med ny duk og grus mot trapp.

Styret har lagt en del arbeid i å få opp et komplett garasjekart, dette for å kartlegge opplading av El og hybrid biler.

Samt for å kunne gi beboere en sikkerhet i forhold til dette. Det elektriske anlegget til garasjene har begrenset kapasiteten, det er derfor ikke mulig at alle som ønsker å lade i garasjen får denne muligheten.

Vi har møtt en del utfordringer i dette arbeidet da det tok tid før flere meldte seg. Vi ønsker å ha dette 100 prosent på plass så snart om mulig.

Det har også vært lagt ned en del arbeid i forbindelse med kommende garasjedugnad, denne skulle vært avholdt i fjor men måtte utsettes, vi har hentet inn info, material oversikten er under stadig oppdatering og det har kommet nye saker og bevisstgjøringer underveis.

Som kjent har ikke grendelaget noen vaktmesterordning, så her må alle bidra både med å melde feil og rette feil.

Et av styrets medlemmer har blant annet byttet nær 100 lyspærer på felles areal.

Styret fattet i november et beboerskriv som tok for seg noen av de utfordringene grendelaget har, deriblant parkering og bruk av garasjer. Dette skrivet kan fås på forespørsel.

3) Regnskap for 2016 og budsjett for 2017

Resultatregnskap				
	Budsjett	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2017	2016	2016	2015
INNTEKTER				
Grendelagsavgift	kr 355 020	kr 355 020	kr 470 000	kr 408 855
Bredbånd	kr 226 980	kr 226 980	kr 115 000	kr 84 390
Renter (note 1)	kr 1 000	kr 1 264	kr 3 000	kr 5 923
Purregebyr (note 3)	kr 2 000	kr 2 090	kr 0	kr 835
Overskudd 17 mai/ Juletefest	kr 1 000	kr 1 077	kr 1 000	kr 760
Sum inntekter	kr 586 000	kr 586 431	kr 589 000	kr 500 763
UTGIFTER				
Grendehus	kr 10 000	kr 8 196	kr 15 000	kr 15 536
Kommunale avgifter	kr 7 000	kr 6 817	kr 4 500	kr 4 379
Fellesareal/garasjeanlegg	kr 60 000	kr 36 225	kr 55 000	kr 59 898
Utearbeider (Vedlikehold)	kr 0	kr 0	kr 15 000	kr 0
Forsikring	kr 30 000	kr 27 832	kr 30 000	kr 25 702
Snøbrøyting /Sandstrøing	kr 48 000	kr 46 501	kr 49 000	kr 49 064
Husleieservice / forretningsfører	kr 55 000	kr 56 480	kr 77 000	kr 77 126
Strøm	kr 46 000	kr 44 946	kr 35 000	kr 33 492
Adm. Diverse	kr 42 000	kr 88 025	kr 36 000	kr 35 225
Kabel- TV	kr 353 000	kr 341 153	kr 350 000	kr 268 766
Sum ugifter	kr 641 000	kr 656 175	kr 666 500	kr 569 188
RESULTAT	-kr 55 000	-kr 69 744	-kr 77 500	-kr 68 425
DISPONERING				
Fra/til EK	-kr 55 000	-kr 69 744	-kr 77 500	-kr 68 425
Fra /til vedlikeholdsfond	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
			Balanse	Balanse
			2016	2015
EIENDELER				
Utestående grendelagsavgift (note 5)			kr 102 655	kr 97 130
Forskuddsbetalt kostnad			kr 155 118	kr 137 658
Kasse			kr 18 959	kr 11 151
Bank, driftskonto			kr 180 676	kr 187 164
Bank, garasjekonto			kr 56	kr 56
Bank, sparekonto (note 2)			kr 229 868	kr 308 688
Sum eiendeler			kr 687 332	kr 741 847
GJELD OG EGENKAPITAL				
Egenkapital (note 4)			kr 199 594	kr 269 338
Vedlikeholdsfond (note 2)			kr 175 000	kr 175 000
Leverandørgjeld			kr 164 623	kr 146 679
Forskuddsfakturert grendelagsavgift			kr 145 500	kr 145 500
Forskuddsbetalt grendelagsavgift (note 5)			kr 2 615	kr 5 330
Sum gjeld og egenkapital			kr 687 332	kr 741 847
NOTER TIL REGNSKAP 01.01.16-31.12.16				
Note 1	Her inngår renter på driftskonto og sparekonto			
Note 2	Vedlikeholdsfondet ble økt til 175 000 kr i 2010			
Note 3	Det ble lagt til purregebyr på kr 50 pr utsending av betalingsvarsel grendelagsavgift			
Note 4	Underskudd 2016 dekkes opp av egenkapitalen			
Note 5	1.kvartal grendelagsavgift er fakturert ut i desember, ref post "forskuddsbetalt grendelagsavgift". Posten "utestående grendelagsavgift" gjelder 1.kv-17.			

4) Forslag fra medlemmer

4.1 Forespørsel om makeskifte

Vedr. planlagt tilbygg Stenfeltbakken 151

Undertegnede eiere av Stenfeltbakken 151 planlegger et tilbygg på gavl mot nord, samt utvidelse av eksisterende veranda mot vest. Ønsket tilbygg på gavl er i 2 etasjer, utvidelse av veranda er i overetasje. Vi har tilbygget under uttegning, men ønsker allerede nå en uttalelse fra Styret i Stenfeltbakken Grendelag vedr. eventuell marginal flytting av eiendomsgrensen.

Tilbyggets størrelse slik det kan bli innenfor nåværende eiendomsgrense, fremgår av vedlegg 3 og 4, som viser planer for henholdsvis overetasje og underetasje. Da eiendomsgrensen fra gavl ligger kun 2,2 m fra gavl, er dette foreløpig satt som begrensning mot nord. Tilbygget dekker ikke hele bredden av gavl, og taket er tenkt litt senket i forhold til eksist. tak. Utvidelse av veranda ligger i sin helhet innenfor eiendomsgrensen.

Vi var i 2015 i kontakt med daværende styreleder Truls Bogevoid om mulig kjøp av litt fellesareal for å kunne gjøre tilbygget litt bredere enn 2,2 m. Som det fremgår av hans svar, se vedlegg 1, tror han kjøp av fellesareal eventuelt må opp på generalforsamling.

Vi fremmer herved ønske om makeskifte av tomt ved at vi avgir areal A på ca. 14 m² mot å få areal B på 14 m², se vedlegg 2. Dette vil gjøre det mulig å utvide bredden på tilbygget med 30 – 40 cm fra 2,2 m til ca. 2,6 m slik at rommene blir litt mer anvendbare. Forslaget innebærer at eiendomsgrensen mot nord flyttes ca. 0,6 m, dvs. det er dette som blir resultatet hvis areal B skal være like stort som areal A.

Areal A ligger utenfor det som er utnyttbart for vår eiendom, dvs. det er naturlig del av fellesarealet tilstøtende det arealet som tidligere har blitt benyttet som deponi for hageavfall og buskas for andre i grendelaget. Areal B er innenfor vårt gjerde, som er satt opp der det tidligere var en stor hekk, og som i alle år siden husene ble bygget, har vært en naturlig del av «hagen» for vår eiendom, selv om eiendomsgrensen ligger lenger inn. Som kjent er eiendomsgrensene i rekkehusfeltet generelt noe tilfeldig plassert, og ligger for mange eiendommer på feltet innenfor det som inngår som en naturlig del av utearealet for hvert enkelt hus.

Videre prosess i byggesaken er tenkt slik: Svar fra Styret vedr. makeskifte av tomt som nevnt ovenfor, eventuelt behandling på ordinær generalforsamling våren 2017 dersom det er nødvendig. Ferdigstillelse av tegninger for tilbygget, samt oversendelse av disse til Styret, som gir en uttalelse som kan vedlegges byggesøknad Byggesøknad og nabovarsel.

Vi håper på snarlig og positiv tilbakemelding. For ordens skyld presiseres at vi betaler alle gebyr etc. for makeskiftet. Herværende henvendelse gjelder også som innmelding av saken om makeskifte av tomt til generalforsamlingen dersom det er nødvendig med behandling der.

mvh Tine Johansen og Espen Storrvik

Stenfeltbakken 151

epost: espen.storrvik@gmail.com

Dette må stemmes over da det er snakk om felleseid areal/fellesområde.

Styret anser alt felleseie som vesentlig da det eies av alle og krever enstemmighet blant eierne.

Alle relevante vedlegg legges ved bakers i innkallingen.

4.2 Mangel på gjesteparkering:

Det er sikkert kjent for styret at det for tiden er mangel på parkeringsplasser. Enkelte av husholdningene benytter så vidt vi vet opptil fire plasser for sine biler og tilhengere. I tillegg vet vi at mange lar garasjene stå tomme. Det er nokså irriterende for de som bare har én bil og som benytter garasjen når vi innimellom trenger å finne parkeringsplass for oss eller gjester og alt er opptatt.

Viser til skriv, bruk av garasjer og parkeringsnett

Langtidsparkering:

Videre er det enkelte som benytter parkeringsplassene til langtidsparkering av tilhengere, biler de ikke bruker ofte osv.

Langtidsparkering er ikke lov, viser til grendelagets vedtekter

Parkering på plasser hvor det ikke skal parkeres:.

For eksempel står av og til biler foran trappa ned til de nedre garasjene. Det er også blitt mer og mer vanlig at det settes biler inne på feltet hvor det ikke er parkeringsplasser. Dette hindrer både barnevogner og nyttetransport å komme til. Antagelig er dette en konsekvens av at det stadig er fullt på parkeringsplassene. Videre er det et stort problem for oss personlig at mange parkerer feil når de bruker parkeringsplassen nærmest de nedre garasjene. Den nærmeste garasjen er vår og vi får innimellom ikke snudd ut fra garasjen fordi biler er parkert over sperrelinja.

Hva kan vi gjøre med dette?

Kanskje det hadde hjulpet å sette opp fysiske sperringer der man ikke kan parkere og hatt en bevisstgjøring på dette i grendelaget? Men utover det ser det faktisk ut til at det nå har blitt så vanlig med både to og tre biler per husholdning, og da er det et reelt problem at vi ikke har plass til gjesteparkering. Fins det områder som kan benyttes til ytterligere parkeringsplasser? Er det mulig å benytte mer av fellesområdene til parkering?

Vi får ikke utvikle mer av felles areal til parkering, fysiske sperringer vil hindre fremkommelighet.

Garasjene

Forrige generalforsamling snakket grendelaget om at garasjene skulle prioriteres bedre i 2016. Dugnaden ble benyttet til å ta tak i dette til en viss grad. En del kratt, jord og stein ble eksempelvis fjernet ved de nedre garasjene. Imidlertid er disse i så dårlig stand nå at det må sterkere lut til. Å håpe at hver og en tar sitt ansvar, tror vi ikke fører frem. Her bør det tas initiativ til felles oppussing og innsats. vi er kjent med at det var forsøkt å få i gang en slags spareløsning tidligere, uten at det ble vellykket. Nå har det gått enda lengre tid og forfatningen på garasjene er blitt langt verre. Noe må gjøres snart, særlig for å sikre fukt osv. Eksempelvis kunne styret hentet inn anbud på hva det vil koste hver enkelt i dag å oppgradere garasjene.

Egen Garasjedugnad i april

Lekeplassen ved nedre snuplass

Underlaget ved huskene er veldig løst og det blir dype søledammer som kan være farlige for de minste barna. Videre har lekeapparatene (gyngehest og klatrehuset) material som holder på å gå i oppløsning. Det stikker ut spikere og løse planker i klatrehuset. Dette foreslås som prioritet ved neste dugnad.

Dette tilhører dugnaden.

Hageavfall fra stell av fellesområdene

Et praktisk problem som oppstår når vi tar en innsats og steller plen og hekk på fellesområdet er hvor vi skal gjøre av hageavfallet. Det er ofte de samme som klipper plenen og steller på lekeplassene (iallfall ved nedre snuplass) og da er det urettferdig om de samme personene også må ta ansvar for å kjøre bort hageavfallet.

Hilsen Philip og Silje i 33

Hageavfall må kjøres bort, ved dugnad kommer det konteiner for slikt avfall, allier dere med naboer.

4.3 Lading av ladbare biler i grendelagets garasjer.

Det blir stadig mer populært å bytte til elbil eller ladbar hybrid. Dette kommer av kostnadsnivå og andre fordeler myndighetene gir i belønning til de som bidrar til lavere utslipp. Ulempen hittil har vært lav rekkevidde på de billigste bilene, de må lades hyppig. Innen 4 - 12 måneder vil det komme nye/oppgraderte elbiler på markedet med vesentlig lengre rekkevidde enn det som har vært vanlig hittil. Dette vil være godt utstyrte biler med en start-pris under kr. 300.000, og flere vil også være store nok til å kunne benyttes som den eneste bilen for en mindre familie.

Det er i dag ca. 15 – 20 ladbare biler blant medlemmene i grendelaget, sommeren 2012 var det ingen. Det er grunn til å tro at mange flere ønsker å gå over til ladbar bil i relativt nær framtid.

Reglene for Grendelaget tilsier at medlemmene skal søke styret om å få lade bil i garasjen, og man skal betale for strømmen. Det elektriske anlegget i garasjene er gammelt. Hovedstrømkabler til sikringskapene i garasjene er ikke tilstrekkelig dimensjonert til at alle kan koble til en lader samtidig, og styret har nå valgt å avslå søknader om å få lade. Dersom mange biler lades samtidig kan det føre til at hovedsikringen vil løse ut. I verste fall kan det bli brann.

Jeg foreslår at det dannes en prosjektgruppe som skal bistå styret med å finne løsninger for å modernisere det elektriske anlegget i garasjene. Målsetting bør være at alle kan lade bilen samtidig. Prosjektgruppen må avklare hvilke tekniske muligheter som finnes, hva vil det koste, hvem skal betale for dette osv. Hver garasje må få en form for «telleverk» slik at man betaler for sitt eget strømforbruk.

Med hilsen

Roald Heitmann

169

Dette anser vi som gode punkter, vi ønsker at det opprettes en prosjektgruppe som ser på mulighetene til videreutvikling av lademuligheter for Elektriske kjøretøy.

4.4 El bil i grendelaget

Flere husstander i Stenfeltbakken grendelag har skaffet seg elbil eller ladbare hybrider de siste årene. Hvis vi følger resten av utviklingen i landet vil vi se en økning av elbilbestanden her i Stenfeltbakken. Noen av oss har mulighet til å trekke elkabler fra eget hus, mens andre må benytte seg av felles strømmnett. Det foreligger en løsning nå der man rapporterer inn strømbruk på fellesnettet og betaler denne. Vi som grendelag har begrensede muligheter for å gi strøm i takt med hva den økende mengden elbiler skulle tilsi at vi etterhvert kommer til å trenge.

Jeg tenker at vi her trenger å informere og ansvarliggjøre de som har og de som ønsker å kjøpe elbil, ift. de begrensinger og de muligheter som foreligger i nåværende strømsituasjon, og få utredet hva som vil være realistisk å oppnå ift. fremtidig situasjon.

Flere spørsmål kan være aktuelle å ta stilling til; Oppgradering av strømnnett? Kostnad? Skal det kun være en kostnad for elbileiere på fellesnettet? Enkelte kommuner gir økonomisk støtte til etablering av ladestolper - gjør Ski dette?

Forslag til vedtak:

Utrede kapasiteten til nåværende strømnnett, samt undersøke muligheter for å utvide kapasitet i tråd med fremtidige behov og ønsker.

Mvh,

Lene Fleischer

Stenfeltbakken 121

Dette anser vi som gode punkter, vi ønsker at det opprettes en prosjektgruppe som ser på mulighetene til videreutvikling av lademuligheter for Elektriske kjøretøy.

4.5 Akebakke

Hei, Dere har satt opp veien fra øvre garasjeanlegg og ned som en akebakke. Denne ønskes fjernet.

1. Bakken blir glattere, og vanskelig å gå i, skaper farlige situasjoner
2. Pga av den er satt opp som akebakke blir den ikke strødd, og dette har skapt farlige situasjoner (gravide har falt her), dette er primært en gangvei.

I tillegg: For egen del så aker disse også inn på min eiendom, noe jeg ikke ønsker. Har fått skade på søppel kasser fordi de har truffet disse.

Med hilsen

Marianne Rinde i nr. 61

Ingen av stikkveiene i grendelaget er hjemlet under avtale om strøing, denne bakken er innlemmet og prosjektet som akebakke fra byggeår som da inngår som en del av friområde/fellesareal til grendelaget.

Generell kommentar fra styret vedrørende parkering:

Styret er enige i at parkeringsforholdene i og rundt grendelaget er vanskelig, vi oppfordrer alle til å bruke parkeringsvett og være innstilt på godt naboskap.

Styret har kommentert innsendte saker med uthevet skrift.

5) Valg

I 2016-2017 har styret bestått av:

Navn	Nr	Funksjon	Varighet
Tina Fjelstad	173	Styreleder	Sitter 1 år til
Vibeke Bjørgan (Kristin Eriksen	189 77	Styremedlem Sekretær	Slutter Slutter)
John Askildt	147	Styremedlem	Sitter 1 år til
Arvid Berntsen	201	Styremedlem	Sitter 1 år til
Anders G. Ludvigsen	67	Kasserer	Sitter 1 år til

Grendelagsutvalget har bestått av

Navn	Nr	Funksjon	Varighet
Janne Bilden	175	Leder	Slutter
Trond Hestad	187	Grendelagsutvalget	Sitter 1 år til
Melissa Holm	81	Grendelagsutvalget	Slutter
Kate Ivem	167	Grendelagsutvalget	Slutter

Fortsatt veldig gode muligheter til å bidra og bli med i enten styret eller GU. Hvis noen har mulighet og føler seg kallet vennligst si ifra til noen i styret!

Regnskapsfører:
RG Regnskap
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen

Web-ansvarlig: Geir Petter Gjefsen