

Protokoll årsmøte i Sameiet Skårsetlia Huseierlag 2021

Årsmøte i Skårsetlia Huseierlag ble avholdt **mandag 4. oktober** kl. 19 i Nordre Ål kirke.

REGISTRERING:

Antall stemmeberettigede: 34

Antall fullmakter: 7

Sum stemmeberettigede: 41

SAKLISTE:

1. Valg av møteleder

Vedtak: Kari Utgaard

2. Valg av protokollfører

Vedtak: Arne Halsteinslid

3. Godkjenning av:

A. Fullmakter

Vedtak: Enstemmig godkjent

B. Innkalling

Vedtak: Enstemmig godkjent

C. Sakliste

Vedtak: Enstemmig godkjent. Til dagsorden ble det foreslått å drøfte alle saker som gjelder fellesareal (7c, 7d og 8 som én sak. Dette ble godtatt.

4. Valg av to personer som sammen med leder skal underskrive protokollen

Vedtak: Wilhelm Karlsen og Øyvind Rype

5. Årsmelding

Styret har hatt følgende medlemmer:

Bengt Magnussen, leder (gate sør)
Kari Utgaard, sekretær/nestleder (tun 3)
Lars Aasheim Svaland, kasserer (tun 2)
Arne Halsteinslid (tun 4)
Kjell Arne Smelien (tun 1)
Øystein Andersen (gate nord)

Årsmøtet i 2020 ble holdt på slutten av året (15. desember) på grunn av koronapandemien. Styret har hatt 2 møter i perioden, og ellers hatt kontakt per e-post.

Pandemien har preget arbeidet også i 2021. Årsmøtet kunne ikke holdes innen 1. mai. Flere tun/gatetun har imidlertid gjennomført sine årsmøter og valgt nye lokalstyrer. Dette har ført til at flere av personene som ble valgt på huseierlagets årsmøte i fjor, og som formelt er registrert som medlemmer av huseierlagets styre, ikke lenger har verv i sine tun/gatetun. Dette gjelder blant annet leder og kasserer. Dette har gjort styrearbeidet noe krevende.

Saker som er drøftet i perioden:

Skifte av regnskapskontor

Huseierlaget har sagt opp avtalen med Azets og inngått nye avtale om regnskapstjenester fra USBL. Etter styrets mening ser den nye avtalen ut til å gi oss mye bedre tjenester til samme pris.

Økonomi

Brøytekostnadene i vinter er betydelig lavere enn foregående år. Økonomien er preget av at sameiet har gått med underskudd i to år, og likviditeten er svak. Beregninger tyder på at sameiet har nok penger til å betale årets kostnader, men det vil være behov for å kreve inn årsavgiften or 2022 tidlig på året.

Bistand med å inngå framtidig brøyteavtale

Styret har i vinter undersøkt muligheten for å få profesjonell bistand fra USBL til å inngå framtidige brøyteavtaler. Erfaringene viser at dagens ordning har store svakheter, og at det er behov for å løse denne oppgaven på en mer langsiktig og profesjonell måte.

USBL har gitt oss et tilbud på prosjektledelse som blant annet omfatter utarbeidelse av tilbudsdokumenter, innhenting av anbud fra flere leverandører og utarbeidelse av kontrakt. Det er også gjennomført befarng. Saken legges fram for årsmøtet.

Bruk av fellesarealer

Huseierlaget har mottatt flere henvendelser og innspill som gjelder bruk av sameiets fellesarealer. Henvendelsene viser at det er behov for å avklare og presisere hva slags funksjon fellesarealene har, og hvordan de skal brukes.

På bakgrunn av dette vil styret foreslå at sameiet fremmer en sak for jordskifteretten, slik at vi får fastsatt en bruksordning for fellesarealene.

Skjøtsel av fellesarealer har også vært tema. Styret vil følge opp dette ved å fremme et forslag om å utarbeide en områdeplan og delegere ansvar til tun/gatetun.

Vedtak: Årsmelding ble enstemmig godkjent

6. Regnskap

Regnskapet fra Azets er vedlagt som pdf. Regnskapet er gjennomgått av revisor Steinar Semmingsen.

Revisors erklæring er mottatt per e-post:

Bekreftelse på gjennomsyn av regnskap for Skårsetlia Huseierlag 2020

Jeg bekrefter at jeg etter beste evne har gått gjennom regnskapet for Skårsetlia Huseierlag, inkl. alle bilag og kan godkjenne regnskapet. Det er koherens mellom bilagene og utgiftene i resultatet, utenom forsikring, der det etter min vurdering ikke er samsvar mellom bilaget og utgiftsposten.

mvh

Steinar Semmingsen

Kommentarer:

Revisor ønsker at godtgjørelsen til styrets medlemmer spesifiseres. Det blir gjort i budsjettet for 2022.

Redegjørelse for manglende samsvar mellom bilag og utgiftspost for forsikring skyldes at beløpet er periodisert.

På årsmøtet ble det påpekt at det over flere år mangler innbetalinger av kontingent. Burde det ikke være mulig å drive inn dette, siden sameiet har pant i boliger? Styret ble oppfordret til å passe på at regnskapsfirmaet gjør denne jobben.

Vedtak: Regnskapet ble enstemmig godkjent

7. Inkomne saker

A. Endring av vedtektenes § 4 for å tilrettelegge for elbillading i sameiets parkeringsanlegg

Styret i Skårsetlia Huseierlag vedtok 10. september 2019 at det skal være opp til det enkelte tunstyre å avklare behov og ønske om tilrettelegging for elbillading, og at kostnader skal dekkes av det enkelte tun. Videre ble det vedtatt at installering skal godkjennes av styret for sameiet, som også skal utarbeide regler for drift og forvaltning av anlegget. Dette foreslås nå konkretisert med et nytt punkt i vedtektenes § 4.

§ 4. MEDEIERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Alle huseiere i Huseierlagets områder har rett og plikt til å være medeier i gnr. 42 bnr. 115. Hver medeier har adgang til å bruke fellesarealer med de begrensninger som følger av ordensreglene, jf. § 10, sameieloven og reguleringsplanen.

Forslag til nytt punkt:

Oppgradering av infrastruktur for å etablere anlegg med ladepunkter for elbiler i den enkelte carport er et tiltak som ligger innenfor det enkelte tun/gatetuns ansvarsområde. Anlegget må være i tråd med gjeldende forskrifter og arbeidet må utføres av autorisert installatør. Myndighet til gjennomføring, oppfølging og drift, herunder fakturering og betaling for strøm og andre driftskostnader, delegeres til det enkelte tunstyre.

Utgifter til snøbrøyting av fellesarealer, nødvendige reparasjoner og forsikring av fellesanlegg (carporter, boder, søppelanlegg) fordeles likt mellom medeierne. Alle inn- og utbetalinger skjer via Huseierlagets styre (...)

Forslag til vedtak:

Skårsetlia huseierlag godkjenner at det enkelte boligområde kan vedta å installere ladeanlegg for elbiler i sameiets parkeringsanlegg. Overnevnte punkt innarbeides i § 4 i vedtektene for sameiet Skårsetlia huseierlag.

Andre forslag:

Tilleggsforslag: Det enkelte gatetunstyre som velger å installere elbillading i carportanlegg skal selv dekke kostnader til installasjon og drift av anlegget. Husstander som har carport i tilknytning til egen bolig kan ikke pålegges å være med på å dekke utgifter verken til installasjon eller drift av ladeanlegget.

Styret forslag ble enstemmig vedtatt. Tilleggsforslag ble vedtatt med 40 mot 1 stemme.

Et innspill om å justere ordlyden i vedtaket slik at begrepet tun/gatetun blir brukt konsekvent i teksten ble tatt til etterretning.

Vedtak:

Skårsetlia huseierlag godkjenner at det enkelte boligområde kan vedta å installere ladeanlegg for elbiler i sameiets parkeringsanlegg. Følgende punkt innarbeides i § 4 i vedtektene:

Oppgradering av infrastruktur for å etablere anlegg med ladepunkter for elbiler i den enkelte carport er et tiltak som ligger innenfor det enkelte tun/gatetuns ansvarsområde. Anlegget må være i tråd med gjeldende forskrifter og arbeidet må utføres av autorisert installatør. Myndighet til gjennomføring, oppfølging og drift, herunder fakturering og betaling for strøm og andre driftskostnader, delegeres til det enkelte tunstyre.

Det enkelte gatetunstyre som velger å installere elbillading i carportanlegg skal selv dekke kostnader til installasjon og drift av anlegget. Husstander som har carport i tilknytning til egen bolig kan ikke pålegges å være med på å dekke utgifter verken til installasjon eller drift av ladeanlegget.

B. Bistand fra USBL ved inngåelse av brøyteavtale

Styret foreslår at Skårsetlia Huseierlag inngår avtale med boligbyggerlaget USBL om bistand ved inngåelse av ny brøyteavtale.

Bakgrunn:

Erfaringene viser at dagens ordning har store svakheter, og at det er behov for å løse denne oppgaven på en mer langsiktig og profesjonell måte. Brøyteavtalen for Skårsetlia er så kostbar og omfattende at det ikke er forsvarlig eller hensiktsmessig å overlate ansvaret til et styre hvis sammensetning varierer fra år til år, og der medlemmene ikke har noen kompetanse på området. Blant annet ser vi at kontrakter som inngås må ha et annet presisjonsnivå enn det som tidligere har vært tilfelle.

Det er grunn til å tro at en mer profesjonell prosess ved inngåelse av brøyteavtalen vil bidra til at den blir fulgt opp på en god måte undervegs, både fra leverandør og oppdragsgiver.

Et annet argument er at bistand fra en profesjonell aktør som USBL, kan bidra til at terskelen for å påta seg verv i huseierlaget kan bli lavere.

Avtalen med USBL

Bistanden vil bestå i at USBL tar på seg prosjektledelse for innhenting av anbud. Arbeidet vil blant annet omfatte utforming av anbudsdokumenter, innhenting av tilbud, forhandle med tilbydere og utarbeide kontrakt. Alt vil skje i tett kontakt med styret for Skårsetlia huseierlag.

Styret ser for seg at en ny brøyteavtale inngås for en periode på minst tre år. Før avtaleperioden utløper skal det gjøres en evaluering for å vurdere om avtalen med gjeldende leverandør kan videreføres, eller om det er nødvendig å gjennomføre en ny anbudsrunde – med eller uten bistand fra USBL.

Kostnader knyttet til bistand i 2022 innarbeides i budsjettet og legges fram for årsmøtet i huseierlaget.

Styret regner med at prosessen som gjennomføres i 2022, og dokumentene som blir utarbeidet i den forbindelse, vil ha langsiktig nytte, for eksempel hvis huseierlaget i framtida velger å inngå brøyteavtaler uten bistand fra eksterne.

Kostnader:

USBL har gitt et tilbud på prosjektledelse på totalt 126.563 kr inkludert moms. Dette vil være en engangskostnad. Bistand som ikke er omfattet av avtalen, faktureres etter medgått tid (1.250 kr per time).

Beløpet som foreslås avsatt til formålet utgjør i underkant av 1.000 kr per andelshaver, og kreves kun inn i 2022. I et treårsperspektiv utgjør dette rundt 330 kr per år per husstand.

Styret mener dette er en rimelig kostnad per husstand for å sikre at vinterbrøytingen og vedlikeholdet av vegene i boligområdene blir ivaretatt på en profesjonell måte, og at arbeidet blir gjort til en riktig pris.

Forslag til vedtak:

Skårsetlia Huseierlag inngår avtale med boligbyggerlaget USBL om bistand ved inngåelse av ny brøyteavtale i 2022. Det settes av 140.000 kr til formålet i budsjettet for 2021-22.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C. Bruk av fellesarealer

Huseierlaget har mottatt flere henvendelser som gjelder bruk av sameiets felles arealer i ulike boligområder. Noen reagerer på at det settes opp hindringer og skilt for å begrense ferdsel, og at felles areal blir privatisert eller brukt til andre formål enn reguleringsplanen sier. Flere har opplevd å bli vist bort eller jaget fra fellesarealer. Dette gjelder både utenforstående og personer som selv er medlemmer i sameiet. Andre opplever på sin side at ferdsel på fellesarealer er en ulempe som reduserer bokvaliteten.

Bruk av felles arealer er et tilbakevendende tema. Det er vanskelig for tillitsvalgte å ha rollen som politi og dommer. Henvendelsene viser at det er behov for å avklare og presisere hva slags funksjon fellesarealene har, og hvordan de skal brukes.

En slik avklaring forutsetter korrekt tolkning av vedtekter, ordensregler, sameieloven og reguleringsplanen. Det vil derfor være nødvendig å innhente juridisk bistand. På bakgrunn av dette foreslår styret at sameiet fremmer saken for jordskifteretten.

Gebyret for å fremme en sak for jordskifteretten er 6000 kr. I tillegg kommer gebyr for partsinnlegg.

Blant problemstillingene som ønskes avklart er:

- * Hvem har adgang til å benytte sameiets fellesareal
- * Hvordan fellesarealene kan brukes
- * Hva som eventuelt ikke er tillatt
- * Den enkelte medeiers rettigheter og plikter
- * Muligheten for å begrense/kontrollere ferdsel og bruk
- * Hvordan bruksordningen skal håndheves
- * Eventuell oppdatering av ordensregler

Forslag til vedtak:

Sameiet Skårsetlia Huseierlag fremmer sak for jordskifteretten for å få fastsatt en bruksordning for sameiets fellesareal. Kostnadene knyttet til jordskiftesaken dekkes av sameiet.

Andre forslag:

Saken utsettes til hvert enkelt tun har diskutert og fått fram hvilke problemstillinger som finnes.

Styrets forslag ble vedtatt mot 11 stemmer. Det ble følgelig ikke stemt over utsettelsesforslaget.

Vedtak: Sameiet Skårsetlia Huseierlag fremmer sak for jordskifteretten for å få fastsatt en bruksordning for sameiets fellesareal. Kostnadene knyttet til jordskiftesaken dekkes av sameiet.

D. Skjøtsel av fellesarealer

Styret i Skårsetlia Huseierlag ser behovet for en plan for huseierlaget sitt fellesområde: gnr 42 bnr 115. Området består av totalt 7 teiger med svært ulikt areal (se vedlagt kart).

Formålet med områdeplanen er:

- A) Få ryddigere og mer velpleide fellesområder, og spesielt de nærliggende områdene som grenser inntil og ligger mellom de enkelte tun/gatetun.
- B) Identifisere steder på fellesområdet hvor kvistavfall fra skogrydding på fellesområdene kan deponeres.

For punkt A) ser styret for seg at mye kan oppnås ved å tilrettelegge for at de beboerne som ønsker det trygt kan få bidra til dette. Styrene i de enkelte tun/gatetun oppfordres til å:

- 1) Kartlegge beboernes ønsker og meninger om pleie av de områder hvor tunet/gatetunet har felles interesser med andre tun/gatetun, samt hvilke beboere som har mulighet og ønske om å bidra. Man må her ha i tankene at problemet med hurtigvoksende kratt blir mindre om man lar noen få store trær stå igjen, at noen trær kan være plantet (f.eks. rogn), og at bjørk er "hjemmehørende" og derfor bør tas vare på.
- 2) Sette opp, distribuere og få bekreftet en samlet, omforent oversikt over beboernes ønsker
- 3) Legge frem tunet/gatetunet sine ønsker for lederne i andre, berørte tun/gatetun, og jobbe sammen med disse for å lage en felles skjøtelsesplan for området
- 4) Distribuere og dermed gjøre kjent skjøtelsesplanen for alle beboere i de berørte tun/gatetun. Dette punktet er selvsagt svært viktig og en forutsetning for at beboerne skal ha lyst til å bidra. Skjøtelsesplanene legges også ut på huseierlagets nettside.

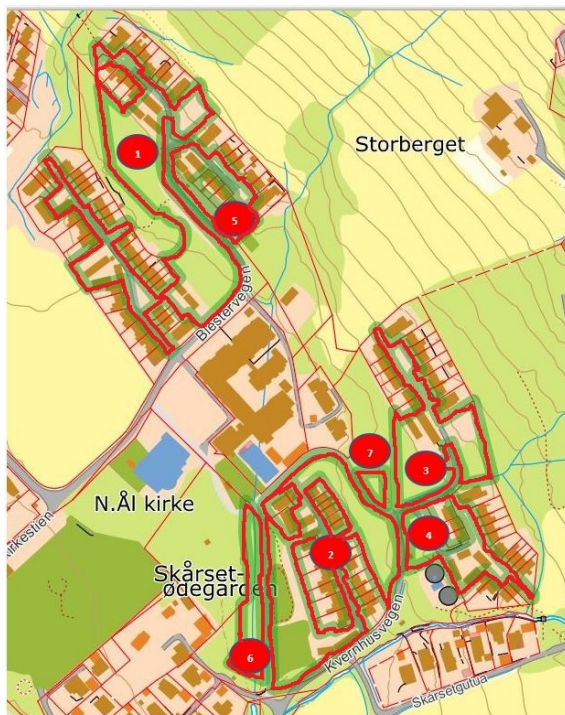
Det ideelle ville være om det ble etablert to arbeidsgrupper som kunne avlaste tunlederne i dette arbeidet: En gruppe for de tun 1, tun 2 og gate nord, og den andre for tun 2, tun 3 og gate sør. De som kan tenke seg å bidra oppfordres til å melde seg.

Tilsvarende gjelder punkt c). Et eksempel på et mulig slikt sted er teig 7 (trekanten mellom gate sør og tun 3), siden den inneholder et stort søkk i terrenget.

Vedlagte kart viser de ulike teigene i sameiet. Merk: Nummereringen er gjort av styret. Teig 1 er størst og teig 7 er minst. En mer detaljert oversikt vil bli lagt ut på huseierlaget sin nettside.

Vi vil også invitere til en diskusjon rundt temaet vedhogst, siden deler av fellesområdene utvilsomt har verdifullt virke. Skal kontrollert vedhogst være mulig på f.eks. teig 6 (langs bekken vest for gate sør)?

Styret vil poengtere at det som er foreslått her er prosesser som er frivillige, og at formålet med forslaget er å tilrettelegge for skjøtsel av fellesområdene. Styret foreslår også at det settes av penger i budsjettet til skjøtsel av fellesarealer, slik at det enkelte tun/gatetun kan søke huseierlaget om midler til konkrete tiltak (for eksempel felling av større trær eller bortkjøring av kvist).



Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir hvert enkelt tun/gatetuns styre mandat til å utarbeide en områdeplan som beskrevet. Planen skal godkjennes av styret i Skårsetlia Huseierlag. Det settes av 50.000 kr til skjøtselstiltak i budsjettet.

Andre forslag:

Tilleggsforslag: Ansvar for områdeplan og skjøtselstiltak for fellesområder tillegges styret for Sameiet Skårsetlia huseierlag, og ikke det enkelte gatetun.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

8. Istandsetting av sykkelbane

Forslagsstiller ønsker å få satt i stand sykkelbanen på fellesarealet ved Gate sør i Kvernhusvegen. Styret foreslår at det settes ned en arbeidsgruppe som vurderer behov for tiltak og eventuelle kostnader. Arbeidsgruppen har også ansvar for å organisere gjennomføring/dugnad. Prosjektet kan finansieres med midler fra budsjettposten «Skjøtselstiltak på fellesområder». Prosjektbeskrivelse og finansiering skal godkjennes i sameiets styre.

Forslag til vedtak:

Styret utnevner en arbeidsgruppe som tar ansvar for å planlegge og gjennomføre istandsetting av sykkelbanen ved Kvernhusvegen. Eventuelle kostnader kan dekkes med midler fra budsjettposten «Skjøtseltiltak på fellesområder».

Andre forslag:

Tilleggsforslag 1:

Ballplass ved Gate sør settes i stand som ballplass, og det settes opp ballmål som vil gjøre området mer attraktivt.

Vegen ned til ballplassen fjernes.

Tilleggsforslag 2:

Styret utnevner en arbeidsgruppe som tar ansvar for å planlegge og gjennomføre istandsetting av sykkelbanen og fotballbanen ved Kvernhusvegen. Eventuelle kostnader kan dekkes med midler fra budsjettposten «Skjøtseltiltak på fellesområder».

Det ble først stemt over tilleggsforslag 2. Dette ble vedtatt mot 10 stemmer. Det ble følgelig ikke stemt over punkt 1 i tilleggsforslag 1.

Deretter ble det stemt over punkt 2 i tilleggsforslag 1: Veggen ned til ballplassen fjernes. Forslaget fikk 5 stemmer. 11 stemte imot. Øvrige stemte blankt. Forslaget falt.

Vedtaket: Styret utnevner en arbeidsgruppe som tar ansvar for å planlegge og gjennomføre istandsetting av sykkelbanen og fotballbanen ved Kvernhusvegen. Eventuelle kostnader kan dekkes med midler fra budsjettposten «Skjøtseltiltak på fellesområder».

9. Budsjett 2022

Skårsetlia huseierlag hadde et negativt årsresultat på -243.656 kr i 2020. Året før var resultatet - 115.825 kr. Saldo på konto var per 20. august 219.874 kr. Stipulerte, ikke påløpte kostnader er 206.255 kr. Likviditeten til huseierlaget er med andre ord svak.

Årsavgiften ble økt med 1.000 kr i 2021. Etter to år med negativt årsresultat og større kostnader til vintervedlikehold mener styret at det er nødvendig å øke årsavgiften også i 2022. I tillegg til å dekke opp for tidligere underskudd, er det foreslått nye tiltak som gir økte kostnader.

Styret mener også det er helt nødvendig å opparbeide en buffer for å gjøre huseierlaget mindre sårbart for svingninger i brøytekostnader.

Oversikten viser regnskap for 2020, stipulert regnskap for 2021 og foreslått budsjett 2022:

	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Regnskap 2021 (stipulert)	Budsjett 2022
Inntekter:				
Årskontingent	278.000	423.000*	420.000	634.500 **

Gjensidige utbytte	7965	8.000	8000	8.000
Andre inntekter	2916			
Sum inntekter:	288.881	431.000	428.000	642.500
Utgifter:				
Brøyting	358.375	250.000	90.900 +100.000?	250.000
Honorar regnskap	52.082	52.000	52.491	
Ny regnskapsavtale			8.500	50.000
Godtgjørelse styret***	29.000	29.000	29.000	26.000
Gjensidige forsikring	55.853	61.000	63.000	63.000
Generalforsamling	0	2000	1000	2000
Porto/kontor	291	100	?	100
Andre kostnader****	9056	8000	?	9.000
Renteutgifter, tap etc. jfr. regnskap	5060		?	
Bistand fra USBL ifbm. brøyteprosjekt			4755	140.000
Skjøtsel av uteareal				50.000
Jordskiftesak				10.000
Sum utgifter	523.537	402.100		603.100
Resultat	- 243.656	29.900		39.500

Forklaring til tabell:

Beløp i grå farge er stipulerte utgifter som ennå ikke er betalt

* Årsavgift 2021 = 3.000 kr

** Årsavgift 2022 = 4.500 kr

*** Godtgjørelse til styret:

Leder: 6000 kr

Nestleder/sekretær: 6000 kr

Kasserer: 6000 kr (foreslår satt ned til 3000 kr ved overgang til ny regnskapsavtale)

Øvrige styremedlemmer: 3000 kr

Ansvarlig for huseierlagets nettside: 2000 kr

**** Andre kostnader, bla:

Huseiernes L-forbund: 2050 kr

Leie postboks: 1275 kr

Hosting nettside: 2407 kr

Forslag til vedtak:**Budsjett for 2022 vedtas som foreslått. Årsavgiften for 2022 settes til 4.500 kr.****Vedtak:** Enstemmig vedtatt**10. Valg**

I henhold til ordensreglene skal leder og nestleder i hvert tun/gatetun representere sitt boligområde i styret for sameiet. Leder skal velges av årsmøtet. Årsmøtet skal også velge revisorer.

Representanter fra tun/gatetun per i dag:

Tun 1:

Petter Marum

Terje Gustu (vara)

Tun 2:

Kenny Pots

Lene Leksås (vara)

Tun 3:

Kari Utgaard

Trond Schreiner (vara)

Tun 4:

Arne Halsteinslid

Ingrid Narvestad (vara)

Gate nord:

Øystein Andersen

Vegard Sagbakken (vara)

Gate sør:

Tiril Udnes Weng

Geir Fostervoll (vara)

Som leder foreslås Kari Utgaard**Vedtak:** Kari Utgaard valgt ved akklamasjon**Som revisorer foreslås Gerd Moheim og Torstein Bruøygard****Vedtak:** Gerd Moheim og Torstein Bruøygard valgt ved akklamasjon**Protokollen er undertegnet av:****Wilhelm Karlsen (sign)****Øyvind Rype (sign)**