

ÅRSMØTE

27 APRIL 2017

ENGERJORDET SAMEIE OG VEL

Engerjordet sameie og vel

PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 27. april 2017 kl. 20.00

Sted: Musikkrommet, Blommenholm skole

Tilstede:

Totalt 24 sameiere, hvorav 3 stk fullmakter og 4 stemmeberettigede fra styret.

Godkjenning av innkalling og sakliste

Styret viste til innkallingen og spurte om det var innvendinger til innkalling til årets årsmøte. Innkallingen ble godkjent. Styret foretok en kontroll av frammøtte representanter.

Det var 24 sameiere representert og av dem 3 som var representert ved fullmakt. Av de 21 frammøtte utgjorde styret 4 stemmeberettigede.

- **Valg av møteleder:** Styret foreslo at det i styreleder Espen Høstad velges som møteleder. *Vedtatt uten motkandidat*
- **Valg av referent:** Styret foreslo styremedlem Jeanette Nyseter som referent. *Vedtatt uten motkandidat.*
- **Valg av to sameiere til å underskrive protokoll:** Det ble foreslått at Magnus W Jenssen i nr. 45 og Rikke Willums i nr. 28 velges til å undertegne protokollen. *Dette ble vedtatt.*

Styrets leder leste opp saklisten og denne ble deretter godkjent.

PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 27. april 2017 kl. 20.00

Følgende saker var til behandling og varslet på forhånd:

1	ÅRSBERETNING	3
1.1	STYRE OG KOMITEER	3
1.2	BOMILJØ OG SIKKERHET	3
1.2.1	GRENDEMILJØKOMITEEN	3
1.2.2	Trafikksikkerhet	3
1.2.3	Parkering.....	3
1.2.4	Brøyting og strøing.....	4
1.2.5	Vedlikehold av fellesarealene.....	4
1.2.6	Lekeplassen	4
1.2.7	Containerordningen	4
1.2.8	Renovasjon	4
1.2.9	Forsikringsordningen.....	54
1.2.10	Setningstiltak, overvann, vann og avløp.....	5
1.3	REGNSKAP OG SAMEIEAVGIFT.....	5
2	REGNSKAP 2015, ANSVARSFRIHT, BUDSJETT 2016.....	6
2.1	REGNSKAP OG BUDSJETT	6
	VEDR. MERKNADER TIL REGNSKAP 2015 OG BUDSJETT 2016.....	6
3	VALG AV STYRE OG KOMITEER.....	7
4	INNKOMNE SAKER.....	8
4.1	Ny anskaffelse lekeplass	8
4.2	Bærum Renovasjon.....	8
4.3	Beskjæring av beplantning på sameiet grunn	8
4.4	Gjerde mot elven	8

Engerjordet sameie og vel

PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 27. april 2017 kl. 20.00

1 ÅRSBERETNING

Det ble informert generelt om årsberetningen og informert om styrets sammensetning og komiteer. Det ble ingen diskusjoner om punktene i årsberetningen, men styret informerte spesielt om punktene som omhandlet:

Trafikksikkerhet, Parkering, Brøyting, Lekeplassen og Renovasjon

1.1 Styret og komiteer

Styret har i 2016 – 2017 bestått av:

Espen Høstad, nr. 70, leder

Jan E. Brække, nr. 144, styremedlem

Jeanette Nyseter, nr. 26 styremedlem

Magne Tufte Bøyum, nr. 50 styremedlem

Bjørn Solum, nr. 43, styremedlem

Kristin Kjølberg, nr. 54 varamedlem

Esmail Azadfar, nr. 6 varamedlem

Valgkomiteen har bestått av:

Magnus W Jenssen, nr. 45 og Trine Roald nr. 116

Grendemiljøkomiteen har bestått av:

W. Jenssen, nr. 45, Familien Gulbrandsen/Salbuvik, nr. 29 og Familien Juul-Møller, nr. 64

1.2 Bomiljø og sikkerhet

1.2.1 Grendemiljøkomiteen

Komiteen gjør fortsatt en stor innsats for trivselen på Engerjordet. Den har også i dette året stått for dugnader og julegrantenning, skøytekarneval og sommerfest.

1.2.2 Trafikksikkerhet

Vi har tidligere erstattet noen ødelagte «kjør sakte» skilt. Disse fikk raskt hard medfart. Grunnet høye kostnader ønsker vi å unngå nye kjøp og vil derfor gå i dialog med kommunen for å sette opp permanente skilt langs «hovedveien». Styret vil fortsatt henstille til aktsom kjøring.

1.2.3 Parkering

Styret minner om den kommunale reguleringsplanen for Engerjordet som omfatter bestemmelser om parkering. Bestemmelsene innebærer at beboernes biler skal parkeres i eller foran egen garasje der denne ikke fungerer som snuplass, på parkeringsplassene ved lekeplassen eller på sørsiden av øvre del av hovedveien. Gjesteparkering er regulert ved at hver leilighet har en halv gjesteparkeringsplass, og ved at besøkende biler skal parkeres i egen stikkvei eller på egen tomt. Minner også om at ingen har hevd på fast parkeringsplass langs veiene unntatt egen garasje eller foran egen garasje.

I tillegg oppfordres det til å parkere i stikkveiene på en slik måte at renovasjonsetaten kommer frem. **Dersom det står biler i stikkveien på hentedager, vil søppelet ikke bli hentet.**

Engerjordet sameie og vel

PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 27. april 2017 kl. 20.00

Det er ikke tillat å sette tilhengere på felles parkeringsplasser. Tilhengere må være plassert i garasje eller på egen tomt. Det er heller ikke tillatt å hensette avskiltede biler på parkeringsplassene, men dette er noe vi har vært heldige å unngå siste året.

Styret oppfordrer også til å ikke plassere båter eller lignende i private hager da dette er til sjenanse for naboer.

1.2.4 Brøyting og strøing

Dette arbeidet er også denne sesongen utført av Asker og Bærum Traktorservice AS. Det er ikke blitt meldt om noen store problemer gjennom vinteren. Denne kontrakten var ute på anbud før vinteren, men etter en gjennomgang med flere entreprenører er det besluttet å videreføre samarbeidet med AB Traktorservice AS

1.2.5 Vedlikehold av fellesarealene

Det er i 2016 utført ordinert vedlikehold av fellesarealene. Det ble også felt 3 store trær på fellesområde etter vedtak på siste årsmøte. To midt på Engerjordet og ett ut mot Halvorsensvei. Det har kun kommet positive tilbakemeldinger på dette tiltaket. Bærum Hageservice AS har i år, som tidligere hatt ansvaret for vedlikeholdet. Denne kontrakten utløper etter sommeren og vil bli satt ut på anbud da vi ser et forbedringspotensiale.

1.2.6 Lekeplassen

Firmaet Lekeplassinspektøren bidrar med regelmessige tilstands- og sikkerhetsvurderinger og dokumentert informasjon om det enkelte lekeapparat. Ordningen utløper dette året og vil bli sterkt vurdert da vi finner flere mangler som burde vært oppdaget under kontroll. En søyle tilhørende fotballnettet falt ned i høst, og medførte at hele nettet måtte fjernes. Det er også registrert at de små søylene til gjerdet rundt lekeplassen råtner. Det vil derfor være nødvendig med større/bedre vedlikehold av lekeplassen under dugnad (eller lignende) slik at lekeplassen ikke forfaller og krever kostbare investeringer.

1.2.7 Containerordningen

Det er blitt ordnet med containere til vår- og høstrydding, samt til juletrær. Styret minner om betydningen av å sortere og komprimere avfallet, slik at vi unngår tilleggskostnader. Hageavfall må tømmes ut av plastposer. Vi minner også om at det er forbudt å kaste hageavfall i Gryta, i skogen innenfor, samt over gjerde ned mot bekken. Bruk ISI i tillegg til containerne vi har vår og høst.

1.2.8 Renovasjon

Det har tidligere vært arrangert møte mellom styret og kommunen, uten at man har kommet til enighet om framtidig søppelordning. Kommunen har engasjert nytt renovasjonsfirma og dette har medført nye utfordringer med søppelhenting på Engerjordet. Det ble avholdt et nytt møte mellom styret og kommunen mandag 24 april hvor ny renovasjonsordning ble fremlagt. Nedgravde containere var styrets ønske, men på grunn av kostnader og infrastruktur på Engerjordet lar dette seg ikke gjøre. Alle eierseksjoner på Engerjordet vil få egen søppelbeholder hvor det skal sorteres matavfall og restavfall. Denne rommer 160 L og vil tømmes hver 14. dag. Flere seksjoner kan gå sammen om en større sort beholder, på bestilling hos Bærum kommune. Dette vil gi en reduksjon i renovasjonsgebyret (Priser kan fås på forespørsel hos Bærum kommune). Det er opp til hver enkelt seksjon hvorvidt man ønsker beholder for plast og papp, eller om man ønsker å fortsette med dagens «pose-ordning». Papp- og plastbeholdere bestilles direkte hos kommunen etter anvisninger som kommer i posten ca. 6 uker før ny ordning tilrer. Det er estimert at vi skal gå over til ny søppelordning ila. september 2017.

PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 27. april 2017 kl. 20.00

Den nye løsningen vil medføre noen endringer på Engerjordet, og styret ber alle bemerke seg disse endringene. Søppelbeholdere må settes synlig frem på hentedagen, både i stikkveiene og hovedveiene. De kan altså ikke stå bak garasjer eller gjemt andre steder. På dager hvor søppelbilen er hindret å kjøre ned stikkveiene som følge av snø-/isforhold og parkerte biler, må søppelbeholdere trilles opp til hovedveien hentedagen. Søppel vil altså ikke bli hentet i stikkveiene dersom søppelbilen ikke kommer frem, og styret henstiller alle beboere i stikkveiene til å parkere bilene på sameiets felles parkeringsplass ved lekeplassen hentedagene. Det er mulig å kontakte Bærum kommune for å gjøre egen privat avtale om bæring av søppel fra bolig og frem til offentlig vei, men dette må avtales av den enkelte.

Styret vil også se på muligheten til felles oppstillingsplass for større søppelcontainere, men presiserer at mulighetene er små pga. mangel på tomteareal.

Styret registrerer på årsmøte at en beboer motsetter seg Bærum kommunes nye føringer for renovasjonsløsning på Engerjordet.

Vedr. utfordringer med nåværende renovasjonsløsning, se pkt. 4.2

1.2.9 Forsikringsordningen

Forsikringen ble i fjor lagt ut på anbud da vi hadde en kraftig økning hos IF forsikring. Det ble da besluttet å bytte til NEMI forsikring på bakgrunn av pris. Etter et år med flere store skader/erstatninger har NEMI valgt å si opp avtalen med Engerjordet slik at vi er nødt til å legge dette ut på anbud på nytt etter 19.06.17.

Gjeldene forsikringsvilkår finnes på nemi.no. Nye forsikringsvilkår vil sendes ut når ny forsikringsavtale er inntått. Styret anbefaler alle beboere om å holde seg orientert om de til enhver tid gjeldene forsikringsvilkår.

1.2.10 Setningstiltak, overvann, vann og avløp

Vi har (med henvisning til punktet over) hatt en del skader på bygninger i forbindelse med store mengder regn. Styret anbefaler alle beboere til å sjekke drenering og takkonstruksjoner slik at vi unngår kostbare forsikringssaker. Ellers har det vært lite tilbakemeldinger på overvann på fellesarealer. Styret minner om at kummene i stikkveien og foran garasjer regelmessig må tømmes for slam og grus, og dette er å anse som en felles oppgave for beboerne i stikkveiene og ikke for hele sameiet

1.3 Regnskap og sameieavgift

Styrets formann har ivaretatt rollen som kasserer med innleid bistand fra Geir Dotzler. Det ble i fjor vedtatt en økning på 1000,- i sameieravgift og dette var gjeldene fra høst 2017. Styret har nå besluttet at vi ønsker at sameier avgiften skal regnes fra 01.01-31.12 grunnet regnskapsmessige forhold. Dette medfører at innbetaling av avgiften skjer hhv. mars/april og aug/sept á 3500,-.

VEDTAK:

Det er ingen innvendinger til årsmeldingen og styrets årsberetning ble enstemmig vedtatt.

PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 27. april 2017 kl. 20.00

2 REGNSKAP 2015, ANSVARSFRIHT, BUDSJETT 2016

2.1 Regnskap og budsjett

Styret orienterte om det siste års regnskap med inntekter og utgifter samt om forslaget til budsjett for det kommende år. Regnskapet for 2016 viser et underskudd på kr. 70.800 før disponeringer.

Regnskapet for 2016 ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

Budsjett for 2017 ble gjennomgått og styret foreslo et budsjettet overskudd på 35 500,-.

Det budsjetteres med overskudd med bakgrunn i kostnadsusikkerhet knyttet til nye forsikringsordninger. For å få det framlagte budsjettet for 2016 til å gå opp, la styret fram forslag om en økning av sameieravgiften fra dagens kr. 6.500,- til ny avgift kr. 7 000,- **fra og med 2017**. I 2017 vil sameieavgiften bli delt opp i 2 likelydende innbetalinger à kr. 3.500,- i mars/april og august/sept.

Budsjett for 2017 ble enstemmig vedtatt

VEDR. Merknader til regnskap 2015 og budsjett 2016

- Sameieravgiften økes til kr. 7000. Fra 2017 vil avgiften deles opp i 2 betalinger, mars/april og aug/sep, samt at sameieravgiften beregnes fra 01.01-31.12 fra d.å.
- Forsikringspremien fortsetter å stige. Når vi nå må ta en ny runde med forsikring vil denne trolig øke.
- Godtgjørelser til styret foreslås å ligge på kr. 11.500 per medlem som i 2016, og regnskapshonoraret foreslås uendret på kr. 19.200. Geir Dotzler har ført regnskapet for 2016, og styrets innstilling er at han fortsetter med det også for 2017.
- I tråd med årsmøtets vedtak i 2002 foreslås det ikke å øke setningsskedefondet. Da disposisjonsfondet er i minus etter flere år med underskudd vil det være nødvendig å benytte belånte midler fra setningsskedefondet for å opprettholde balansen.
- Styret ønsker ved årsmøtet 2018 å frigjøre setningsskedefondet til disposisjonsfond for fremtidige utbedringer. Styret vil engasjere en jurist for å se på vedtektene og således mulighet for å endre på disse med hensikt å avskaffe fondet. Det vil sendes ut et eget informasjonsskriv om dette nærmere jul 2017.
- Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift er til stede, men at det må gjøre tiltak for å gjenoppta likvid balanse.

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift er til stede.

FORSLAG TIL VEDTAK:

- 1. Styret meddeles ansvarsfrihet, og*
- 2. Budsjett for 2017 fastsettes i samsvar til styrets forslag.*

ENSTEMMIG VEDTATT

Engerjordet sameie og vel

PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 27. april 2017 kl. 20.00

3 VALG AV STYRE OG KOMITEER

Valgkomiteens forslag til nytt styre ble lagt fram med følgende poengtering:

I henhold til vedtektene skal sekretær/kasserer velges av årsmøtet. Valgkomiteen ber om at Årsmøtet gir styret fullmakt til å utpeke kasserer internt. Kontinuiteten ivaretas gjennom den eksterne regnskapsføringen utført av Geir Dotzler.

Valgkomiteens forslag:

Styret:

Espen Høstad, formann (på valg)
Jan Brække, styremedlem (på valg)
Jeanette Nyseter, styremedlem (på valg)
Bjørn Solum, styremedlem (ikke på valg)
Magne Tufte Bøyum, styremedlem (på valg)

Styret, varamedlemmer og komiteer tar gjenvalg.

Forslaget til nytt styre og komiteer ble da som følger:

Styret:

Espen Høstad, formann
Jan Brække, styremedlem
Jeanette Nyseter, styremedlem
Bjørn Solum, styremedlem
Magne Tufte Bøyum, styremedlem

Kristin Kjølborg, varamedlem
Esmail Azadfar, varamedlem

Forslaget til nytt styre ble enstemmig vedtatt.

Valgkomiteen:

Magnus Wold Jenssen
Trine Roald

Forslaget til ny valgkomite ble enstemmig vedtatt.

Grendemiljøkomiteen:

Familien Wold Jenssen
Familien Guldbrandsen/Salbuvik
Familien Juul-Møller

PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 27. april 2017 kl. 20.00

4 INNKOMNE SAKER

4.1 Ny anskaffelse lekeplass

Det er kommet forespørsel om utendørs bordtennisbord på lekeplassen.

Styrets kommentar:

Styret ønsker at lekeplassen skal være et levende område og hjerte på Engerjordet og stiller seg bak forslaget. Da denne kostnaden vil være ca. 15.000- 20.000 ser vi samtidig at dette er noe som må avventes da kostnader knyttet til ny forsikringsordning ikke er avklart.

4.2 Bærum Renovasjon

Fått melding på sms fra Bærum Renovasjon at de fra 1.4.17 kun vil hente restavfall 1 gang i uken, på mandager. Vi på Engerjordet deler avfallsdunk med nabo, slik at henting burde skje 2 ganger i uken som tidligere. Ellers må vi vel få hver vår avfallsdunk.

Styrets kommentar:

Det er registrert endel misnøye på hele Engerjordet etter ny renovasjonsforetak har overtatt renovasjonsordningen i Bærum. Kommunens tilbakemelding er at innkjøringsproblemer må påregnes, og at dette vil rettes snarest.

Beboere på Engerjordet som deler søppelbeholder med naboen skal få søppel hentet 2x i uken som før, og frem til ny ordning i september d.å. Det anbefales at beboere laster ned app. «min renovasjon» og registrerer eventuelle uønskede hendelser der, eller på Bærum kommunes sider: <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/hentekalender/>. Det oppleves som om at kommunen tar hensyn til disse tilbakemeldingene og bestiller ekstra henting der det er behov.

Vi er i dialog for å finne en løsning som gjør ny avfallsordning fra sept. d.å smidig, samt at vi unngår for mange søppelbeholdere på Engerjordet. Se for øvrig pkt. 1.2.8 vedrørende den nye renovasjonsløsningen.

4.3 Beskjæring av beplantning på sameiet grunn

Er det mulig at tujatrær foran nr. 104 kan beskjæres på høsten da de gror opp i lysstolpen og hindrer gatebelysning?

Styrets kommentar:

Styret vil se på saken og må eventuelt ta en oppmåling av hva som er sameiets tomt og hva som er privat. Vi oppfordrer samtidig at beskjæring av private tær løses mellom naboer på en fornuftig måte, og henstiller videre til å beskjære trær og vegetasjon som er til sjenanse og/eller skygger for lys.

4.4 Gjerde mot elven

Det er kommet noen henvendelse på manglende eller dårlig gjerde ned mot Øverlandselven.

PROTOKOLL

Årsmøte torsdag 27. april 2017 kl. 20.00

Styrets kommentar:

Etter befaring har styret besluttet å melde denne saken til kommunen da dette gjerde står på kommunens eiendom. Vi vil også gjøre alle oppmerksomme på at det i den forbindelse kan komme gebyrer til beboere for ulovlig dumping av hageavfall ned mot elven. Anbefaler inntil eventuell utbedring beboere langs elven sikre sin egen eiendom og unngå ulovlig dumping av hageavfall over gjerdet.

EVENTUELT:

- Årsmøtet ytret bekymring for utviklingen av vegetasjon langs med Øverlandselven, og ber styret kontakte Bærum kommune for befaring og kartlegging av eventuell risiko for trenedfall.
 - Styret vil kontakte kommunen for befaring.
- Årsmøtet ytret bekymring for økt rottebestand og spurte hvorvidt det var iverksatt felles tiltak for å bekjempe angrep fra rotter. Det ble anbefalt en gjennomgang av eksempelvis Anticimex som kan sette ut digitale halshuggere i rørene som går inn til husene. Det ble også nevnt at forsikringsselskap tilbyr kartlegging av behov for sikringstiltak mot skadedyr.
 - Styret vil vurdere om Anticimex skal komme på befaring, eller om dette skal håndteres via det nye forsikringsselskapet.
- Årsmøtet opplyser om at det mangler asfalt i øvre del av Engerjordet mellom nr. 75 og 85.
 - Styret har hatt kontakt med kommunen og det er informert om at dette skal utbedres snarest.
- Årsmøtet opplyser om dårlige overvannsforhold, hvor kummene ikke «tar imot» alt vannet, og fryser på vinteren. Dette medfører store vannmengder særlig i stikkveiene.
 - Styret vil kontakte kommunen for å høre om de kan gjøre utbedringer på sine kummer. Øvrige kummer er i Sameiets eie, og må utbedres av sameiet selv. Dette vil medføre store kostnader, og er ikke beregnet inn i årets budsjetter. Styret vil ta en vurdering av dette behovet utover høsten og vinteren.
- Det ble opplyst at det planlegges sommerfest med antatt dato 16.juni (det vil komme informasjon på facebook siden til Engerjordet Grendemiljø), det vil bli avholdt dugnad 3. mai og containere vil bli satt ut i perioden 3.- 6. mai og til høsten.
- Hageavfall tillates ikke kastet i Gryta eller i skråningen ned mot elven. Benytt containerne, vår og høst, eller kjør avfallet selv til ISI gjenvinningsstasjon.
- Sameiets nettside Engerjordet.com er lagt ned. Informasjon om Engerjordet finnes på Facebook siden frem til ny nettside er etablert. Magnus W. Jenssen har sagt seg villig til å utvikle ny internettside for Engerjordet. Ny informasjon vil komme på Facebooksiden, Engerjordet Grendemiljø.

Årsmøtet ble avsluttet kl. 21.55

Engerjordet sameie og vel

PROTOKOLL

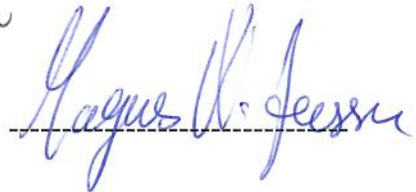
Årsmøte torsdag 27. april 2017 kl. 20.00



(signatur)



Jeanette Nyseter, referent



(signatur)