

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skogen Vest Huseierforening

Tid og sted: 06.05, 19:30. Skriftlig og digital gjennomføring

Det er igjen tid for generalforsamling i Skogen Vest Huseierforening. Som i 2020, blir generalforsamlingen gjennomført uten fysisk oppmøte, eller med kaffe og kringle i regi av styret.

Styret har justert på fjorårets helskriftlige løsning, og vil nå kombinere dette med digitalt oppmøte for de som ønsker. Det innebærer at innkallingen til generalforsamlingen vil inneholde alle sakene som er planlagt drøftet, og stemmegjennomføringen vil foregå skriftlig. Ingen må derfor delta digitalt for å gi sin stemme eller lese om styrets arbeid. Det vi derimot mister i en skriftlig gjennomføring er muligheten for innspill og diskusjon, så årets generalforsamling bli også avholdet på Microsoft Teams: [link](#) (klikkbar på Facebook og Skogvenvest.com). Kontakt Miriam Kveen på tlf: 464 47 717, eller Jonas Ramberg på tlf: 952 29 833, for teknisk bistand.

Medlemmene stemmer over saker på utsendt skjema, der alternativene er «for», «imot» og «blankt» (med unntak av voterings sak 6). Dette skjemaet må fylles ut returneres **før fredag 14.05**. Det vil kunne fremstå som litt merkelig å stemme skriftlig på punkter som «møteleder», men hold ut.

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1 Valg av sekretær
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av 2 eiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2020

- 2.1 Godkjenning av årsmelding 2020 fra styret
- 2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2020
- 2.3 Godkjenning av budsjett 2021

Regnskapsfører, Camilla Knoph, tar en kort gjennomgang av budsjettet. Dette skjer kun i Teams.

3. Godtgjørelse til styret

- 3.1 Styrets totale godtgjørelse foreslås satt til 50.000. Styret fordeler godtgjørelsen ved konstitueringen av styret. kr 1.000 går imidlertid til garasjeansvarlig.

4. Andre saker

- 4.1 Informasjonssak – Utredning av rørnett

Etter tilbakemeldingene på ekstraordinær generalforsamling i 2019 jobbet styret videre med «rørsaken». For de uinnvidde, innebærer det å klargjøre hvordan vi som huseierforening skal håndtere de stadig eldre kloakkrørene i bakken rundt oss. Vedtektspresiseringen med tilhørende forslag til eierskapsdeling som ble foreslått i 2019, ble nedstemt av generalforsamlingen. Det ble tydeliggjort for styret at det var et ønske om mer informasjon om både traseer og tilstand på rørene, noe vi selvsagt har tatt til oss.

Ettersom saken er komplisert og med mange ulike innfallsvinkler, valgte vi å kontakte en advokat for å bistå oss. Advokat Svein Thalberg, deltok på et av vårens styremøter, og hadde mange innspill som vi i styret syntes var svært nyttige. Han fokuserte ikke på alle de ulike detaljene (som for mange kanskje har gjort saken unødvendig komplisert), men på det faktum at vi har gamle og trolige dårlige rør som må håndteres på et vis. Uavhengig av hvordan en oppgradering/utskiftning vil foregå, kommer det til å bli en vesentlig kostnad. Vi ønsker derfor å gå videre med planen om å videokjøre alle rør, og få en tilstandsrapport å forholde oss til. Tidligere estimater på en slik jobb varierer fra 35 000-70 000 NOK, men vi vil innhente nye tilbud og prisen kan bli høyere.

4.2 Informasjonssak - Kommunens overtagelse av Skogveien

Som en del av utbyggingen av Solsideveien ble det inngått avtale mellom Nesodden kommune, Euro Eiendom og Skogen Vest Huseierforening om overtakelse av Skogveien og tilhørende rørledninger i grunnen. Avtalen ble inngått i 2016, og ble underskrevet av advokat Svein Thalberg og Christen Krosshøl på vegne av huseierforeningen.

Som en del av overtakelsen av veien ønsker kommunen å inngå en avtale med hver grunneier i Skogveien om rørledninger i grunnen. En slik avtale gir kommunen rettigheter til vedlikehold av rør mv. der disse går inn på privat grunn. Siden dette er en sak som angår flere i huseierforeningen vår og at dette er en direkte konsekvens av overtakelsen av Skogveien, har styret i huseierforeningen i lengre tid vært i dialog med kommunen om en standard ordlyd i en mulig avtale mellom kommunen og den enkelte grunneier.

Det har nå gått fem år siden avtalen om overtakelse av Skogveien ble inngått, og styret - i hovedsak v/Christen - har hele veien vært aktive pådrivere for å få på plass det som er nødvendig for å avslutte saken. Dessverre ser det ut til at prosessen drar ytterligere ut i tid. Det skyldes at kommunen nok en gang ikke bidrar til avklaringer. Status nå er at styret i slutten av januar informerte kommunen om at vi godtok deres siste forslag til avtaletekst. Nå vi venter vi på kommunen igangsetting prosessen med å innhente signaturer fra de berørte grunneierne. Vi har etterspurt informasjon om når kommunen ser for seg å gjøre dette, men ikke fått svar.

Styret vil informere de berørte grunneierne når vi vet mer om kommunens plan for innhenting av signaturer.

4.3 Informasjonssak - Ledninger i lufta

Vi har mange ulike ledninger hengende i lufta rundt oss. Bare de over markert linje på stolpene er strøm, alt annet er signalkabler av ulik art. Vi har ikke kontroll på hva alt dette er, men vi vet i hvert fall at noe er gamle Get-kabler, noe er trolig gamle telefonledninger osv. Styret jobber med å finne ut av om noe av dette kan fjernes, og i så fall av hvem og til hvilken pris.

Vi har et håp at vi får Get til å plukke ned sitt, men vi har akkurat begynt å jobbe med denne saken, og må saumfare gamle kontrakter før vi vet noe mer om eierskap og forpliktelser.

4.4 Informasjonssak - Orienteringssak – TV/internett

Vi har nå hatt fibernett et knapt år. Styrets inntrykk er at både installasjonen i fjor sommer og driften fram til nå, har gått bra, men ikke uten feil og mangler.

Vi vil fortsette å be om at klager sendes til HomeNet, og gjerne til oss som kopi etterpå. Vår styrke ligger i antall, og noen problemer løses raskere og bedre hvis feilene er gjentakende/omfattende. De fleste negative tilbakemeldingene styret kjenner til, dreier seg om opplevd hastighet og dårlig routermodem. Denne dialogen fortsetter mot HomeNet, uten at det foreløpig har kommet noen innrømmelser eller bedre tilbud ut av det.

5. Nye nettsider!

Vi har endelig en ny nettside snart klar til bruk. Denne vil ha et vesentlig mer moderne preg og enklere oppbygning. Den gamle nettsiden vil utgå når vi er sikre på at all nødvendig informasjon er med over på ny side.

6. Sak for avstemming – Innmeldt sak fra Skogveien 8d.

Søknad om bytte av tomtegrense, del av Skogveien 8D 4/647 og del av Skogen Vest Huseierforening 4/316, eller kjøp av del tomt 4/316.

Bakgrunn for søknad:

Vi legger saken vår fram for årets Generalforsamling, fordi vi må sette opp en ny mur langs tomtegrensa vår og Huseierforeningen. Vi har hatt arbeid på tomta og skulle bygge opp ny støttemur, da den gamle stablesteinsmuren har falt ut og vår veranda nå henger delvis i løse luften. Vi driver i tillegg med utbedring av tomta hvor vi setter opp en bod, samt lager oppstilling og snuplass for kjøretøy på tomta. Dette vil gjøre det mer trafiksikkert, da vi ikke må rygge bilene ut fra tomt 4/658. Muren skulle vi i utgangspunktet lage selv, men prosjektet etter at muren raste ut har blitt for stort, og vi må få inn noen som skal gjøre arbeidet. Vår utfordring er, for å få laget en helhetlig mur langs store deler av tomtegrensen langsmed Baes vei, trenger vi mer plass for å lage en dobbeltsidig forskalings mur eller en bred natursteinsteinmur. Dette innebærer at vi må mer eller mindre sette muren på og litt utenfor tomtegrensa, som er Skogen Vest sin tomt 4/316 langs med Baes vei i skråning mot 4/647 (Se vedlegg 1).

Forslag 1: Vi ønsker å legge fram for Generalforsamlingen et bytte av en del av vår tomt mot en del av Skogen Vest Huseierforenings tomt (Se vedlegg 2). Hvis byttet godkjennes, vil den nye muren stå på vår tomt. Delen som endres vil bli like stor for begge parter. Vi står for alle kostnader dette omhandler.

Forslag 2: Vi ønsker å legge fram for Generalforsamlingen et kjøp av en del (ca. 10 kvm) av 4/316 langs med Baes vei i skråning (se vedlegg 3). Vi står for alle kostnader dette omhandler.

Styrets vurdering og forslag til vedtak

Styret har vært på befaring og sett på tomten det er snakk om. Slik vi vurderer det har tomten liten bruksverdi for Skogen Vest Huseierforening. Vi mener både forslag 1 og

2 er fornuftige, men stiller oss bak forslag 1. Styret forutsetter at gjeldende lover og regler blir fullt i forbindelse med tiltak på tomten.

Denne saken krever 2/3 flertall for å bli vedtatt av generalforsamlingen. På stemmeseddelen vil det være mulig å stemme på begge forslagene, i tillegg et tredje alternativ: «Ingen av forslagene».

Vedlegg 1: Støttemur inntegnet

Vedlegg 2: Bytte av tomt (4/647 punkt 1, 2, 3 mot 4/316 punkt 3, 4, 5)

Vedlegg 3: Kjøp av tomt (inntegnede grensepunkter 1-3)

Vedlegg 4: Situasjonsskart for overblikk

7. Valg

7.1 Valg av 3 nye medlemmer til styret for 2 år

Følgende styremedlemmer er på valg: Miriam Kveen, Øystein Løes og Mari Søbstad Amundsen

Følgende styremedlemmer sitter 1 år til: Lars Fanebost, Nils Jørgen Doksrød og Pål Løkkevik

7.2 Valg av ny styreleder: Jonas Ramberg, er på valg.

7.3 Valg av valgkomité for 1 år (består av 2 eiere som rapporterer direkte til årsmøtet)

Forslag til vedtak på ny valgkomite for 1 år: Jonas Ramberg og Miriam Kveen

Nesodden, 26/04-2021

Styret i Skogen Vest Huseierforening

Vedleggsliste:

Årsmelding

Årsregnskap og budsjett

Til innmeldt sak 6

Vedlegg 1: Støttemur inntegnet

Vedlegg 2: Bytte av tomt (4/647 punkt 1, 2, 3 mot 4/316 punkt 3, 4, 5)

Vedlegg 3: Kjøp av tomt (inntegnede grensepunkter 1-3)

Vedlegg 4: Situasjonsskart for overblikk