

Årsmelding fra styret 2023

Generelt.

Året som nå er lagt bak oss var et spesielt år – prega av ettervirkningene av pandemi og oppsummert har det vært en periode med begrenset aktivitet i lokalmiljøet. Vi håper nå at vi snart kan legge denne perioden bak oss og gjenopprette normal kontakt mellom venner og naboer.

Den økonomiske rapporteringen viser at aktiviteten i GrunneierForeningen har vært relativ lav og styret har i året som gikk, hatt god kontroll på aktivitetene som foreningen har stått for.

Nå håper vi at vi går mot nye tider med gjenoppretting av mer samarbeid og sosial kontakt i vårt område her på Borgen.

Økonomi.

GrunneierForeningen har en sunn økonomi og det er penger på bankkontoen til å dekke de løpende utgifter. Medlemskontingenten er innbetalt av de aller fleste medlemmene. Kun noen mindre restanser gjenstår.

Medlemslistene.

Det har vært flere salg av eiendommer i løpet av året som gikk. Alle nyinnflyttede som styret har fått kunnskap om, har fått velkomstbrev med informasjon om feltet og forpliktelsene til å være medlem av foreningen. Det har vist seg at det fortsatt har vært - og er - vanskelig å få emailadresser til både eksisterende og nyinnflyttede beboere i området. Det er også vanskelig å ajourholde medlemsregisteret da mennesker normalt skifter elektroniske mailadresser og ikke husker å informere oss i BSGF. Vi har fått anskaffet og opprettet et elektronisk medlemsregister gjennom programvaren StyreWeb – som vi har forventninger til vil gi oss lettelse i arbeidet med medlemsoppfølging og kontingentinnkreving - et arbeid som tar mye tid.

Pumpestasjonen i Orreleiken

På årsmøtet i 2023 ble foreningen gjort oppmerksom på at Asker kommune hadde sendt nabovarsel for utvidelse av en avløpppumpestasjon som er plassert på foreningens eiendom gbnr.: 6/709. Foreningen hadde ikke selv mottatt et eget varsel og kontaktet derfor kommunen hvor vi ba om at prosessen ble stanset inntil vi hadde fått anledning til å se nærmere på saken.

Kommunens nabovarsel gikk ut på at kommunen ønsker å utvide dagens pumpestasjon i både areal og høyde. I tillegg innebar opprinnelig forslag at pumpestasjonens estetiske utforming bestod av sementplater, som etter styrets oppfatning, ikke passet inn i området.

Etter at prosessen ble stanset hos kommunen har styret hatt god og omfattende kontakt med Asker kommune v/ prosjektleder Ketil Katrud. Foruten e-post og brevutveksling med kommunen, er det også avholdt to møter med kommunen som også inkluderte prosjekterende ansvarlig hos Asplan Viak.

Dialog og spm med kommunen

I dialogen med kommunen har Styret forsøkt å få besvart:

1. Hvorfor pumpestasjonen må fornyes og konsekvens av en eventuell manglende fornyelse.
Tilbakemelding fra kommunen er at pumpestasjonen og maskinene som pumper avløp for hele Borgen-området nærmer seg slutten på sin levetid. Antall feilmeldinger og stans øker, og risikoen for (lang)varig stans er ikke-ubetydelig. Det understrekes også at Borgen pumpestasjon er blant pumpestasjonene i denne kategorien som nå planlegges utskiftet først.
2. Hvorfor pumpestasjonen må utvides betydelig i både areal og høyde og om det ikke finnes alternativer.
Dette er et punkt som er diskutert grundig med kommunen, hvor kommunen har vist til at det er særlig maskinforskriften som gjør at pumpestasjonen må utvides i størrelse. Kort sagt innebærer det at det er nye krav til arbeidsmiljø og HMS, sammenlignet med da dagens pumpestasjon ble bygget. Arbeidere som betjener

pumpestasjonen, skal kunne arbeide med maskinen uten risiko for skader eller fysiske belastninger. Det gjør at det må være tilstrekkelig høyde og «armslag» til å bære verktøy, maskiner o.l. på en forsvarlig måte, og arbeide med disse uten å bli stående i ugunstige arbeidsstillinger. I tillegg er det stilt økte krav til funksjoner som sensorer, luktfjerning, rensing, oppetid, rene soner mv. Summen av dette gjør at stasjonen, i følge kommunen, ikke kan gjøres mindre.

Et alternativ, som kommunen har avvist, er å bygge stasjonen ned i terrenget. Det er gjort andre steder i kommunen. Foruten at dette er en vesentlig dyrere løsning, innebærer det også bygging/graving i halvannet år, og et anleggsområde på ca. ett mål.

3. Hvorfor det er valgt en estetisk løsning som avviker fra øvrig bebyggelse.

Den estetiske løsningen er først og fremst valgt fordi den er vedlikeholdsfri. Arkitekt i Asplan Viak har i tillegg redegjort for at den også kan være estetisk fin. Styret har imidlertid fastholdt at man ønsker et annet uttrykk og er kommet til enighet med kommunen om at tak og vegger skal kles i treverk.

4. Om kommunen har kjennskap til hvorfor pumpestasjonen står på foreningens eiendom.

Verken styret eller kommunen kjenner til hvorfor pumpestasjonen i sin tid er etablert på arealet som tilhører foreningen uten noen form for tinglysning. Det antas at det er etablert i samarbeid med opprinnelig grunneier uten at dette er formalisert gjennom en tinglysning. At kommunen har en rett til å ha en pumpestasjon stående der er heller ikke bestridt.

Avtale med kommunen

På bakgrunn av dialogen og møtene med kommunen, har Styret inngått en avtale med kommunen om oppgradering og utvidelse av pumpestasjonen.

Avgjørende for Styret har vært muligheten til å påvirke det estetiske uttrykket og minimere størrelsen ved å inngå en avtale. Kommunen har signalisert at dersom man ikke klarte å komme til enighet om utvidelsen av pumpestasjonen, ville alternativet vært ekspropriasjon av arealet.

Da ville risikoen for å «miste kontroll» over det visuelle uttrykket øke betydelig. I tillegg ville det kunne medføre at kommunen eksproprierer mer areal enn dagens løsning for å sikre f.eks parkering, fremtidig utvidelser eller andre installasjoner. Den avtalte løsningen sikrer foreningen størst mulig råderett over arealet.

I tillegg innebærer avtalen bedre drenering i friområdet nærmest pumpestasjonen, samt beplantning rundt pumpestasjonen som forhåpentligvis demper inntrykket av bygningen.

Styret er ellers av den oppfatning at det ikke forringer kvaliteten på nærliggende eiendommer og at de i svært liten grad blir vesentlig påvirket.

Styret erkjenner at utvidelsen påvirker de nærmeste naboene noe negativt, hvorav særlig nærmeste nabo vil merke at pumpestasjonen utvides.

Styrets kompetanse

Styret har vurdert hvorvidt det er innenfor dets kompetanse å inngå en slik avtale med kommunen.

Foreningens styre er blant annet gjennom tinglyst erklæring gitt kompetanse til å forvalte over fellesarealene, herunder gbnr.: 6/709. Tilsvarende følger av vedtektene og Forvaltningsplan for fellesområdene. Verken vedtektene eller forvaltningsplanen har detaljerte regler om styrets kompetanse. Styrets utgangspunkt har derfor vært hvorvidt dette faller inn under vanlig forvaltning av arealet, og om dette er i samsvar med sameiets formål og ellers i samsvar med grunneierens interesser.

Samtykke til utvidelse av en kommunal pumpestasjon som allerede er etablert faller etter styrets vurdering innenfor begrepet vanlig forvaltning. Det er lagt vekt på at pumpestasjonen allerede eksisterer og at det er et nødvendig tiltak i alles interesse.

Fellesområdene med aktivitetsområdet ballplassen.

Aktivitetsområdet/ballplassen har blitt ikke blitt godt nok vedlikeholdt og behandlet mot ugress slik vi ønsker. Dette skyldes en kombinasjon av vi har vært i modus med totalrenovering av aktivitetsområdet med bakgrunn i de modeller som er blitt presentert og styrets ønske om ikke bruke gift i vedlikeholdet av banen. Prosjektet er drøftet med kommunen som synes det er veldig positivt og styret ønsker å vitalisere aktivitetsplassen slik at den bidrar til et godt og trygt miljø for alle aldersgrupper. Vi ser frem til videre prosess med planer som vil bli fremlagt på et nytt årsmøte. I mellomfasen vil styret søke å vedlikeholde ballbanen slik at den kan brukes som leke og samlingsområde..

Styret har mottatt henvendelser fra medlemmer vedrørende enkelte store trær på fellesområdene som ønskes felt pga. at de er i dårlig forfatning. Styret har foretatt befaring og en del trær er gitt tillatelse til å felles

Tradisjonell fellesdugnad er gjennomført med fokus på område innenfor Orreleikensirkelen. Det gav gode resultater som beboerne har fokus på og dugnaden i 2024 hadde samme fokus. De tilbakemeldingene som styret har fått er positive til det resultat som er oppnådd med mer lys og bedre tilgang til området.

Borgen Skog GrunneierForening - BSGF

Styret er opptatt av at alle forholder seg lojalt til reglene for våre felleseide fellesområder. Det er ikke alltid like lett å få forståelse for at det er områder som vi eier i fellesskap og som vi skal nytte i fellesskap. Det enkelte medlem og sameier må forholde seg til sine egne eiendomsgrenser.

Videre håper vi også at våre medlemmer fullt ut vil respektere de regler som gjelder for at en kun rydder og hogger / feller trær i egen skog. Dersom det er ønske om å rydde/hogge i felleseide områder så tilsier reglene for BSGF at styret skal kontaktes før arbeid igangsettes. Styret håper at vi alle vil respektere hverandre og forholde oss til eiendomsretten til den enkelte og at vi vil kommunisere med hverandre før aktivitet igangsettes. Styret forventer at vi alle forholder oss til hverandre på en god og naturlig måte.

Alle sameiere i fellesområdene er pliktige til å være medlemmer i BSGF - men noen få ønsker ikke å delta verken som medlemmer eller i fellesskapet i området. På våre nettsider ligger en juridisk betenkning om hvilke forpliktelser den enkelte har som sameier. Dokumentet konkluderer med at alle sameiere i fellesarealene er *pliktige* til å være *medlemmer* og dele forholdsmessig kostnadene som eierskapet medfører. Utredningen ligger på våre hjemmesider på nettet.

Hjemmesiden er forbedret takket være stor innsats fra vår sekretær. Vi tror den fremover vil være til stor glede for våre medlemmer.

Veistandard, vedlikehold og brøyting.

Det er mye trafikk i området. Styret har vedlikeholdt og fornyet «BARN leker» skiltene og håper at farten i området kan holdes på et fornuftig nivå og ikke skape farlige situasjoner. Styret arbeider med kommunen for å se om en kan få flere fartsdumper som kan redusere hastigheten – men det må erkjennes at dette er et arbeid som på tross av at kommunen har fokus på det så tar det tid.

Nytt operativt personell i Asker Drift tok over brøyting av veiene for et par år siden. Vi har hatt en god og tett kommunikasjon med kommunen og vi synes nå standarden på arbeidet nå er blitt bra. Styret har hatt kontaktmøter med kommunen der forskjellige spørsmål har blitt drøftet. Det vil bli holdt et forberedende møte med kommunens ledelse før vintersesongen.

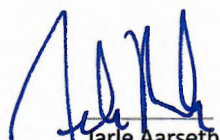
Samarbeid med Borgen Vel

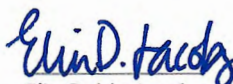
Styret har etablert en god kommunikasjon med Borgen Vel. BSGF og Borgen Vel arbeider med ulike saker for hele Borgenområdet.

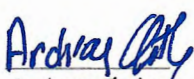
Husstandene på Borgen Skog har ikke noe kollektivt medlemskap i Borgen Vel. Styret lar dette være opp til den enkelte husstand å velge, men ser det som positivt at Borgen Vel sender ut informasjon i vår sone da foreningene jobber med ulike oppgaver og det er viktig at husstandene på Borgen Skog får best mulig orientering.

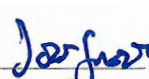
Styret har i år, som flere tidligere år, støttet Borgen Vel med kostpris på *BorgenPosten* og har sørget for at denne blir delt ut til våre husstander.

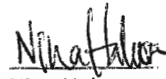
For Borgen Skog GrunneierForening:

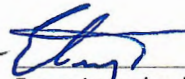

Jarle Aarseth
Styreleder


Elin Dahl Jacobs
Kasserer


Andreas Østby


Ivar Grove


Nina Halvorsen


Espen Langeland
Sekretær