

Trollåsen Grendelag

Flisveien, Kvernbakken, Sagveien og Sponstubben

Innkalling til generalforsamling 2023

Tid: Torsdag 20. april 2023 kl. 19:00

Sted: Møtet vil bli gjennomført fysisk og digitalt.

Tid: Stemmeskjemaet med forslag til vedtak legges ut 20.april 2023 kl. 22:00 og avsluttes 24. april 2023 kl. 22.00

Gjennomføring av generalforsamlingen:

Møtet blir på grendehuset først som et fysisk møte 20.4., hvor sakene kan presenteres og diskuteres og hvor kandidater til styret kan presentere seg,

Det blir avstemming både på det fysiske møtet eller beboerne kan stemme digitalt, men de som stemmer fysisk på møtet, kan ikke stemme digitalt etterpå.

Det kan kun fremmes forslag til endring i tekst på de sakene som er sendt inn innen fristen. Nye saker kan ikke fremmes på generalforsamlingen.

Styret vil forsøke å sette opp møtet også digitalt for de beboerne som ønsker å følge dette via web.

Det vil ikke være mulig å komme med kommentarer for de som følger det virtuelt. Linken til dette sendes ut dagen før møtet.

Av miljøhensyn sendes alle dokumenter elektronisk. De vil også ligge på grendelagets hjemmeside:

<https://trollasengrendelag.info/>

Dagsorden:

- 1. Åpning og konstituering**
- 2. Styrets beretning**
- 3. Regnskap**
- 4. Forslag fra styret**
- 5. Forslag fra beboere**
- 6. Budsjett**
- 7. Valg**

1. Åpning og konstituering

- A. Presentasjon av sittende styre. Ligger i styrets beretning
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av ordstyrer
- D. Valg av referent og to medlemmer til å undertegne protokollen
- E. Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

2. Styrets beretning (se vedlegg 1)

Side 1 av 10

Styrets forslag til vedtak:

Styrets beretning tas til orientering.

3. Regnskap

A. Regnskap for 2022

B. Revisjonsberetning for 2022 ettersendes

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Trollåsen Grendelag godkjenner revidert regnskap 2022 og styret meddeles ansvarsfrihet.

4. FORSLAG FRA STYRET

A. Honorar styreleder. Styret har sett på styrehonorarene og mener prinsipielt at honorar styreleder ikke skal ligge under andre i styret. Kasserer har pr. i dag kr. 10.000 i honorar, mens styreleder har kr. 8.000. Styret foreslår derfor at honorar styreleder økes til kr. 10.000.

B. Innbetaling tunkasse: Tun 10 betaler inn kr 300 pr husstand pga. lite penger i tun kassen.

C. Forslag vedtektsendring Det administrative reglement (krever 2/3 flertall):

Generalforsamlingen i 2021 vedtok det Administrative reglement (AR) med mer enn 2/3 flertall blant de de som stemte. Innholdet i AR er på et detaljnivå som ikke egner seg til å bli omfattet av vedtektene. AR kan f.eks. sammenlignes med husordensregler/arbeidsinstruks i et borettslag som finnes i tillegg til selve vedtektene.

Forslag til vedtak av ny Paragraf 11 i vedtektene

Styret utarbeider og vedlikeholder et Administrativt reglement (AR) som gir styret i grendelaget et dynamisk verktøy og detaljorientert regelsett om praktiske forhold i grendelaget og som forplikter både styret og medlemmer. Endringer i reglementet gjøres straks kjent for medlemmene gjennom styrets ordinære kommunikasjonskanaler.

5. FORSLAG FRA BEBOERE

A Stian Baanrud Bilden har fremmet følgende forslag til vedtektsendring for Generalforsamlingen (krever 2/3 flertall) :

Avstemminger skal foregå på en mest mulig demokratisk måte. Det skal være mulig å stemme på alle kandidater som er til valg og alle kandidater skal få tilbud om å presentere seg selv på generalforsamlingen eller på hjemmeside/Facebookside med video/skriv.

Begrunnelse for forslag.

Valget i 2022 ble avholdt på en lite demokratisk måte etter mitt syn. Det var kun mulig å stemme på allerede sittende styre. Jeg, som var ny kandidat, var det ikke mulig å fysisk stemme på. Det ble også sendt spørsmål til styret via flere kanaler om hvordan man skulle stemme, men disse spørsmålene ble valgt å ikke svares på fra styrets side.

Jeg stilte også spørsmål om hvordan jeg skulle få presentert meg selv. Til svar fikk jeg at styret henviser til innkalling og har ingen ytterligere kommentarer.

Dette ses som svært kritikkverdig fra min side.

Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret kan ta selvkritikk på at kandidaten i fjor burde vært satt opp som en kandidat til styret slik at beboerne kunne stemt på han selv om han ikke var innstilt av valgkomiteen.

Begrunnelsen for at det ikke ble gjennomført fysisk generalforsamling i fjor var at myndighetene kort tid i forveien hadde fjernet korona restriksjonene og styret mente det ville være uheldig å samle opptil 40 et større antall personer på grendehuset. I tillegg var generalforsamlingen året før gjennomført på samme måten uten at noen protesterte og vi så at det var betydelig flere medlemmer som deltok på Generalforsamlingen når det var digital avstemming.

Styret ser ikke at forslaget om en vedtektsendring står i strid med nåværende vedtekter og vurderer at det ikke er behov for å endre vedtektene.

Forslag vedtak: Forslag om vedtektsendring avvises.

B Stian Baanrud Bilden har fremmet følgende forslag til vedtektsendring for vedtak Generalforsamlingen (krever 2/3 flertall):

Generalforsamlingen (GF) skal avholdes med fysisk møte dersom det er et ønske fra beboere og det er lov etter gjeldene regler.

Er det ikke lov med fysisk møte skal GF avholdes som et webmøte. Beboere som har innsendte forslag skal få mulighet til å fremlegge sine forslag med begrunnelser på møtet og svare på evt. spørsmål/syn.

Begrunnelse for forslag:

GF 2022 ble ikke gjennomført, men byttet ut med en avstemming.

Det var heller ikke informert i innkalling at det ikke ble GF, men kun avstemming. Ut ifra innkalling var alle jeg snakket med i den tro at GF ble avholdt digitalt i stedet for fysisk, Styret ga ingen muligheter for forslagsholdere å fremme forslag.

Styret valgte derimot og svare kritikkverdig kort på spørsmål stilt til gjennomføringen.

Styrets innstilling:

Alle kan fremme forslag med frist 15.2. Sakene som ble fremmet av Stian Baanrud Bilden i fjor, ble lagt frem for alle beboerne og med mulighet til å stemme for eller imot.

Det skrives at Generalforsamlingen ikke ble gjennomført, kun en avstemming. Dette er feil. På spørsmålet om Generalforsamlingen var lovlig innkalt stemte et overveldende flertall for at den var lovlig innkalt. Dette viser at flertallet av beboerne så på det som en ordinær generalforsamling, selv om den ble avholdt

digitalt ved stemmeskjema. Alle beboerne hadde fått sakene på forhånd og mulighet til å gjøre seg opp en mening.

Som det står i forrige sak så var begrunnelsen for at det ikke ble gjennomført fysisk generalforsamling i fjor var at myndighetene kort tid i forveien hadde fjernet korona restriksjonene og styret mente det ville være uheldig å samle opptil 40 et større antall personer på grendehuset. I tillegg var generalforsamlingen året før gjennomført på samme måten uten at noen protesterte og vi så at det var betydelig flere medlemmer som deltok på Generalforsamlingen når det var digital avstemming.

Styret ser heller ikke i denne saken at det står i strid med nåværende vedtekter og foreslår at saken avvises.

Forslag til vedtak: Forslag om vedtektsendring avvises.

C Stian Baanrud Bilden har fremmet følgende forslag til vedtektsendring for Generalforsamlingen (krever 2/3 flertall):

Åpenhet i avtaler og dokumenter.

Grendelagets styre kan ikke nekte beboere innsyn i avtaler og vilkår som beboere selv er med på å betale for.

Tilleggstekst: dokumenter som beboere ønsker innsyn i burde legges på hjemmeside under dokumenter, det er svært lite jobb og da ligger den tilgjengelig om flere ønsker å se.

Begrunnelse:

I arbeidet om ett av forslagene jeg hadde til GF 2022 ønsket jeg å se forsikringsvilkårene til ansvarsforsikringen til fellesarealene. Dette fikk jeg avslag på. Jeg har ingen forståelse av hvorfor et grendelag-styret skal nekte beboere å få innsyn i dette. Ikke krever det mer arbeid for styret å svare ja på dette kontra nei.

Styrets innstilling:

Styret er enige i at beboere i grendelaget kan få innsyn i dokumenter / avtaler som gjelder beboernes felles interesser. Styret er derimot uenig i at den type dokumenter skal ligge åpent på websiden, slik at hvem som helst også utenfor grendelaget kan gå inn og se avtalene.

Det står i forslaget ingenting om hvor i vedtektene dette ønskes satt inn og i tilleggsteksten er det tekst som uansett ikke hører hjemme i vedtektene.

Styret foreslår at Generalforsamlingen ikke endrer vedtektene, men at det vedtas at medlemmer av grendelaget ved forespørsel, skal ha innsyn i dokumenter / avtaler som inngås.

Styrets forslag vedtak: Forslag om vedtektsendring avvises. Generalforsamlingen vedtar at medlemmer av grendelaget skal kunne ha innsyn i dokumenter / avtaler som inngås. Dokumentene legges imidlertid ikke ut på grendelagets hjemmeside, men fås ved forespørsel.

D Stian Baanrud Bilden har fremmet følgende forslag for Generalforsamlingen:

Innkjøp av en feiemaskin. (Slik med børster som man dytter)

Ettersom strøing og grus oppsamling er tildelt tunansvarlig tenkte jeg det ville være fint å ha en feiemaskin. Denne vil også kunne være fin og bruke på gjesteparkeringene og på tunene når sommeren kommer lenge før kommunen feier videre.

Prisanslag; 3.000-.

Styrets innstilling:

Styret ser nytten av en slik feiemaskin, men dette vil medføre en del mer administrativt arbeid med utlån til beboerne og vedlikehold. I utgangspunktet skal grusen i størst mulig grad tilbakeføres gruskassene.

Styret foreslår at hvert tun, hvis de ønsker det, kjøper inn egen feiemaskin som de selv har ansvar for vedlikehold av.

E Terje Bruen Olsen fremmer følgende forslag for Generalforsamlingen:

Forslag til endring i Administrativt reglement for Trollåsen grendelag.

§16 Endringer i reglementet har nå følgende ordlyd:

Styret har fullmakt til å foreta endringer i reglementet og plikter i så fall å informere medlemmene straks. Så snart administrativt reglement er oppdatert, vil det bli lagt ut på grendelagets hjemmeside.

Jeg foreslår at dette endres til:

Endringer i dette reglementet foretas av grendelagets generalforsamling med simpelt flertall. Endringshistorikken gjøres kjent for medlemmene på grendelagets hjemmeside.

Her er begrunnelsen:

Det er fortjenstfullt at det i 2021 ble utarbeidet et administrativt reglement som spesifiserer styrets ansvar og myndighet på de ulike områder i grendelagsfellesskapet.

Dette ansvaret og denne myndigheten er gitt av grendelagets høyeste organ – generalforsamlingen, som da også har vedtatt reglementet. (Riktignok ved elektronisk avstemning pga. den ekstraordinære situasjonen i 2021, og altså uten drøftinger og mulighet til å stemme over enkeltparagrafer.)

Det er imidlertid prinsipielt riktig og viktig at den instans som har vedtatt reglementet også er den instans som kan endre det.

Slik ordlyden i §16 er nå, er det styret selv som er gitt fullmakt til å endre reglementet.

For eksempel: styret har selv fullmakt til å gi seg selv myndighet på nye områder som styret selv måtte

ønske å innarbeide i reglementet – altså i realiteten en blanco-fullmakt til å gjøre hva man vil. Uten å insinuere at styret vil ønske å misbruke ordningen, vil jeg hevde at dette er uheldig formulert. Antakelig er det juridisk tvilsomt også.

Dette er bakgrunnen for mitt forslag, som vil medføre at forslag til endringer – enten det kommer fra styret eller fra medlemmer – skal legges fram for generalforsamlingen til behandling.

Styrets innstilling:

Det administrative regelverket er del av styrets fullmakt, jmf. paragraf 4 i vedtektene, Styrets fullmakt og ansvarsområder, som sier: Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle saker som faller inn under foreningens formål.

Her pålegges det et ansvar om at styret må forholde seg til de sakene som gjelder grendelagets formål, noe som er en selvfølge at styret gjør.

Det vises for øvrig til styrets forslag til vedtektsendring, sak 4 D.

Styrets forslag til vedtak:

Saken avvises.

F Kaia Christina Graham-Haga har fremmet følgende forslag til Generalforsamlingen:

I bunnen av gangveien mellom tun 17 (Sagveien) og tun 8 (Flisveien) samler det seg store mengder vann. Pr i dag samles dette vannet i en dump i bunnen. I bunnen er det et lukket kumløkk, men det er ingen drenering eller rist som kan lede bort vannet. Utfordringene har blitt stadig større over tid med økende nedbørmengder, at gangveien muligens har sunket litt i terrenget over tid i tillegg til at de tilgrensende eiendommene dels har lagt stein og plattning på sin eiendom noe som gir redusert naturlig avrenning og fører til økt vanntilslutning. Vanndammen blir svært stor og dekker hele gangveiens bredde, og kan tidvis bli så dyp som 10 centimeter eller mer, noe som gjør det umulig å forsere tørrskodd. Den gjør det vanskelig og tidvis umulig å passere og benytte gangveien normalt uten at man må gå via naboens hage. Gangveien har i dag en viktig funksjon for å binde tunene og området sammen, og benyttes mye av skolebarn på vei til skolen, på vei til og fra busen samt av de som går tur i nærområdet.

Vannansamlingen er et stort problem for oss som benytter gangveien. Vi ber derfor om at styret vurderer/utredet ulike løsninger for å bli kvitt problemet slik at gangveien fungerer tilfredsstillende også når det regner eller har regnet.

Saken fremmes også som forslag til generalforsamlingen dersom styret ikke selv beslutter at man skal utbedre situasjonen, i så fall er denne e-posten å anse som et beboerforslag som fremmes til generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Styret har prøvd over lang tid å finne en løsning på problemet med vannansamlingen mellom Flisveien 42 og 43, Kumløkket som ligger der, er ikke til en avløpskum, men er en teknisk kum. Styret har hatt befarings sammen med kommunen og sett på problemet. I tillegg er det sendt søknad til kommunen om at de utbedrer dette eller løfte kummen, noe styret fikk avslag på. Endringer i landskap og bygging i en radius på fem meter fra kummen er søknadspliktig. Det betyr at de endringene som er gjort på nabotomtene ikke er tillatt uten at det er godkjent av kommunen. Disse endringene har også gjort at vannansamlingen

har blitt vesentlig forverret.

Styrets forslag er at det sees på en løsning hvor kantene på hver side av kummen bygges opp med pukk slik at det går an å komme seg tørrskodd gjennom vannet som samler seg i bunnen av bakken. I tillegg pålegges beboerne i Flisveien 42 og 43 å sørge for at nedløp av vann fra hus- og garasjetak innrettes slik at det ikke bidrar til at vannansamlingen på nevnte sted forverres ytterligere.

Forslag til vedtak: Styret fortsetter å prøve å finne løsninger på dette problemet. I tillegg anmodes beboerne i Flisveien 42 og 43 å sørge for at nedløp av vann fra hus- og garasjetak innrettes slik at det ikke bidrar til at vannansamlingen på nevnte sted forverres ytterligere.

G Jon Løitegaard har fremmet følgende forslag til Generalforsamlingen:

På Trollåsen antar jeg at vi har et sted rundt 30-40 sameiegrupper for vann og avløpssystem. Dette ledningsnett er mer enn 40 år gammelt og vil muligens ha behov for vedlikehold i ikke altfor fjern fremtid.

For å få en slik sameie gruppe til å fungere uten for mange gnisninger må alle vite hvilke lover som er relevante, hvordan beslutninger tas og hvordan håndtere utgifter og eventuell uenighet. Styret har sendt ut god informasjon. Denne informasjon er et utgangspunkt for å trekke opp rammer for et avtaleverk. De fleste av oss vil nok føle en viss usikkerhet rundt dette, og søke juridisk bistand for å få på plass et vanntett avtaleverk.

Jon Løitegaards forslag til vedtak:

I stedet for at hvert enkelt sameie lager egne avtaler og trekker på hver sin juridiske kompetanse, med dertil hørende kostnader, bes styret i Trollåsen Grendelag om :

Med juridisk assistanse utarbeide et avtaleverk for sameie, drift og vedlikehold av felleseid vann og avløpssystem.

Det ferdige avtaleverk tilbys de sameiegrupper på Trollåsen som har felleseid rørsystem.

Styrets innstilling:

Vann- og avløpsledningsnett er et privat anliggende hvor de berørte eiendommene eier ulike ledningsstrenger sammen med andre eiendommer i form av realsameie. De har registrert en heftelse på deres eiendom i grunnboken. Dette gjelder samtlige rekkehus og tomannsboliger på Trollåsen og noen få eneboliger. Styret ble i 2021 kjent med at bl.a. nyinnflyttere til Trollåsen ikke hadde fått tilstrekkelige opplysninger om slike realsameier. Av den grunn ble det i mai 2022 sendt ut grunnleggende informasjon til berørte beboere om vann- og avløpsnettene på Trollåsen som en ren informasjonstjeneste.

Styret er kjent med at flere sameiere er i gang med å etablere forskjellige sameiestrukturer og at noen mer enn gjerne er villig til å dele sine erfaringer med andre som måtte være interessert. Forslagstilleren ønsker at styret innhenter en juridisk betenkning om situasjonen rundt realsameie av vann- og avløpsnett og at det helst utarbeides et vanntett avtaleverk som holder mål dersom det oppstår uenighet blant eierne. Det er allmenn kjent at prisen for slike juridiske tjenester kan være nokså kostbart.

Styret vil påpeke at ikke alle eiendommer på Trollåsen er medlem av et rørsameie. Noen sameier omfatter kun et fåtall eiere, f.eks. 2 eller 3 eiendommer. De foretrekker muligens alternative løsninger enn å inngå et omfattende avtaleverk eller etablere egne sameieforeninger. I så henseende ville det ikke være rettferdig å belaste fellesskapet med kostnader som ikke kommer alle til gode.

Det henvises til grendelagets vedtekter paragraf 2, som sier «Grendelagets formål skal være å ivareta medlemmenes interesser angående disponering, vedlikehold og drift av fellesareal, lekeplasser, grendehus, snøbrøyting, privat veily, varmekabel på felles vannledning, kabelanlegg til TV og Internett, mv.»

Forslaget er ikke en del av styrets naturlige oppgaver og strider i mot grendelagets vedtekter. Forslaget vil derfor ikke bli stemt over.

6. Budsjett 2023 (Se vedlegg 5)

Budsjett og fastsetting av grendelagsavgift for 2022 (behandles etter avstemming sak. 4 og 5).

Se vedlagte forslag til budsjett for 2023. Tallene er basert på at budsjett vedtas.

Grendelagsavgiften for 2023 blir i henhold til budsjettforslag på kr. 6.700 + kr. 1.000 til vedlikeholdsfond.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Trollåsen Grendelag godkjenner styrets forslag til budsjett 2023.

7. Valg

A. Valg av nytt styre

Styremedlemmer som er på valg, 2 år:

Mette Moberg, styreleder, Flisveien 31
Christian Kristoffersen, Kvernbakken 17

Valgt for 2 år fra og med 2021 **på valg**
Valgt for 2 år fra og med 2021 **på valg**

Styremedlemmer - ikke på valg:

Alfred Wulff, Sagveien 5
Trond Amlien, Sagveien 126

Valgt for 2 år fra og med 2022, **ikke på valg**
Valgt for 2 år fra og med 2022, **trekker seg og det må derfor velges ny kasserer.**

Olve Byrud, Flisveien 4

Valgt for 2 år fra og med 2022, **ikke på valg**

Vararepresentanter:

Vara 1: Astrid Marie Jimenez Granli, Sponstubben
Vara 2: Lars Erik Granly, Flisveien 17

Valgt for 2 år fra og med 2019, **på valg**
Valgt for 2 år fra og med 2022 **på valg**

B. Revisorer

Øystein Melkild og Vidar Torp

Valgt for 1 år fra og med 2022, **på valg**

VALGKOMITEENS FORSLAG: ettersendes.

Oversikt over vedlegg

1. Styrets beretning
2. Regnskap for 2022
3. Revisjonsberetning 2022 - ettersendes
4. Styrets forslag til budsjett for 2023
5. Tun oversikt

Ordinær generalforsamling 2023

Fullmakten tas med til fysisk del av generalforsamlingen.

Kun en fullmakt per husstand.

Navn:

Adresse:

Gir herved: (Navn)

(Adresse)

Fullmakt til å representere meg / mine – oss / våre interesser på den ordinære generalforsamlingen i Trollåsen Grendelag, 20. April 2023.

Trollåsen den 2023

.....

Underskrift

✂

Ordinær generalforsamling 2023. Kun en erklæring for hver husstand

Erklæring om deltakelse

Navn:

Adresse:

Deltar på den ordinære generalforsamlingen i Trollåsen Grendelag 20. april 2023.

.....

Underskrift

VEDLEGG 1



Styret beretning for 2022 TROLLÅSEN GRENDELAG

1. Styrets sammensetning i 2022

Mette Moberg	Leder, grendehuset
Trond Amlien	Kasserer
Olve Byrud	Fotballbane, treningspark
Christian Kristoffersen	Fotballbane, lekeplasser, tun
Alfred Wulff	Biloppstillingsplass, veivedlikehold sommer og vinter, hjemmeside
Astrid Marie Jimenez Granli	Vara 1 lekeplasser, tun
Lars Erik Granly	Vara 2 treningspark, tun

2. Forretningsfører

Styret har fungert som forretningsfører for 2022.

3. Revisor

Grendelagets revisor for regnskapsåret 2022 har vært Øystein Melkild og Vidar Torp.

4. Beretning

Trollåsen grendelag omfatter 314 husstander som er medlemmer i grendelaget. I juli 2022 bodde det 846 personer på Trollåsen derav 218 barn under 18 år. De 314 husstander består av 44 eneboliger, 140 tomannsboliger og 130 rekkehus.

I 2022 ble det omsatt 19 boliger, 5 i Flisveien, 6 i Kvernbakken, 5 i Sagveien og 3 i Sponstubben.

Styret fortsatte også i 2022 sitt arbeid med å systematisere og dokumentere sine handlinger. I denne sammenheng er grendelagets hjemmeside, det Administrative reglement og det digitale HMS- og rutinehåndbok viktige instrumenter.

Styrets medlemmer har gjennom hele 2022 brukt anslagsvis noe over ca. 600 timer for sitt arbeid.

Styret har avholdt i alt 11 styremøter i 2022, og har hatt løpende kontakt på e-mail. Styret har fulgt opp aktuelle saker fra generalforsamlingen 21. april 2022 og behandlet oppgaver etter henvendelser fra beboerne etter hvert som de har blitt meldt inn. E-mail og telefoner fra beboere samt meglere har blitt besvart fortløpende. Større saker fra beboerne har blitt behandlet på styremøtene.

Blant sakene som er fulgt opp og behandlet i 2022 nevnes følgende

4.1 Grendehuset

Etter vinteren 2022 og fortsatte koronarestriksjoner, tok utleie av grendehuset seg opp resten av året, noe som gjorde at inntektene gikk opp. Men pga økte strømpriser er det fortsatt mer utgifter enn inntekter på grendehuset og styret har derfor fra 2023 satt opp prisen med kr. 100 for leie av grendehuset.

Mange beboere benytter seg av tilbudet om å låne bord og stoler til selskaper hjemme.

Det ble i juni gjennomført en stor dugnad på grendehuset og området rundt og mange beboere stilte opp.

4.3 Fotball- og skøytebane

Det er en gruppe foreldre i grendelaget som hvert år gjør en kjempeinnsats for å få skøytebane for store og små. Disse legger ned stort arbeid i vinterhalvåret og styret benytter anledningen på vegne av alle i grendelaget til å takke spesielt disse for den innsatsen de gjør. Fotballbanen, tufteparken og området rundt blir mye brukt året rundt. Området forsøkes vedlikeholdt gjennom dugnad og plenklipping av eksterne. Det har det siste året vært gode forhold for skøyter på banen og det er lagt ned en betydelig jobb med både vanning og snømåking for å få gode forhold.

4.4 Biloppstillingsplass ved Kvernbakken

Plassen var fullt utleid gjennom hele 2022. I løpet av året ble det meldt inn interesse fra flere beboere for å leie plass slik at det ved årets slutt sto det flere beboere på venteliste. Det er særlig de store plassene for båt hengere og Campingvogner/Campingbiler som etterspørres.

Våren 2022 ble det for første gang på flere år avholdt en felles dugnad. Det var fantastisk god oppslutning og de fleste leietakere møtte opp. Takk til alle som deltok. Styret håper å kunne gjenta suksessen våren 2023.

I 2022 ble det skrevet nye leiekontrakter med mange leietakere. Dette skjer hvert tredje år for å sikre kontinuitet i leieforholdene og for å oppdatere eller korrigere registrerte opplysninger.

4.5 Brøyting av veier, gangveier og parkeringsplasser, strøkasser

Vinteren 2022/2023 har bydd på store utfordringer værmessig. Det første snøfall kom allerede 23. november 2022, etterfulgt av skiftende temperaturer over og under nullstreken som i perioder førte til svært glatte veier og plasser på Trollåsen. Styret har derfor i begynnelsen av januar 2023 utvidet avtalen med brøyteselskap til ikke bare å omfatte brøyting, men også strøing ved behov. Strøkassene er blitt fylt opp med strøgrus 3 ganger denne sesongen.

Med dette har snørydding og strøing av grus «sprengt» årets budsjett og utgifter til vintervedlikehold er omtrent doblet sett i forhold til normale vintre.

Generalforsamling i 2022 besluttet at grendelagets gangveier skulle holdes vedlike av tuntillitspersonene eller de som vedkommende utpeker. Det var første gang i år at denne ordningen ble prøvd ut og alt i alt har den fungert bra. Likevel må det sies at det er et visst forbedringspotensial hos enkelte tun.

4.6. Veinettet på Trollåsen og trafiksikkerhet

Styret utarbeidet og leverte også i 2022 en tilstandsrapport for veinettet på Trollåsen. Tilstanden på de offentlige veier innenfor grendelagets virkeområde forverret seg ytterligere i 2022. Kommunens politikere bevilger ikke nok penger til veivedlikehold i kommunen slik at vedlikeholds etterslepet blir større fra år til år. Spesielt i år var at kommunen også var meget tilbakeholdende med lapping av hull i veibanen, til tross for gjentatte oppfordringer til å utbedre skader på asfalten.

Styret har for tredje år på rad etterlyst trafiksikrende tiltak på de to stedene der gangveien krysses av hhv.

Sagveien og Flisveien. Det siste styret har hørt fra kommunen var høsten 2022. Kommunen ville da foreta trafikkmålinger i begge kryssene. Styret er ukjent med hvor langt kommunen har kommet med dette.

4.7. Grendelagets gangveier og gjesteparkeringsplasser

I 2022 ble det gjennomført rehabiliteringstiltak to steder på Trollåsen:

gangveien utenfor Sponstubben 25-31 ble fullstendig rehabilitert, dvs. gammel asfalt ble tatt opp, arealet ble rettet opp med subus før ny asfalt ble lagt.

Gangveien mellom Sagveien 52 og 53 fikk et nytt lag med asfalt. Her var grunnforholdene vesentlig bedre enn i Sponstubben slik at det ikke var nødvendig med å ta opp gammel asfalt.

I 2023 er det planlagt å rehabilitere gangveien mellom Sagveien 21 og Flisveien 24 og gjesteparkeringsplassen på tun 8, enten hele eller deler av den.

Generalforsamlingen i 2022 besluttet opprettelse av et vedlikeholdsfond for grendelagets arealer og at midlene avsettes til dette formål. Styret har valgt å benytte en mindre del av midlene i 2022 for å fremskynde tempoet i vedlikeholdsarbeidet. Tilsvarende er planlagt også i 2023. Hovedandelen av midlene er avsatt i tråd med formålet (se regnskap for 2022 og budsjett for 2023). Styret er av den oppfatning at dette er velanvendte penger, gitt den aktuelle prisstigningstakten.

4.8. Felling av trær på grendelagets eiendom

Det ble i 2022 ikke innvilget fellingstillatelse for trær som står på grendelagets arealer.

4.9. Kommunikasjon og data

Grendelagets hjemmeside ble i 2022 fylt med mer innhold og fremstår nå som en fullverdig informasjonskilde for både beboere, eiendomsめglere og andre som måtte ha interesse for å lese mer om Trollåsen grendelag. Hjemmesiden har i 2022 hatt 2.006 besøkende (opp fra 852 i 2021) og som har sett på i alt 2.643 oppslag (1352).

Styret kommuniserer med medlemmene gjennom hjemmesiden og med epost. Dette ser ut til å fungere bra og medlemmene er blitt flinkere til å melde fra om endringer i kontaktdata.

Styret er spesielt opptatt av at nye beboere får tilstrekkelig med informasjon både før de kjøper en eiendom på Trollåsen og etterpå. Til dette formål har styret utarbeidet en presentasjon for eiendomsめglere som ligger på grendelagets hjemmeside under «Dokumenter/Presentasjon av Trollåsen grendelag for eiendomsめglerforetak». Presentasjonen er sendt alle lokale eiendomsめglerforetak med ønsket om distribusjon blant alle deres meglere. Styret sendte en oppdatert versjon senest i februar 2023. Dessuten sender styret ut et Velkomstbrev til kjøpere av eiendommer på Trollåsen før de flytter inn. Du finner brevet på grendelagets hjemmeside under «Informasjon/HMS/Velkomstbrev for nye beboere».

4.9.1. Ny og fordelaktig avtale med Telenor om levering av TV- og Internett signaler

Styret inngikk sommeren 2022 en ny 3års-avtale med Telenor om levering av TV- og Internett signaler. Avtalen «Frihet M» gir medlemmene full frihet til å velge sin egen sammensetning av mediepakken, dvs. fordelingen mellom TV og/eller Internett. Avtalen begynte formelt å løpe til samme pris i 2023 som før fra 1.1.2023, selv om innhold i mediepakken ble gjort tilgjengelig mye før. Den ekstra ordinære generalforsamlingen 11. oktober 2022 vedtok inngått kontrakt med Telenor med 121 stemmer. Det var 2 nei-stemmer og 4 avholdende.

4.10. Tun og lekeapparater:

Tun 1: Fjernet klatrestativ. Nytt lekestativ ble bestilt og levert, men ble levert tilbake desember 2022 pga dårlig kvalitet. Nytt alternativ våren 2023

Tun 4: Ny dumpe satt opp

Tun 7: Har fått 2 stk nye husker/dekk, + nytt vippedyr

Tun 10: Nytt lekehus er satt opp

Tun 12: Har satt opp nytt lekestativ

Det er og planlagt utbedringer på flere tun i løpet av våren. Vi evaluerer behov for nye lekeapparater og fordeler de pengene som er tilgjengelig for oppgradering av lekeplassene.

4.11. Sparebankstiftelsen og andre søknader

Det ble i 2022 søkt Sparebankstiftelsen om støtte til bordtennisbord (utebord), sjakkbord og basketballkurver.

Grendelaget fikk innvilget søknaden om støtte med kr. 50.000.

I tillegg ble det søkt Norges Sjakkforbund om støtte til utendørs sjakkbord. Dessverre var alle midlene bevilget, men grendelaget står på liste for tildeling hvis Sjakkforbundet får videre støtte fra Sparebankstiftelsen til dette.

Det ble også søkt IKEA om støtte til ny innredning av Grendehuset. Søknaden ble avslått pga. mange søknader, men grendelaget ble oppfordret til å søke om igjen i 2023.

4.12. Innmelding Vellenes fellesorganisasjon

Styret vedtok i 2022 å melde grendelaget inn i Vellenes Fellesorganisasjon. Vellenes Fellesorganisasjon er en landsomfattende fellesorganisasjon for velforeninger, grendelag og andre nærområdeforeninger og eventuelt samarbeidsorgan på kommunenivå. Formålet er å styrke frivillig initiativ og innsats av lokalbefolkningen i Norge. Som medlemmer kan tas opp alle velforeninger og andre nærområdeforeninger samt deres fellesorgan, men ikke foreninger som har et rent forretningsmessig formål.

Her er noen av fordelene med å være medlem:

1. Forsikringer:
2. VFO sender samlet søknad om MVA-refusjon for frivillige foreninger
3. Juridisk veiledning og råd
4. Rådgiving om lekeplasser

4.14. Momsrefusjon

Gjennom medlemskapet i Velles Fellesorganisasjon åpnet det seg muligheten for å søke om momsrefusjon. Styret søkte om dette og fikk kr. 24.652 i refusjon.

4.15. Sommerfest

I forbindelse med 40 års jubileet til grendelaget ble det 11. juni arrangert sommerfest for alle beboerne. Festen hadde fokus på lek og morsomme aktiviteter for barna. Det var godt oppmøte og beboerne ga uttrykk for at dette var et populært tiltak som de ønsket mere av. Det ga også muligheten for nyinnflyttede til å bli kjent med andre beboere. Styret vil takke alle som stilte opp med forskjellige leker og aktiviteter for barna. Også en takk til Kiwi Trollåsen og Kulinaris sponset oss med pølser og is.

4.16. Saker som har blitt behandlet av styret etter henvendelse fra beboerne

Saker fra beboere er blitt besvart fortløpende og jobbet med i styremøter gjennom hele året.

4.17 Generell informasjon fra styret

- **Informasjonskanaler;** styret legger ut informasjon både på grendelagets nettside: <https://trollasengrendelag.info> og i Facebook-gruppen «Trollåsen grendelag» – følg gruppen for oppdatert informasjon.
- **Ansvarsavklaring;** Vi bor i et grendelag med selveide tomter og hus – ikke et borettslag. Grendelagets beboere er medeiere i noen fellesområder som det er styrets oppgave å forvalte: tun, gangveier, biloppstillingsplass og gjesteparkering - samt grendehuset. Alle som bor i Sagveien, Flisveien, Kvernbakken og Sponstubben må være medlem av grendelaget. Medlemskapet i grendelaget er knyttet til eiendommen ikke til person.
- **Grendelagsavgift;** Grendelagsavgiften vedtas hvert år på grendelagets generalforsamling og dekker i hovedsak kabel-TV, Internett, brøyting, leie og vedlikehold av fellesarealer og grendelagshuset. Grendelagsavgiften for 2022 var på kr. 7.300.
- **Utlån av utstyr og lokaler;** Grendelaget eier og låner ut gratis: bålpanne og kvistkvern. Grendelagshuset kan leies mot en leiesum .
- **Dugnader;** Driften av Grendelaget er i stor grad basert på dugnadsarbeid. Tunene avholder minst en dugnad pr år for vedlikehold av fellesområder. Styret oppfordrer beboerne til å delta på disse i så stor grad som mulig. I tillegg gjennomføres det dugnad på biloppstillingsplassen og grendehuset.
- **Parkering;** Vi minner igjen om at grendelagets gjesteparkeringsplasser er for GJESTER – ikke beboernes egne biler. Alle beboere som har egne parkeringsplasser/garasjer, skal bruke disse. Det er et gjentakende problem at gjesteparkeringsplassene brukes av beboere.
- **Fartsgrense;** KJØR SAKTE – BARN LEKER. Det er 30 km/t fartsgrense på hele grendelagets område. Mange barn leker ved og i veiene – vis hensyn og kjør forsiktig!
- **Radon;** Trollåsen ligger i et radonutsatt område. Beboerne har selv ansvar for å måle radonkonsentrasjon i eget hus dersom det er ønskelig. Radon må måles i vinterhalvåret. Måling gjøres med sporfilm eller radonmåler.
- **Saker som er kommunens ansvar:**
 - Du må sende søknad til kommunen ved ut/ombygging. Berørte naboer og styret i grendelaget skal ha varsel iht gjeldende regler for nabovarsel. Det finnes en spesiell reguleringsplan for vårt område med detaljerte retningslinjer for hvordan vi kan bygge ut/på husene (**R392900** - vedtatt av kommunestyret i desember 2007). Se grendelagets nettside for mer informasjon.
 - **Eventuelle hull i bilveiene og de store gangveiene.** Ta kontakt med kommunen for utbedring (se kommunens nettside. www.nordrefollo.kommune.no/ for epost og telefon.)
 - Ved behov for strøing av kommunale gang- og kjøreveier: ta direkte kontakt med kommunen på deres hjemmeside eller på telefon
 - Gate/veinavn og nummerskilt som er løse eller faller ned. Ta direkte kontakt med ansvarlig virksomhet i kommunen
 - Feil på gate- og gangveibelysning – meldes inn gjennom kommunens nettside – www.nordrefollo.kommune.no/

/Styret

Resultat	Regnskap 2022		Budsjett 2022	
Inntekter				
Internett (313*1800)	kr	563 400	kr	563 400
Grendelagsavgift (314 *4500)	kr	1 413 000	kr	1 413 000
Til vedlikeholdsfond vei og asfaltering (314 *1000)	kr	314 000	kr	314 000
Refusjon fra Telenor pga bortfall av TV2	kr	31 300	kr	31 400
Brøyting private areal	kr	36 200	kr	31 200
Leie biloppstillingsplassen	kr	31 980	kr	30 000
Leieinntekter grendehuset	kr	6 800	kr	3 000
Tilskudd	kr	74 652		
Rente og finansinntekter	kr	5 221	kr	500
Sum inntekter	kr	2 476 553	kr	2 386 500
Utgifter				
Vann grendehus	kr	5 089	kr	5 500
Lys og varme grendehus	kr	13 245	kr	16 000
Vedlikehold grendehus	kr	1 534	kr	10 000
Oppgradering av lekeapparater tun	kr	69 922	kr	70 000
Vedlikehold fotballbane og område rundt	kr	27 307	kr	10 000
Kabel TV og komplett 100 med ruter og T-We boks	kr	1 145 535	kr	1 130 000
Regnskapsfører	kr	10 000	kr	10 000
Felles brøyting	kr	65 922	kr	80 000
Forsikring grendehus	kr	11 393	kr	11 000
Møtekostnader styre	kr	19 953	kr	20 000
Styrehonorar	kr	23 000	kr	23 000
Vedlikehold vei og parkeringsplasser	kr	33 750	kr	50 000
Vedlikehold biloppstillingsplassen	kr	981		
Kollektiv internett komp 30	kr	541 712	kr	550 000
Trykksaker, kontorrek, porto, lisen, web, domene	kr	11 065	kr	10 000
Til vedlikeholdsfond for vei	kr	-	kr	154 000
Asfaltering av vei Sponstubben 25 til 31	kr	88 313	kr	160 000
Til styres disp. - Skadedyrkontroll	kr	15 738	kr	40 000
Kontingent Vellenes fellesorganisasjon	kr	3 740	kr	-
Trefelling	kr	-	kr	15 000
Rentekostnader og gebyr	kr	255	kr	300
Sum utgifter	kr	2 088 454	kr	2 364 800
Årets resultat før årsoppgjørdisposisjoner	kr	388 099	kr	21 700
Avsatt til vedlikeholdsfond vei og asfaltering		225 687		
Avsatt til vedlikeholdsfond biloppstillingsplassen		30 999		
X Periodisering internett forskuddsbetalt 2023	kr	281 700		
Årets resultat	kr	-150 287		21700

Balanse

Eiendeler		2021		2022	
Forskuddsbetalt TV/Internett 2023			kr		736 900
Ubetalt kontingent			kr		7 300
Bank	kr	1 506 817	kr		1 109 513
Sum eiendeler	kr	1 506 817	kr		1 853 713

Gjeld og egenkapital		2021		2022	
Gjeld (depositum)	kr	5 000	kr		5 000
Gjeld			kr		5 915
Forskuddsinnbetalt internett			kr		281 700
Tunkasser	kr	105 133	kr		92 015
Vedlikeholdsfond for TV anlegg	kr	250 000	kr		250 000
Vedlikeholdsfond for lekeapparater	kr	86 318	kr		52 318
Vedlikeholdsfond for biloppstillingsplassen	kr	45 500	kr		76 499
Tillskudd til vedlikehold fotballbane	kr	7 960	kr		30 653
Vedlikeholdsfond vei og asfaltering			kr		225 687
Annen fri egenkapital	kr	1 006 906	kr		833 926
Sum gjeld og egenkapital	kr	1 506 817	kr		1 853 713

x

Styrets kommentar til Regnskap 2022:

Regnskap for 2022 ble gjort opp med et underskudd på kr. 150.287.

Grunnen til dette er at det ble inngått ny kontrakt med Telenor for levering av TV- og Internettssignaler (Frihet M) som heretter vil faktureres for en tidsperiode som følger kalenderåret, dvs. 1. januar til 31. desember.

Under den forrige avtalen med Telenor ble TV-delen fakturert på samme måte som en del av grendelagsavgift mens Internett ble fakturert separat med kr. 1.800 for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023.

Som det fremgår av styrets budsjettforslag for 2023 vil styret refundere kr. 900 til medlemmene for forskuddsbetalt Internett i perioden 1. januar til 30. juni 2023. Det samlede beløpet på kr. 281.700 utgiftsføres derfor i regnskapet for 2022.

Til Generalforsamlingen i Trollåsen grendelag

Revisjonsberetning for 2022

Vi har revidert regnskapet for 2022.

Regnskapet som består av resultatregnskap og balanse, er avgitt av grendelagets styre.

Vi har gjennomført de revisjonshandlinger som vi har ansett nødvendig for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil eller mangler.

Regnskapet som viser et resultat før årsoppgjørdisposisjoner på kr. 388 099,- og et årsresultat på kr. -150 287,- gir etter vår mening et forsvarlig uttrykk for grendelagets resultat og økonomiske stilling pr. 31. desember 2022.

Trollåsen 11 april 2023


Øystein Melkild


Vidar Torp

Vedlegg 4

Budsjett 2023**Inntekter**

Grendelagsavgift (314 x 6700)	kr	2 103 800
Til vedlikeholdsfond vei og asfaltering (314 *1000)	kr	314 000
Avsatt i regnskapsåret 2022	kr	281 700
Brøyting private areal	kr	72 000
Leieinntekter biloppstillingplassen	kr	30 000
Leieinntekter grendehuset	kr	5 000
Tilskudd Vellenes fellesorg.	kr	20 000
Refusjon Rentokil	kr	3 000
Viderefakturering asfaltering	kr	20 000
Rente og finansinntekter	kr	1 500
Sum inntekter	kr	2 851 000

Utgifter

Frihet M med ruter og T-We boks	kr	1 690 000
Refusjon forskuddsbetalt internett 1.1.-30.6.2023	kr	281 700
Brøyting av grendelagets arealer m.m.	kr	150 000
Forsikring	kr	12 000
Vann grendehus	kr	6 000
Lys og varme grendehus	kr	16 000
Styrehonorar	kr	25 000
Møtekostnader styret	kr	20 000
Regnskapsfører	kr	10 000
Oppgradering av lekeapparater tun	kr	70 000
Vedlikehold ballplassen og område rundt	kr	20 000
Vedlikehold biloppstillingsplassen	kr	5 000
Vedlikehold vei og gjesteparkeringsplasser	kr	50 000
Vedlikehold grendehus	kr	10 000
Asfaltering gangvei Sagveien 21/Flisveien 24	kr	95 000
Trefelling	kr	15 000
Trykksaker, kontorrek, porto, lisens, webdomene	kr	10 000
Kontingent Vellenes fellesorg.	kr	5 000
Til styrets disposisjon til uforutsatte saker	kr	40 000
Rentekostnader og gebyr	kr	300

Sum utgifter **kr** **2 531 000**

Årets resultat før årsoppgjørdisposisjoner	kr	320 000
Til vedlikeholdsfond for vei	kr	-239 000
Til vedlikeholdsfond for biloppstillingsplassen	kr	-25 000
Årets resultat etter årsoppgjørdisposisjoner	kr	56 000

TUNKASSER

		sum 31.12.21	Tilført22	Utbet 22	sum pr 31.12.22
TUN 1					
TUN 2	Spon 32-55	24		625	7062
TUN 3	Spon 1-22	22			6866
TUN 4	Spon 56-66	11			7668
TUN 5	Spon 23-31	9		1169	11657
TUN 6	Sagv 95-109	15		596	11160
TUN 7	Sagv 110-120	11			3950
TUN 8	Sagv 63-70 og 77-94	26		2754	3570
TUN 9	Flis 30-66	37	11100		10603
TUN 10	Flis 15-28	14			3225
TUN 11	Sagv 21-30	10		3014	0
TUN 12	Sagv 55-62	8			2400
TUN 13	Sagv 31-54	24		21806	4603
TUN 14	Sagv 1-20	20	6000		6963
TUN 15	Flis 1-13	13	2600		4063
TUN 16	Kvernbakken 1-19	19		1257	1763
TUN 17	Kvernbakken 20-54	35			4898
	Sagv 71-76 og 121-130	16		1597	1564
	sum	314	19700	32818	92015

Vedlegg til punkt 7 Valg

TROLLÅSEN GRENDELAG

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRE 2023

Tre styremedlemmer:

Mette Moberg, Flisveien, gjenvalg

Astrid Marie Jimenez Granli, Sponstubben

Stian Baanrud Bilden, Sagveien

En vara:

Christian Kristoffersen, Kvernbakken.

Revisorer:

Dag Johansen, Sagveien

Det jobbes fortsatt med å finne en revisor til.

Valgkomite:

Solveig Riiser, Sagveien

Anders Jørgensen, Flisveien

Valgkomiteen har bestått av Anders Jørgensen og Tina Hillesland.