



Bakerovnsgrenda Huseierforening

Bakerovnsgrenda Huseierforening Generalforsamling 2011

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling
tirsdag 15. februar kl. 19.00
i Øvre Toppenhaug barnehages lokaler

Agenda:

- Sak 1: Valg av møteleder
Valg av referent
Konstituering
Godkjenning av dagsorden
- Sak 2: Årsberetning
- Sak 3: Årsregnskap 1.1.2010 – 31.12.2010 med kommentarer.
- Sak 4: Beplantningsplan for Bakerovnsgrenda – status og videre oppfølging
- Sak 5: Garasjerehabilitering.
- Sak 6: Vedlikeholdsplan og finansiering.
- Sak 7: Innkomne forslag, Børre Nygren.
- Sak 8: Budsjett 2011.
- Sak 9: Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Vedlegg:

1. Årsberetning
2. Resultatregnskap 1.1.2010 - 31.12.2010
3. Balanse 31.12.2010
4. Planteplan fra Greengroup
5. Budsjett 2011
6. Fullmakt

På www.bakerovnsgrenda.no

7. Resultatregnskap 31.12.10 fra Nitschke Consult AS.
8. Balanse 31.12.2010 fra Nitschke Consult AS.
9. Hovedbok fra Nitschke Consult AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Sak 3: Resultatregnskapet 1. januar 2010 – 31. desember 2010 **Kommentarer til årsregnskapet for 2010**

Resultatregnskap

3600 – Felleskostnader

Det er innbetalt kr 11 200 mindre til dekning av felleskostnader enn vedtatt på GF 2010. Dette skyldes svikt i dialog med Nitschke. Det ble vedtatt en økning på kr 400 pr. år pr. husstand, dvs. til kr 5 000 pr. husstand, men hver husstand har i stedet blitt fakturert med kr 4 800.

6455 - Utstyr

Budsjettert beløp gjaldt leie av feiemaskin, men feiingen ble i stedet utført på vårdagnaden. Bokførte kostnader er i stedet relatert til kjøp av PC som brukes av styreleder kr 5 998 og innkjøp av nye bolter og fjærer til garasjeportene kr 10 221 (har nå et lite delelager).

6600 – Vedlikehold

Bokførte kostnader på til sammen kr 38 018 gjelder følgende:

- Beplantningsplan - Greengroup 32 768
- Dugnadsutlegg (maling, utstyr m.m.) 5 039
- Bensin – gressklipper 211

Det er ikke gjennomført utskifting av kantstein og slamsuging av kummene, til sammen budsjettert med kr 55 000. Videre var containerleie på kr 15 000 feilaktig budsjettert på denne kontoen i tillegg til konto 6610. Utgiften til Greengroup var ikke lagt inn i budsjettet (men ble vedtatt på GF 2010).

6605 – Vedlikeholdsprosjekter

I 2010 gjelder dette utgifter til rehabilitering av det midtre garasjelegget, og det er bokført utgifter på kr 37 500 til konsulentfirmaet Ødegård & Lund AS og kr 6 000 til statikeren Jan P. Aarsten. Se for øvrig sak 5 for nærmere redegjørelse mht. garasjelegget.

Balanse

2020 Vedlikeholdsfond

I tråd med oppfordring på generalforsamlingen 2010 har styret bedt Nitschke om å opprette et eget vedlikeholdsfond i balansen. Denne kontoen benyttes til å vise differansen mellom ekstraordinære innbetalinger til vedlikehold, jf. konto 3700, og bokførte utgifter til vedtatte vedlikeholdsprosjekter, jf. konto 6605.

Generalforsamling i 2008 bestemte at regnskapet ikke skulle revideres, men gjennomgås mer i detalj på generalforsamlingen. Vedlagt ligger resultatregnskap og balanse. Flere detaljer kan lastes ned fra www.bakerovnsgrenda.no. Dersom du ikke har tilgang til internett, ta kontakt med styret.

Styret ber om at generalforsamlingen godkjenner regnskapet.

Sak 4: Beplantningsplan for Bakerovnsgrenda – status og videre oppfølging

Vedlagt følger forslag til beplantningsplan for Bakerovnsgrenda utarbeidet av Greengroup. Forslaget vil bli presentert av Bergljot Gundersen på generalforsamlingen.

Nedenfor følger for øvrig en tilbakemelding fra styret om arbeid relatert til en endelig beplantningsplan for grenda.

Bakgrunn

Med bakgrunn i flere ”runder” med ulike meninger om trefelling på grendas fellesarealer og også innspill fra nabofeltet, ble det på generalforsamlingen i 2010 vedtatt at styret skulle leie inn

konsulent/anleggsgartner for en kvalifisert gjennomgang av beplantningen i grenda. Styret inngikk avtale med Greengroup v/Bergljot Gundersen om å se på vegetasjonen i grenda og, basert på innspill fra beboerne, utforme et forslag til langsiktig vegetasjons- og vedlikeholdsplan for grendas fellesområder. I henhold til vedtaket på generalforsamlingen skulle det ha foreligget resultater fra gjennomgang av beplantningen i grenda innen 15. april 2010. Denne fristen har det dessverre ikke vært praktisk mulig å overholde. Dels på grunn av at vegetasjonen var tildekket av snø til tett oppunder fristen og at arbeidet var mer omfattende enn hva man forestilte seg. I tillegg har presentasjonen av Greengroups endelige forslag til planteplan blitt sterkt forsinket grunnet konsulentens sykdomsfravær.

Status for planarbeidet

Første ledd i arbeidet var at alle beboerne ble bedt om å besvare spørsmål om interesse for pleie og tiltak på fellesområdene, litt om ev. ønskede tiltak og ev. prioriteringer i den forbindelse (sendt ut via e-post 25. april). Resultatene av spørreundersøkelsen ble presentert i rapport fra Greengroup av 6. juni (sendt ut via e-post 23. juni). Greengroup mottok svar fra 24 av våre totalt 56 boenheter. Av disse meldte 23 interesse for at tiltak iverksettes.

Med bakgrunn i innspillene fra spørreundersøkelsen og grundig befarings av alle grøntområdene i grenda, utarbeidet Greengroup vedlagte forslag til planteplan. Styret fikk overlevert en første versjon av planforslaget i juli måned, men det viste seg da å være enkelte mindre feil i dokumentet. Styret gjennomgikk forslaget sammen med Gundersen under en felles befarings i grenda 18. august. Det ble da avtalt at Gundersen skulle sende over korrigert versjon av rapporten og fremskaffe anslag på priser for de trær og planter som er foreslått å benytte i fremtiden. Grunnet sykdom har Gundersen først nå overlevert en korrigert versjon av rapporten. Opplysninger om priser forventer vi å motta snarest. Styrets plan var naturlig nok å presentere Greengroups forslag for beboerne på et mye tidligere tidspunkt. Videre hadde vi en plan om, basert på et kostnadsoverslag for de foreslåtte tiltakene, å fremlegge forslag om en langsiktig forvaltningsplan for grøntområdene i grenda for beslutning. Uten plantepriser ble imidlertid dette dessverre ikke mulig å få klart nå til generalforsamlingen. Styret ser at vi nok hadde kunnet innhentet priser fra annet hold, men grunnet arbeidet med å få avklart status for det midtre garasjeanlegget – som på et tidspunkt så ut til uansett å legge beslag på alle tilgjengelige midler og ”mer til” fra huseierforeningen – ble dette ikke prioritert.

Behandling av søknader om trefelling

Noe av bakgrunnen for gjennomgang av beplantningen var å gi styret et bedre beslutningsgrunnlag for behandling av søknader om trefelling som fra tid til annen kommer fra beboere i grenda og naboer. Styret har hatt 3 søknader til behandling i inneværende periode:

- 1) Søknad fra beboere i Toppenhaugberget om tillatelse til å felle ett stort grantræ på området bak lekeplassen ved tun 1 og tun 2: Med utgangspunkt i besvarelsene som kom inn i spørreundersøkelsen, hvor det fremgikk at det er ønske om at store grantrær etter hvert skiftes ut med annen lavere vegetasjon, fant styret grunnlag for å tillate felling. På grunn av at vi oppfattet konsulenten fra Greengroup dit hen at akkurat dette konkrete treet er et av de grantrærne som det haster minst med å få tatt ned, fant vi det imidlertid riktig å sette som vilkår at de som ønsket treet fjernet påtok seg alt ansvar for felling og opprydding. Videre ble det satt som vilkår at de involverte bidrar med inntil 1500 kroner til innkjøp av erstatningstre når vegetasjonsplan for området foreligger og utplanting er aktuelt. Vilklårene ble imidlertid ikke akseptert, og treet blir følgelig stående inntil videre.
- 2) Søknad fra en husstand i grenda om felling av de to bjørketrærne som er plantet ved parkeringsplassene ved det midtre garasjeanlegget: Ifølge konsulenten fra Greengroup vil det først om 5 til 8 år være nødvendig å skifte ut disse trærne av hensyn til størrelsen (sjananse og vanskelig hogst). Styret har likevel funnet det riktig å tillate utskifting av trærne nå, men det er satt som vilkår at de som ønsker trærne fjernet påtar seg det praktiske og økonomiske ansvaret for utskiftingen, herunder nødvendig oppfølging av nyplantede trær. Det er videre stilt konkrete krav til hva slags trær som ev. skal plantes (i tråd med forslag fra Greengroup: kuleasal E eller agnbøk E). Styret fant det korrekt å sette disse vilklårene fordi huseierforeningen for tiden står overfor flere større vedlikeholdsutgifter, og at hugst av disse trærne ikke er ansett for å ha førsteprioritet hva angår vedlikehold av grøntarealene. I tilsvaret fikk imidlertid styret beskjed om at søknaden ikke lenger var aktuell.
- 3) Søknad fra beboer om å felle bjørketrær som er plantet mellom det midtre garasjeanlegget og Bakerovnsberget: Styret gav i den forbindelse tilbakemelding om at de aktuelle trærne er plantet for å skjerme og/eller skape trivsel på fellesarealene, og at det ved felling må plantes nye trær. Styret ba om forståelse for at beboer måtte vente med felling inntil det er nærmere avklart hva

slags trær som bør plantes i stedet for, jf. arbeidet som var igangsatt av Greengroup. I ettertid viser det seg imidlertid at forslaget til planteplan fra Greengroup ikke inneholder noe konkret om beplantning i dette området. Det neste styret må følgelig se nærmere på denne problemstillingen i det videre arbeidet med planteplan for grenda.

Videre oppfølging av mottatt forslag fra Greengroup

Styret har ikke tatt stilling til enkeltforslagene i Greengroups rapport. Dette fordi vår innstilling til hva som bør gjennomføres bl.a. er avhengig av kostnaden for det enkelte tiltak sett opp mot andre utgifter grenda vil få i nærmeste fremtid og i årene fremover. Rapporten inneholder imidlertid forslag som ikke nødvendigvis medfører store kostnader, men som forutsetter planlegging fra styret og vilje til innsats fra beboerne på dugnader (alternativt kjøp av tjenester). På dugnaden sist høst ble gjennomgående sti fra Bakerovngrenda 70/72 og opp til ballplassen i Toppenhaugberget gjort fremkommelig etter inspirasjon fra rapporten. Videre ble det ryddet bort en del henlagt hageavfall fra "skogen" på fellesarealet mot Toppenhaugberget 71/77 og 119/117 (bak lekeplassen).

I neste styreperiode bør det utformes et konkret forslag til hvordan grenda bør følge opp innspillene fra Greengroup, herunder en tidsplan med tilhørende budsjett.

Sak 5 : Rehabilitering av midtre garasjeanlegg

Styret bestemte seg for å få kartlagt tilstanden til betongdekke i det midtre garasjeanlegget før en større avtale rundt rehabilitering skulle inngås. Dette med bakgrunn fra samtaler med to andre huseierforeninger/borettslag som har vært i samme situasjon, samt tilbakemelding fra to entreprenørfirmaer vi hadde på uforpliktende befaring. Siden det er observert tegn til betongskader ble styret rådet til å inngå en avtale med en uavhengig aktør for å få en tilstandsanalyse av den armerte betongen. Styret inngikk derfor i september en avtale med firmaet Ødegård og Lund AS for å ta prøver av kloridinnholdet og karboniseringsdybden i betongen.

Analysene viste at kloridinnholdet i betongen var stort og at det er stor sannsynlighet for pågående korrosjon på overkantsarmeringen i betongdekket og at det er behov for tiltak. Ødegård og Lund AS skrev i sin rapport til styret at katodisk beskyttelse er å anbefale og er det eneste tiltaket som kan stoppe videre korrosjon og som i tillegg vil reversere den pågående korrosjonen i armeringen. Katodisk beskyttelse er en svært kostbar løsning, men den eneste løsningen når skadeomfanget er stort.

Som følge av at analyseresultatene viste at det primært er overkantsarmeringen som er angrepet av klorider, og i langt mindre grad underkantsarmeringen, anbefalte Ødegård og Lund AS å engasjere en statiker for å kartlegge betydningen av korrosjon på overkantsarmeringen siden dette har betydning for hva som bør gjøres av tiltak. Styret ble anbefalt å engasjere Jan P. Aarsten som Ødegård og Lund AS hadde god erfaring med.

Aarsten fikk oversendt rapporten fra Ødegård og Lund AS, samt tegninger og statiske beregninger over garasjeanlegget som styret innhentet fra Bærum kommune. Aarsten konkluderte med i sin rapport til styret at tegningene og beregningene viste at overkantsarmeringen ikke bidrar vesentlig til betongdekkets bæreevne, men er avhengig av underkantsarmeringens tilstand. Rapporten fra Ødegård og Lund AS viste at underkantsarmeringen ligger i områder med akseptable kloridnivåer og Aarsten konkluderte derfor med at tiltak i form av katodisk beskyttelse ikke er nødvendig nå, men at tetting av betongdekket bør vurderes nå for å forhindre ytterligere kloridgjennomtrengning.

Det finnes to alternativer i forbindelse med tetting av betongdekket:

- Epoxybelegg: innebærer større krav til utbedring av underlaget før et slikt belegg kan legges. Det er også fare for at overkantsarmeringen, som ligger i område med mye klorider, vil fortsette å ruste og rustsprengninger i betongen vil kunne ødelegge belegget.
- Støpeasfalt: et mykere belegg hvor kravet til underlaget er mindre, samtidig som rustsprengninger i betongen får mindre konsekvenser.

Styret venter nå på tilbud fra fire-fem entreprenører på legging av støpeasfalt. Vi håper å ha mottatt tilbudene innen generalforsamlingen for fremleggelse der. Den pågående korrosjonen av armeringen

vil uansett utvikle seg videre og om et ukjent antall år må vi være forberedt på at katodisk beskyttelse må velges.

Denne saken blir den første som må gjennomføres av det nye styret..

Sak 6: Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet et forslag til en prioritert femårsplan for vedlikehold i grenda. Denne presenteres som en orienteringssak på GF.

Sak 7: Innkomne forslag

Fra Børre Nygren i nr, 50:

”Jeg ønsker med dette å fremme et forslag om økning av fellesutgifter i Bakerovngrenda Huseierforening.

Årsaken er at vi ser at det ofte mangler midler til vedlikehold av grendas områder og bygninger. Dette er også for å ha et lite "buffer" for å sikre seg mot uforutsette utgifter.

Mitt forslag er derfor en økning pålydende kr 1.200 pr.år.

Rentene er fortsatt lave noe som gjør at de fleste klarer et "løft" på kr 100.- i måneden. Dette vil medføre at man raskt kan komme opp med litt egenkapital.

I forslaget er også at dette beløpet kan reduseres når man ser at man har fått inn en fornuftig kapital til drift/vedlikehold etter et par år.

Utgiftene ved å bo i Bakerovngrenda er fortsatt meget gunstige selv etter dette påslaget.”

Styret er positive til forslaget om økning, men ønsker å foreslå en ekstra innbetaling til et vedlikeholdsfond på kr 1800 for 2011. Ved denne fremgangsmåten har styret en fremtidig mulighet til å regulere behovet for ekstra innbetalinger. Vises til sak 6 om vedlikeholdsplan og til sak 8, budsjett.

Vi stemmer over følgende:

- 1) Børre Nygrens forslag til vedtak er en generell økning av fellesutgiftene på kr 1200.
- 2) Styrets forslag til vedtak er en ekstra innbetaling for 2011 på kr 1800.

Sak 8: Budsjett

Budsjettet for 2011 er vedlagt.

På GF for 2010 ble det vedtatt en økning i felleskostnader på kr 400 (8,7 %) for å raskere legge opp et fond til alle utgiftene som kommer. Pga en misforståelse med Nitschke ble økningen kun kr 200.

Vi øker dermed som vedtatt på siste GF til kr 5000.

Kommentarer til de ulike postene ligger ved budsjettforslaget.

Sak 9: Valg

Det skal velges nye styremedlemmer etter Arild Thorp fra tun 3 og Knut Bjerke fra tun 2.
Styremedlem Lars Martin Pedersen fra tun 4 og Camilla Sten fra tun 1 fortsetter et år til.

Styret foreslår Børre Nygren fra tun 2 som ny styreleder. Han har vært varamedlem de to siste årene.
Styret foreslår Per Olav Ødegård som nytt styremedlem fra tun 3.

Det skal samtidig velges 4 varamedlemmer for ett år

Styret foreslår følgende varamedlemmer

Tun 1	Trond Egeberg
Tun 2	Jan Ottar Holt (ny)
Tun 3	Inger Thorp
Tun 4	Kjell Tore Fjærvold

Styret, 31. januar 2011