



Det innkalles til **ordinær generalforsamling i A/L Nadderudskogen Huseierlag**

Torsdag 23. april 2020, kl.19.00.

Møtet avholdes på Eikeli barneskole, Nadderudveien 110. **UTSETTES**

Dagsorden

1. Valg av møteleder

- i. Styrets innstilling: Ragnhild Eek

2. Godkjenning av innkalling

- i. Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes.

3. Valg av to personer til å undertegne protokollen

- i. Styrets årsberetning for 2019
- ii. Årsberetningen ligger vedlagt

4. Styrets årsberetning

- i. Årsberetningen ligger vedlagt

5. Regnskap for 2019 med revisors beretning

- i. Regnskapet ligger vedlagt.
- ii. Styrets innstilling: Regnskapet godkjennes

6. Budsjett for 2020

- i. Budsjettet ligger vedlagt.
- ii. Styrets innstilling: Budsjettet for 2020 godkjennes

7. Orientering om tomtefestesaken

- i. Sverre Harvei orienterer

8. Parken

- i. Styrets innstilling: Huskestativ og sandkasse settes opp på området

9. Innkomne saker

- i. Det er ikke innkommet saker til generalforsamlingen

10. Garasjene

- i. Jørn Markussen orienterer

11. Styrets planer

- i. Hovedstoppekraner byttes over tid og når det viser seg nødvendig
- ii. Styrets innstilling: Styrets plan vedtas

12. Valg av styremedlemmer, vararepresentanter og valgkomité

- i. Valgkomiteens forslag er vedlagt
- ii. Orientering om valget ved Bernt Larsen

13. Valg av revisor og godkjenning av godtgjørelse til revisor

- i. Styrets forslag er vedlagt
- ii. Styrets innstilling: Forslaget godkjennes

14.

Punkt 4

Styrets årsberetning 2019 - A/L Nadderudskogen Huseierlag.

Gjeldende fra generalforsamling for 2019 til 2020

Styrets sammensetning frem til generalforsamlingen i april 2019

Ragnhild J Eek. Bankveien 10 D

Benedicte Søby, Wilh. Wilhelmsens vei 10 A

Torbjørn Severinsen, Bankveien 10 C

Bernt Larsen, Bankveien 13 B

Vilde Føllesdal Tjønn, Wilh. Wilhelmsens vei 14B

Sverre Harvei, Bankveien 4C

I tillegg har Harald Fossum, sammen med Sverre Harvei, fulgt opp vår festekontrakt og aktuelle som omhandler festetomter.

Styrets sammensetning fra generalforsamlingen i 2019 til generalforsamlingen i 2020

Ragnhild J Eek. Bankveien 10 D

Benedicte Søby, Wilh. Wilhelmsens vei 10 A

Torbjørn Severinsen, Bankveien 10 C

Vilde Føllesdal Tjønn, Wilh. Wilhelmsens vei 14 B

Jørn Markussen, Øygardveien 113 C

Sverre Harvei, Hammerstadsgate 21 D

I tillegg har Harald Fossum, sammen med Sverre Harvei, fulgt opp vår festekontrakt og aktuelle som omhandler festetomter.

Varamedlem

Harald Fossum, Wilhelm Wilhelmsens vei 14 A

Valgkomite

Bernt Larsen

Styremøter

Det er avholdt 8 styremøter siden forrige generalforsamling.

Garasjegruppen har hatt 1 møte.

I tillegg er det gjennomført befarings 19.6.2019 for hele området.

Dugnader

Det har vært to dugnader - 4. mai og 19. Oktober 2019. Det ble plassert ut containere for hageavfall begge ganger.

Informasjon

Garasjer, garasjegruppe og parkering

Det arbeides med et prosjekt for å få erstattet garasjeanlegg nederst i Bankveien.

Forslaget er å få til et anlegg i 2 etasjer hvor en etasje graves ned i bakken.

På grunn av svært lang saksbehandlingstid hos Plan og Bygningsetaten i Bærum kommune har ikke framdrift vært som ønsket, så vi må komme tilbake med reelle planer når disse er godkjent.

Det vi håper på er at dette blir et anlegg med plass til ca. 50 biler, og at det finansieres av de ulike bileierne.

Akkurat hvordan dette skal gjøres og hvem som skal få plass er ikke på avgjort, men anslag per i dag er at kostnadene vil komme på omlag 200.000 per oppstillingsplass og at denne da vil tilhøre og følge leiligheten.

Om interessen er stor nok, kan dette prosjekt også videreføres for garasjeanlegg i Wilh. Wilhelmsens vei

Tak

Det har vært foretatt reparasjoner av tak, særlig rundt piper, etter vanninnsig.

Renovasjon

Styret har hatt samtaler med Bærum kommunes renovasjonsavdeling om henting av papp og papir.

Store pappenheter som for eksempel emballasje rundt skap, må beboerne selv frakte til Isi.

Isopor er restavfall, og vil ikke bli hentet når det ligger i sekker for plast. Se for øvrig informasjon på www.baerum.kommune.no

Parken

Det gamle parkhuset er revet og erstattet av et mindre bygg som tilfredsstiller kravene til vann og avløp, og med mulighet for strøm. I tillegg er det nedlagt betydelig dugnadsarbeid for å få en pen og bruksvennlig gresslette. Huskestativ og sandkasse vurderes. Det er alle – hver og en sitt – ansvar å sørge for at området tas vare på.

Avtaler

Huseierlaget har følgende løpende avtaler:

Snørydding

- ISS Landscaping måker snø ved garasjene i Wilhelm Wilhelmsens vei og Bankveien.

Maling

- Nadderudskogen Huseierlag har inngått avtale med Optimera Montér på Stabekk. Utendørsmaling til husene skrives på kontoen til Huseierlaget. Beboere får rabatt på maling til innendørs bruk i egen enhet i vårt huseierlag. Skjema for utlevering av

utendørsmaling kan hentes ut på vår hjemmeside. Skjemaet må være underskrevet/godkjent av en i styret.

Rotter

- Rentokil har utplassert rottefeller i hele området, som etterses tre ganger i året. Avtalen gjelder til den sies opp av Huseierlaget. Rentokil har i tillegg hatt oppfølging i enkelte hus. Det har vært sett – og fanget – rotter i vårt område i senere tid. Alle beboere har ansvar for å sørge for eget avfall utendørs.

Økonomi

Vedlikeholdskostnader beløp seg til kr. 555.227 mot budsjett kr. 650.000.-.

De største tiltakene i 2019 har vært riving og oppbygging av parkbygningen med planering, gresslegging mm. totalt utgjørende kr. 321.277.-.

Kostnader honorar beløp seg til kr 25.344.-. Budsjettet beløp var

kr. 100.000.-. I 2019 utgjorde kr 11.844.- utgifter til advokat i forbindelse med tomtefestesaken samt kr. 13.500.- til revisjon av regnskap for 2018.

Det vises til også orientering under punkt 7, tomtefestesaken.

Driftsresultat for huseierlagets regnskaper viser et overskudd på kr. 83.785.- mot budsjettet underskudd på kr. 75.603.-. Hovedgrunnen til bedring av resultat knytter seg til lavere vedlikeholdskostnader.

Årsresultatet for garasjene viser et overskudd på kr. 51.191.-, mot et budsjettet overskudd på kr. 80.765.-. Strømutgifter særlig til lading av el-biler utgjør kr. 65.849.- mot budsjett kr. 65.000.-. Økning hovedsikring er ført under vedlikehold med kr. 31.244.-.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift og gir et korrekt bilde av huseierlagets resultat og stilling. Etter styrets vurdering er det ingen tvil knyttet til huseierlagets evne til fortsatt drift.

Budsjett

Det må påregnes fortsatt kostnader i forbindelse med tomtefestesaken. Det er budsjettet med tilsammen kr. 100.000.- under posten honorar. Festeavgiften vil være uendret i fra 2019 til 2020 og forventes å utgjøre totalt kr. 553.691.- for Huseierlaget i 2020, fordelt med kr. 498.322 i budsjettet for Huseierlaget og kr. 55.369.- i budsjettet for garasjeanlegget. Kommunale avgifter forventes å øke med kr. 100.000.- slik det fremgår av budsjettet. P.g.a. forventede kostnader til nytt garasjeanlegg foreslår styret at resultatet fra garasjeanlegget fremover føres som egen post under egenkapital fra 2020. Budsjettet overskudd fra garasjeanlegget er derfor ikke overført til huseierlaget i budsjettoppstilling for 2020. Huseierlagets resultatbudsjett gjøres da opp med et forventet underskudd på kr. 180.103.-.

Honorar til styret er foreslått slik:

Styrets leder og tomtefesteansvarlig, hver
kr. 10.000.-

Øvrige styremedlemmer hver
kr. 7.000.-.

Arbeidsmiljø og likestilling

Huseierlaget har ingen ansatte og styrets medlemmer velges på årsmøtet. Styret finner derfor ingen grunn til å iverksette tiltak innenfor disse områdene.

Hosle, 25.mars 2020

Styret for Nadderudskogen Huseierlag.

Ragnhild Eek
(sign)

Vilde Føllesdal Tjønn
(sign)

Benedicte Søby
(sign)

Jørn Markussen
(sign)

Torbjørn Severinsen
(sign)

Sverre Harvei
(sign)

Jan Isnæs, forretningsfører
(sign)

Pkt 5

Regnskap for 2019 med revisors beretning

- Regnskapet ligger vedlagt.

Pkt 6

Budsjett for 2020

- Budsjettet ligger vedlagt.

Pkt 7

Orientering om tomtefestesaken

Festekontrakten til huseierlaget utløp i 2008 etter 50 års avtaletid. Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD) har fastslått at festere ikke har rett til å fornye festekontrakten på samme vilkår som tidligere. Tomtefesteloven ble derfor endret 01.07.15.

På grunnlag av denne endringen fremmet Mallin et krav om betydelig økning av festeavgiften. Dette ble avvist av en ekstraordinær generalforsamling i Huseierlaget i 2016.

Mallin har innledet en rettslig prosess mot et annet «huseierlag». Vi er enige med Mallin om at vi avventer videre forhandlinger til situasjonen er mer avklart. Mallin har nå tappt saken i tre rettsinstanser og vurderer nå å ta saken inn for Den europeiske menneskerettsdomstolen.

Nærmere redegjørelse vil bli gitt av Sverre Harvei på generalforsamlingen.

Pkt. 8

Parken.

Området kan benyttes av alle lagets beboere, og alle lagets beboere har ansvar for området. Styret foreslår at det settes opp et huskestativ og en sandkasse. I tillegg blir det plass til lek og ballspill på plenen. Styret anser det som viktig at vedlikeholdet ikke skal medføre stort arbeid for beboerne.

Pkt.9

Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Pkt. 10

Garasjene

Jørn Markussen orienterer

Pkt 11

Styrets planer

Styret har hatt møte med Sandvika Rør om utskifting av stoppekraner og rør inn til huset. Sandvika Rør har gitt oss et overslag som sier at ved bytte av rør mm innen 10 meter fra husveggen, vil hvert bytte koste kr. 32 000. Vi har også hatt samtale med Nadderud Maskin angående graving for de

samme rørene. Kr 2500 per meter graving – altså 25 000 for 10 meter. I tillegg kommer flytting av gjerder og oppsetting etter graving.

Styret er innstilt på å skifte stoppekran og rør inn til rekken over tid.

Pkt 12

Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité 2020/2021 og 2020/2022

Styremedlemmer velges for en periode på to år, deretter kan de velges for ett år av gangen.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Jørn Markussen er valgt for 2019/2021, og er ikke på valg i år.

Følgende personer har sagt seg villige til å sitte i **styret** kommende år, og det skal velges fire personer blant disse.:

- Torbjørn Severinsen (Bankveien 10C) stiller til gjenvalg og kan velges for ett år
- Benedicte Søby (Wilh.Wilhelmsens vei 10A) stiller til gjenvalg og kan velges for ett år
- Ragnhild Eek (Bankveien 10 D) stiller til gjenvalg og kan velges for ett år
- Øyvind Ekvik (Bankveien 2 C) stiller til valg for to år
- Jessica Embretsen (Bankveien 9 A) stiller til valg for to år

To **varamedlemmer** skal velges og valgkomiteen innstiller disse:

- Harald Fossum, Wilhelm Wilhelmsens vei 14 A
- Vilde Føllesdal Tjønn, Wilhelm Wilhelmsens vei 14B

Som **ekstraordinært styremedlem**, med særlig ansvar for festekontrakt og aktuelle saker som omhandler festetomter, innstilles;

- Sverre Harvei, Hammerstadsgate 21 D, 0323 Oslo

Som ny **valgkomite** innstilles:

- Vilde Føllesdal Tjønn

Mulighet for å være med i styret, er kunngjort på huseierlagets hjemmeside og på e-poster til beboerne.

Pkt. 13

Valg av revisor

Revisorfirmaet Moore Stephens DA foreslås gjenvalgt som revisor.

PKT. 5 OG 6**NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG AL****Resultatregnskap**

	Regn. 18	Budsj. 19	Note	Regn. 19	Budsj. 20
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesutgifter	3 196 944	3 594 418		3 594 302	3 594 418
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 196 944	3 594 418		3 594 302	3 594 418
DRIFTSUTGIFTER					
Festeavgift	498 322	498 321		498 322	498 321
Kommunale avgifter	1 025 427	1 100 000		1 104 297	1 205 000
Revisjon, takster, hon. advokat	22 000	100 000	4	25 344	100 000
Forretningsfører	52 700	52 700		52 700	52 700
Forsikringer	405 779	440 000		459 254	460 000
Honorar styret	54 767	57 000	4	54 768	57 000
Div. omk.	11 791	20 000		9 567	20 000
Kabelnett	342 370	752 000		751 038	779 000
Vedlikehold	603 487	650 000		555 227	600 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	3 016 643	3 670 021		3 510 517	3 772 021
DRIFTSRESULTAT	180 301	-75 603		83 785	-177 603
Renteinntekter	939	1 500		1 032	1 500
Rentekostnader	0			0	
Bankkostnader	5 355	4 000		6 702	4 000
Resultat garasjeanlegget	84 687	89 330	1	51 191	
SUM FINANSPOSTER	80 271	86 830		45 521	-2 500
ÅRSRESULTAT	260 572	11 227		129 306	-180 103
DISPONERINGER					
Dekket av egenkapitalen	0	0		0	0
Overført annen egenkapital	260 572	11 227	3	129 306	-180 103
SUM DISPONERT	260 572	11 227		129 306	-180 103

NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG AL

EIENDELER	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Garasjeanlegget	2	91 510	91 510
Sum anleggsmidler		91 510	91 510
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. Utg. og påløpte innt.		417 512	209 574
Utestående fellesutgifter		21 859	26 410
Den norske Bank		2 021 567	2 236 722
Danske Bank		3 683	3 665
DnB Rentefond		4 499	4 418
Sum Omløpsmidler		2 469 120	2 480 789
Sum Eiendeler		2 560 630	2 572 299
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	3	5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 961 498	1 832 192
Reservefond	3	450 000	450 000
Sum Opptjent egenkapital		2 411 498	2 282 192
Sum egenkapital		2 417 198	2 287 892
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 753	200 228
Påløpne poster		3 700	3 700
Påløpt styrehonorar		42 800	42 800
Avsatt skatter		2 065	2 065
Innskudd Garasjer		34 114	35 614
Sum kortsiktig gjeld		143 432	284 407
Sum gjeld og egenkapital		2 560 630	2 572 299

Hosle, 25. mars 2020

Ragnhild Eek
(Sign)

Vilde Føllesdal Tjønn
(Sign)

Benedicte Søby
(sign)

Jørn Markussen
(Sign)

Torbjørn Severinsen
(Sign)

Sverre Harvei
(sign)

Jan Isnæs, forretningsfører
(Sign)

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP I NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG AL

Note 0

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

NOTE 1

RESULTATOPPSTILLING GARASJEANLEGGET

Resultatregnskap	Regnsk.18	Budsj.19	Regnsk.19	Budsj.20
DRIFTSINNTEKTER				
				0
Garasjeleie(inkl. strøm)	250 880	255 000	220 320 29 000	220 000 35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	250 880	255 000	249 320	255 000
DRIFTSUTGIFTER				
Snørydding	25 296	22 000	23 822	22 000
Regnskap, forretningsførsel	9 800	9 800	9 800	9 800
Avsatt hon. Garasjeplanlegging	0	0	0	0
Strøm, garasjer	63 683	65 000	65 849	70 000
Vedlikehold garasjer	0	10 000	31 244	
Festeavgift	55 369	55 370	55 369	55 370
Forsikring	10 000	10 000	10 000	10 000
Skatter	2 045	2 065	2 045	2 065
SUM DRIFTSUTGIFTER	166 193	174235	198 129	169235
DRIFTSRESULTAT	84 687	80 765	51 191	85 765
ÅRSRESULTAT	84 687	80 765	51 191	85 765

NOTE 2 - GARASJENE

Garasjene

Anskaffelseskost pr. 1.1.19	227 410
Tilgang	-
Avgang	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.19	227 410
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.19	135 900
Balanseført verdi pr. 31.12.19	<u>91 510</u>

Årets avskrivninger -

Det foretas ikke avskrivninger på garasjeanlegget, idet styret anser at verdien på anlegget er vesentlig høyere enn den bokførte verdien.

NOTE 3 - EGENKAPITAL

	Andels- Kapital	Annen Egenkapital	Reservefond	Total
IB 01.01.2019	5 700	1 832 192	450 000	2 287 892
Disponering av årets resultat		129 306		129 306
UB 31.12.2019	5 700	1 961 498	450 000	2 417 198

Reservefond

Formålet med reservefondet er å avsette midler som skal gå til dekning av ekstraordinære og nødvendige utgifter som i henhold til vedtektene skal dekkes av huseierlaget. Fondets midler kan også benyttes til eventuell fremtidig innløsning av festet areal.

NOTE 4 - GODTGJØRELSE

Huseierlaget har ingen ansatte. Godtgjørelsen til styret utgjør kr. 48.000.- og arbeidsgiveravgift av styregodtgjørelsen kr. 6.768.-. Styret har i 2019 bestått av et ekstra styremedlem som har ledet tomtefestesaken. Huseierlaget som ikke er mva.-registrert har kostnadsført kr. 13.500.- i revisjon frem til årslutt. Huseierlaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.