

Skogfaret huseierforening

Avholder

Generalforsamling

Tid: 27. oktober 2021 kl. 18.00

**Sted: Festsalen, Løkeberg skole
Inngang fra resepsjonen**

Dagsorden

Sak 1 Konstituering

- a. Valg av møteleder
- b. Valg av referent
- c. Valg av tellekorps
- d. Registrering av stemmeberettigete
- e. Valg av medlem for medundertegning av referat
- f. Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

Sak 2. Styrets beretning for 2020 og fremover

Sak 3 Årsregnskap for 2020

Sak 4 Budsjett for 2021

Sak 5 Godtgjørelse til det sittende styret

Sak 6 Saker fra styret

- a. Orientering om kasting av hageavfall
- b. Skadedyrbekjempelse orientering

Sak 7 Saker fra beboere

- a. Sak fra Arve og Bjørn i Heggesnaret 18
- b. Alternativ til dagens kabel og bredbåndsløsning fra Arve og Bjørn i H 18

- c. Søknad fra Skogfaret 57 H om bygging av platting på fellesareal

Sak 8 Valg

- Valg av styreleder
- Valg av medlemmer til styret
- Valg av varamedlemmer
- Valg av revisor

Vedlegg: skriv angående plan for garasjer og parkering

Haslum
Styret i Skogfaret huseierforening

Hilde Sinding-Larsen

Bjørn Fredrik Christensen

Nikolai Christensen

Sak 1 Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av referent
- c) Valg av tellekorps
- d) Registrering av stemmeberettigete
- e) Valg av medlem for medundertegning av referat
- f) Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes

Sak 2: Styrets beretning for 2020 og fremover

Pandemien har komplisert styrearbeidet denne perioden. Vi har av smittevern hensyn hatt begrenset med møter og utelatt vararepresentantene for å ha færrest mulig personer på møtene frem til nå i høst. Vi har forsøkt å ha møter digitalt, men med varierende suksess. Trass i utfordringene pandemien har gitt oss, har vi prøvd å besvare søknader og henvendelser innenfor rimelig tid.

Dessverre kunne vi ikke ha julegrantenning med nisse og orkester i år på grunn av pandemien. I stedet hadde vi rebusløp for alle familier tilknyttet huseierforeningen på 17.mai, med premier til alle barn som deltok. Selvsagt regnet det hele dagen. Trass i været var det 25 grupper som deltok. Vi fikk god tilbakemelding på tiltaket.

Vi hadde vårryddedaksjon i år som de foregående år. Dette er et populært og godt brukt tiltak. Vi fikk i år ingen ekstraregning på avfall i containerne som ikke skulle være der, blant annet fordi styret måtte redde unna tre svarte sekker med hageavfall som jo ikke skulle vært der. Tusen takk for ryddighet forøvrig!

Vi har innhentet tilbud på forbedring av området rundt statuen, plenen på lekeplassen Heggesnaret /Engfaret og å hogge ned noen slitne bjerker i Engfaret. Trærne er nå felt og det ble også felt et tre inne på fellesarealet i firkanten. En sakkyndig informerte om at også dette treet hadde råte og farlig å ha i nærheten av en lekeplass. Her vil det bli plantet et nytt tre hvis det er ønskelig fra de som bor der. Plenen på lekeplassen, hjørnet Heggesnaret/Engfaret har vi blitt enig om at vi kan ha en dugnad på senere. Dessverre har selskapene som har sett på området ved statuen sviktet, men dette håper vi å få gjort så fort som mulig.

Vi har lagt ned en del arbeid i planlegging av en kommende utbedring av garasjer. Dette er en vanskelig og kompleks sak og fremdeles i arbeid.

Det har kommet spørsmål fra enkelte beboere om hvor deres rekke har vedlikeholdsplikt. Informasjon om dette er nå lagt ut på vår hjemmeside (skogfaret.org). Vedlikeholdsplikten omfatter i tillegg til plen og snømåking, nødvendig luking og beskjæring av busker, samt eventuell utside av gjerde mot vei.

Huseierforeningen eier et bygg ved vaskeplassen ved Heggesnaret 16 og 18, Dette er leid ut som hobbyrom til en beboer. Den tidligere kontrakten har gått ut og er fornyet med tilsvarende vilkår som før, men med tre måneders oppsigelsestid.

Det er 14 seksjoner som ikke har garasje. Noen av disse har fått tildelt en biloppstillingsplass på huseierforeningens tomt. Etersom disse plassene i likhet med garasjene tar av huseierforeningens tomt, vil vi kreve inn et månedlig beløp slik at disse også er med på å dekke festeavgift og snømåking på lik linje med garasjene. Kommunens forutsetning for omgjøring av det opprinnelige borettslaget til huseierforening var at alle seksjoner hadde parkeringsmulighet på huseierforeningens tomt.

På et tidspunkt søkte Heggesnaret 17h om å få egen parkeringsplass. En opptelling av tilgjengelig areal (ved transformator i krysset Heggesnaret/Skogfaret, utenfor garasjer i Engfaret og ved vaskeriet) viste at man allerede nå ikke er så langt unna å kunne tilby beboere uten garasje en fast plass. Heggesnaret 17h fikk derfor innvilget en plass ved vaskeriet. De har på eget initiativ bekostet et ladepunkt til el bil ved parkeringsplassen.

Vi betaler omtrent 25000 i året for bekjempelse av rotter og mus. Hvis alle er flinke til å holde det rent rundt søppelcontainerne, kan vi antakelig spare denne kostnaden. Jordene vi bor ved er forøvrig et naturlig område for vånd, som til forveksling kan likne en rotte. Vånden er vegetarianer og ikke skadelig for mennesker.

Snøporten og deler av gjerdet ved vaskeplassen er moden for utskifting. Vi har fått noen tilbud og vi håper å få gjort dette så fort som mulig. Det er også ytre ønske om å skifte ut gjerdet langs Engfaret og bort til skoleporten.

Vi har betalt for å få mye hageavfall fjernet som beboere her har kastet over gjerdet mellom Engfaret og gangveien. Det er ikke tillatt å kaste hageavfall der, det er kommunens eiendom. Det blir også til kompost og danner varme, noe som rotter liker blant annet. Styret har fått forespørsel fra noen i Heggensaret 19 om vi kan gjøre det penere langs gangveien. Vi har derfor sendt en forespørsel til kommunen om de kan klippe det helt ned der og plante noen trær.

Heggensaret 19C har søkt om, og fått innvilget utbygging av inngangspartiet på tilsvarende måte som øvrige seksjoner i rekken. Dette er i tråd med opprinnelig vedtak.

Det er viktig for egen trivsel og generell interesse for området at vi holder det pent rundt oss. Dersom det er annet som bør vedlikeholdes, tar styret gjerne i mot beskjed.

Vi har en anstrengt parkeringssituasjon i område. Vi minner om at de som har garasje må bruke denne.

Styret har gjort en vurdering av kabel-TV løsningen. Se under sak 8. Styret har også forbedret oppsett av budsjett og regnskap, slik at kostnader blir synliggjort.

Tusen takk til Are Isaksen som samvittighetsfullt heiser flagget vårt på alle merkedager.

Takk også til Borøy som stiller bedet ved statuen for oss.

For regnskapet i 2020 var det siste gang Kjetil Norseth reviderte regnskapet for oss. En stor takk til ham også.

Med åtti seksjoner er det naturligvis noe utskifting. Endel boenheter har dermed fått nye eiere. Velkommen til alle sammen!

Sak 3: årsregnskap for 2020

| | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Inntekter | | |
| Fellesutgifter innbetaling | 768 000 | 600 000 |
| Garasjeleie | 178 200 | 99 000 |
| Vaskerileie | 12 000 | 12 000 |
| Skogfaret vel andel juletretenning | | 0 |
| Sum inntekter | 958 200 | 711 000 |

| | Budsjett 2021 | Regnskap 2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Kostnader | | |
| Faste kostnader | | |
| Andel festeavgift (90%) | 217 368 | 217 368 |
| Fellesantenneavgift | 291 522 | 267 522 |
| Felles velkontigent | 16 000 | 16 000 |
| Veilysavtale | 1 400 | 1 288 |
| Sum faste kostnader | 526 290 | 502 178 |

| | | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Administrasjon | | |
| Andel administrasjon (90%) | 59 400 | 67 950 |
| Diverse kostnader | 10 000 | 0 |
| Juridisk bistand | 10 000 | 0 |
| Sum administrasjon | 79 400 | 67 950 |

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Vedlikehold og drift | | |
| Andel snøbrøyting (25%) | 10 968 | 9 140 |
| Lekeplass | 10 000 | 44 759 |
| Kostnader fellesareal | 70 000 | 1 390 |
| Trefelling | 0 | 3 500 |
| skogfaret.org | 1 000 | 361 |
| Sum vedlikehold og drift | 91 968 | 59 150 |

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Diverse | | |
| Julegrantenning | 15 000 | 0 |
| Vårrydding | 15 000 | 9 259 |
| Skadedyrbekjempelse | 25 000 | 22 172 |
| Utredning garasjer og parkering | 20 000 | |
| Sum diverse | 75 000 | 31 431 |

| | | |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Garasjeutgifter | | |
| Andel festeavgift (10%) | 24 152 | 24 152 |
| Andel administrasjon (10%) | 6 600 | 7 550 |
| Andel snøbrøyting (75%) | 43 870 | 36 558 |
| Forsikring | 22 000 | 18 324 |
| Vedlikehold garasjer | 10 000 | 2 146 |
| Utredning garasjer | 70 000 | |
| Sum garasjeutgifter | 176 622 | 88 730 |

| | | |
|----------------------------|----------|-----------|
| Finansinntekter | | |
| Renteinntekter | 0 | 55 |
| Sum finansinntekter | 0 | 55 |

| | | |
|------------------------|--------------|----------------|
| Årets resultat hus | 7 342 | -48 709 |
| Årets resultat garasje | 1 578 | 10 325 |
| Årets resultat | 8 920 | -38 384 |

| | | |
|-----------------|---------------|---------------|
| Honoarer | | |
| Formann | 10 000 | 20 000 |
| Styremedlem | 8 000 | 8 000 |
| Styremedlem | 8 000 | 8 000 |
| Regnskap | 35 000 | 34 500 |
| Revisjon | 1 000 | 1 000 |
| Parkutvalg | 4 000 | 4 000 |
| | 66 000 | 75 500 |

| Fordelingsnøkkel | Hus | Garasje |
|------------------|------|---------|
| Administrasjon | 0,9 | 0,1 |
| Snømåking | 0,25 | 0,75 |
| Festeavgift | 0,9 | 0,1 |

| | | |
|-----------------|--------|--|
| Regnskap | | |
| Honorarer tot: | 75500 | |
| Snøbrøyt tot: | 45698 | |
| Feste tot: | 241520 | |

Sak 4: Budsjett for 2021

Orientering

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2021 tas til etterretning

Sak 5: Godtgjørelse til det sittende styret

Orientering

Forslag til vedtak: Det foreslås at styret får kr. 26000 til intern fordeling

Sak 6: Saker fra styret

- a. Orientering om kasting av hageavfall
- b. Skadedyrbekjempelse, orientering

Sak 7: Saker fra medlemmene

Fra Arve Strømsheim og Bjørn Frantsen

a) Sak 1: Reserverte parkeringsplasser på Skogfaret huseierforenings fellesområder

Styret har i 2021 tildelt Heggesnaret 17 H en el-lade plass på P-plassene ved bilvaskeplassen. I § 5 i vedtektene står det: *Styret gis ikke myndighet til vedtak av prinsipiell betydning som å godkjenne søknader fra enkeltseksjoner om bygging på fellesareal, fasadeutforminger som strider mot gjeldende norm eller andre regulatoriske vedtak av betydning for fellesskapet.*

Sak 1A: Styret har i denne saken gått utover sitt mandat, og vedtaket må derfor kjennes ugyldig. Før det tildeles reserverte P-plasser i framtiden, må det kartlegges behov for og framlegges forslag til tildeling av reserverte P-plasser. Slik tildeling skal vedtas på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Det stemmes for eller imot «Sak A»

Sak 1B: Det skal betales leie ved tildeling av parkeringsplasser på fellesarealer tilsvarende det arealet som omdisponeres. Dette skal praktiseres på lik linje med den leien som de som disponerer garasje betaler.

Forslag til vedtak: Det stemmes for eller imot «Sak B»

Sak 1C: Styret bes gi en oversikt over hvem som disponerer parkeringsplasser på fellesareal, når denne ble tildelt, underlag for tildelingen samt hvilken leie som er betalt for denne plassen i perioden fra tildeling og fram dags dato.

Forslag til vedtak: I første omgang er dette en orientering til Generalforsamlingen. Hvorvidt det skal stemmes over noe avhenger av opplysningene som blir gitt på Generalforsamlingen.

For de som eventuelt allerede har fått lovlig tildelte P-plasser, skal disse merkes med egne skilt. Teksten kan for eksempel lyde; «Reservert parkeringsplass tildelt Heggesnaret 18 H, generalforsamling 14.4.1997. Skogfaret huseierforening.»

b): Finne et alternativ til dagens kabel og bredbåndsløsning fra Telenor

Alle enhetene i Skogfaret huseierforening betaler i dag en gitt sum for kabel/TV løsning fra Telenor (tidligere Canal Digital). Denne summen er en del av fellesutgiftene. På Generalforsamlingen i 2020 opplyste det gamle Styret om at de jobbet med alternativer til kabel og bredbåndsløsning, men at de ikke kom i mål med dette arbeidet. Det gamle Styret oppfordret det nye Styret til å jobbe videre med saken, noe som fikk oppslutning på Generalforsamlingen. Vi ønsker at Styret gir en statusrapport på årets generalforsamling og at Styret til neste års Generalforsamling presenterer forslag til alternative leverandører, konsekvenser og kostnader for hver enkelt enhet.

Forslag til vedtak: Det stemmes for eller imot «Sak 2»

Fra styret: Statusrapport alternativer til dagens kabelløsning fra Telenor

Telenor leverer i dag tv-signaler til huseierforeningen. Kostnadene for dette er inkludert i fellesutgiftene. Dette utgjør ca kr 300 pr husstand pr måned (inkl mva).

Bakgrunnen for at huseierforeningen tilbyr tv-signaler er som følge av arv fra et tidligere fellesantenneanlegg og organisering som borettslag, mange tiår tilbake. (Avtalen med Telenor er fra 1980).

Siden da har det skjedd flere tekniske og markedsmessige endringer. Telenor leverer internett over samme kabel som tv-signalene og Viken Fiber er i ferd med å etablere et

konkurrerende tilbud. Andre relevante bakkebaserte tilbydere finnes i dag ikke i huseierforeningens område.

Informasjon innhentet fra beboere viser at behovene er forskjellige: Noen ser ikke på direktesendt tv, noen ser bare på direktesendt tv, noen har ikke behov for fast internett, mens andre har behov for et høyt ytende internett.

Fordi behovene er såvidt forskjellig og både Telenor og Viken Fiber tilbyr private abonnement, mener styret at det i fremtiden er naturlig at hver enkelt husstand besørger eget abonnement. Et vedtak på en senere generalforsamling kan derfor være at dagens kollektive abonnement sies opp. Dette er også i tråd med at hver enkelt seksjon er selveier og svarer for egne kostnader.

Sak 7 c: Søknad om å bygge på fellesareal som enheten disponerer.

57h har en tidligere bomberom-trapp på fellesområde som benyttes av enheten. Det er bygget tilbygg på egen tomt i 2017.

Vi søker herved om å få bygge markplattning på fellesområdet inntil påbygg. Området er i dag noe vi disponerer som vårt område.

Selve området er innrammet med hekk og det er 57h som har ansvaret for vedlikehold.

Plattingen blir ca 2*2 meter og under 40cm høy.

Se vedlagt bilde der rødmarkert område er det område vi ønsker en platting.

Kristine Christensen
Skogfaret 57H



Forslag til vedtak:

Skogfaret 57H gis tillatelse til å bygge en platting på 2*2 meter på fellesarealet beliggende inntil eget påbygg og trapp til bomberom.

Sak 8 VALG

a. Valg av styreleder

Hilde Sinding-Larsen er på valg

b. Valg av styremedlemmer:

Styremedlem Bjørn Fredrik Christensen er valgt for 2 perioder og er ikke på valg.

Styremedlem Nikolai Christensen er valgt for 2 perioder og er ikke på valg.

c. Valg av varamedlem

Varamedlem Nalini Øvermo, stiller til valg

Varamedlem Christine Dahr, stiller til valg

Vedlegg angående Plan for garasjer og parkering

Generalforsamlingen i 2020 ga styret i oppgave å arbeide med en løsning for garasjer og parkering, og styret har i 2021 brukt mye av tiden på denne oppgaven. Det er en oppgave som er tidkrevende og sammensatt.

Det foreligger en åpenbar utfordring med parkeringssituasjonen i dag, med flere biler enn det er plasser til. I tillegg til at det er en veldig upraktisk situasjon for mange, kan den også være en potensiell utfordring for trafikksikkerheten.

Utfordringen med dagens situasjon er todelt; ikke alle har tilgang til å leie i garasje, og for de som har garasjeplass så er det likevel for flere ikke mulig å parkere i garasjen på grunn av størrelsen på den. I tillegg er det begrenset hvilke områder vi har mulighet til å utvide garasjekapasiteten på, og selv bare å oppgradere dagens garasjekapasitet til en som har tidsriktig størrelse på plassene vil kreve mer areal. Av den grunn ser styret det som viktig å finne løsninger som utnytter tilgjengelig areal på en så effektiv måte som mulig.

Styret anser videre ikke at det har den nødvendige kompetansen eller kapasiteten til å gjennomføre et forprosjekt eller mulighetsstudie på egenhånd, og styret har derfor undersøkt muligheter for å kjøpe slik kompetanse av profesjonelle. Dette medfører naturligvis en kostnad, men styret mener at det vil være nødvendig med profesjonell hjelp for å kunne finne den mest optimale løsningen totalt sett.

Styret har vært i dialog med et par aktører, og kostnadsomfanget vil variere ut fra hvor mye vi trenger hjelp til å undersøke. For et mulighetsstudie av litt større omfang vil det koste langt mer enn det beløpet budsjettet for 2021 tar høyde for, men styret mener at det er mulig å få til et tilfredsstillende forprosjekt/mulighetsstudie med det som er foreslått i 2021-budsjettet.

Uten denne posten i budsjettet vil vi måtte beholde dagens situasjon.

For å dekke den foreslåtte posten er det nødvendig med en økning i garasjeleien. Styret mener videre at det vil være nødvendig å øke garasjeleien på generelt grunnlag; dersom det mot formodning ikke skulle bli bygget nye garasjer så vil det være behov for vedlikehold av de eksisterende garasjene. Et fremtidig byggeprosjekt for nye garasjer vil måtte kreve en vesentlig, ytterligere økning i garasjeleien for å finansiere prosjektet.

I budsjettet for 2021 foreslår styret å sette opp garasjeleien til kr 300,-/mnd fra og med 2. halvår 2021.

Styret vil umiddelbart etter at budsjettet for 2021 er godkjent starte (eller gjenoppta) dialog med mulige tilbydere for et mulighetsstudie.

Neste steg i prosessen vil være å evaluere de alternative løsninger som er skissert, både med tanke på den funksjonelle løsningen og ikke minst også den reelle mulighet til å skaffe tilhørende finansiering.

Forbedring av den økonomiske tilstanden i huseierforeningen

Styret har gjort en vurdering av den økonomiske situasjonen i huseierforeningen, og vi ser et helt klart behov for å forbedre denne. Over de senere år har den driften som gjelder rekkehusene gått i minus, og dette underskuddet har blitt dekket av overskudd fra garasjene.

Dagens nivå på fellesutgifter er nok til å dekke et minimumsnivå av vedlikehold av fellesområdene, og økonomien bærer preg av å være litt fra hånd til munn.

Styret mener at vi bør ha et nivå som gjør at vi har en sunn økonomi, som tar høyde for uforutsette utgifter og for et proaktivt og helhetlig vedlikehold. Styret mener at dette vil komme alle til gode, uansett hvor lenge en har tenkt å være beboer og medlem av huseierforeningen. Styret mener at vi for å legge til rette for et attraktivt og trivelig bomiljø, er avhengige av blant annet en tilfredsstillende økonomi.

Nominelt er fellesutgiftene svært lave, og de har holdt omtrent samme nivå i flere tiår.

For å kunne støtte den ovennevnte ambisjon legger styret opp til i 2021-budsjettet å øke fellesutgiftene til 1000,-/mnd fra og med 2. halvår 2021.

REVISORERKLÆRING 2020

Jeg har gått gjennom regnskapsmappene jeg har fått tilsendt fra regnskapsfører. Jeg har kontrollert uttak fra Huseierforeningens brukskonto opp mot fremlagte bilag og funnet dette i orden. Års-oppgaver fra DnB viser innestående på Huseierforeningens konti pr 31. desember 2020 med kr 206 227,- mot kr 224 111,- for 2019. For 2020 var det budsjettert med et underskudd på kr 103 414,-. Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 38 383,- som er fordelt med kr 48 709,- i underskudd på hus og kr 10 326,- i overskudd på garasje. Regnskapet viser et mindre underskudd enn budsjett.

Dette skyldes først og fremst at avsatte midler med kr 135 000,- til «Fellesareal utgifter» kun er belastet med kr 34 931,-. Samtidig er det brukt kr 44 759 på utgiftspost «Lekeplass utgifter», hvor det ikke var budsjettert med noen tilsvarende utgiftspost. For øvrig er regnskap og budsjett i det vesentligste sammenfallende.

Haslum, 9. mai 2021

Kjetil Norseth

FULLMAKT

Andelseier (navn/enhet) _____

Gir følgende andelseier (navn/enhet) _____

Fullmakt til å bruke min stemme på generalforsamlingen til Skogfaret Huseierforening den 27.10.21.
Hvis fullmakten begrenser seg til enkelte saker skal det her oppgis hvilke saker i henhold til innkallingen fullmakten gjelder for.

Haslum, dato og underskrift: