

**ENGERJORDET SAMEIE OG VEL**  
**ENGERJORDET 9 B, 1365 BLOMMENHOLM**

[www.engerjordet.no](http://www.engerjordet.no)  
[styret@engerjordet.no](mailto:styret@engerjordet.no)

**INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

(i henhold til vedtekter av 29.1.1992 § 5.1)

**Tid:** Torsdag 26. april 2018 kl 19.00

**Sted:** Blommenholm skole, musikkrommet

**Saksliste:**

1. Årsberetning.
2. Regnskap 2017, ansvarsfrihet og budsjett 2018.
3. Valg av styre og komiteer.
4. Innkomne saker

Dersom du ikke kan komme på årsmøtet, ber vi deg vennligst sende fullmakt med en annen sameier. En sameier kan ha med fullmakt fra inntil to andre sameiere. Fullmakts-skjemaer er vedlagt bakerst i innkallingen.

Med hilsen

Styret i Engerjordet sameie og vel

10. april 2018

**SAKER TIL ÅRSMØTET**

<b>SAK 1</b>	<b>ÅRSBERETNING .....</b>	<b>2</b>
1.1	STYRE OG KOMITEER .....	2
1.2	BOMILJØ OG SIKKERHET .....	2
1.3	REGNSKAP OG SAMEIEAVGIFT.....	4
<b>SAK 2</b>	<b>REGNSKAP 2017, ANSVARSFRIHET, BUDSJETT 2018 ... 4FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.</b>	
2.1	REGNSKAP OG BUDSJETT .....	4
2.2	MERKNADER TIL REGNSKAP 2017 OG BUDSJETT 2018 .....	6
<b>SAK 3</b>	<b>VALG AV STYRE OG KOMITEER.....</b>	<b>7</b>
<b>SAK 4</b>	<b>INNKOMNE SAKER.....</b>	<b>7</b>
4.1	Gjerde langs Øverlandselven.....	7
4.2	PARKERINGSFORBUD .....	7
4.3	GJERDER OG HEKKER.....	8
4.4	OMGJØRING AV ENGERJORDET TIL BORETTSLAG .....	8
4.5	LADESTASJON FOR ELBIL.....	8

## **SAK 1      ÅRSBERETNING**

### **1.1   Styre og komiteer**

Det har vært en styreperiode siden forrige årsmøte. Styret har bestått av:

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

Kristin Kjølberg, varamedlem  
Esmail Azadfar, varamedlem

Valgkomiteen har bestått av:

Magnus Wold Jenssen  
Trine Roald

Grendemiljøkomiteen har bestått av:

Familien Wold Jenssen  
Familien Gulbrandsen/Salbuvik  
Familien Juul-Møller

### **1.2   Bomiljø og sikkerhet**

#### **1.2.1                      Grendemiljøkomiteen**

Komiteen gjør fortsatt en stor innsats for trivselen på Engerjordet. Var et godt oppmøte på fjorårets dugnad med fokus på vedlikehold av fellesarealer på hele Engerjordet. Det ble også kjøpt inn og montert nye juletrelys som sørget for det som trolig er historiens flotteste juletre. Dette ble markert med stort oppmøte ved julegrantenningen. Styret takker for innsatsen som er blitt lagt ned.

#### **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 prøve å sette opp permanente skilt langs «hovedveien» hvis vi ser at behovet melder seg i løpet av inneværende år. Det vil også være aktuelt at vi går i dialog med kommunen/Ruter for å redusere farten i Halvorsens vei og ved behov få satt opp farlig utkjørsel skilt ned bakken til Engerjordet. Styret vil fortsatt henstille til aktsom kjøring.

#### **1.2.3                      Parkering**

Styret minner om den kommunale reguleringsplanen for Engerjordet 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. Det vil etter gjentatte klager bli markert parkering forbudt rundt trappen ned til lekeplassen fra «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. Sameiet eier areal langs med stikke veiene slik at vi anmoder alle til å holde busker og trær unna veiene slik at det bidrar til å gjøre parkeringen og fremkommeligheten enklere, spesielt i stikkveiene.

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 har i vinter vært utfordringer med ekstremt store snømengder. Dette kombinert med smale veier, søppelkasser og parkerte biler har gjort jobben vanskelig for brøytemannskapene. Utfordringen til brøytemannskapene er at de ikke kommer fram med så store maskiner som snømengden krever slik at det til tider har vært svært utfordrende. Styret vil minne om at alle som har bemerkninger eller klager på vedlikeholdet/brøytingen retter dette på mail eller i postkassen direkte til styret slik at vi får registrert saken og kan gjøre vårt for utbedring.

#### **1.2.5 Vedlikehold av fellesarealene**

Det er i 2017 utført ordinert vedlikehold av fellesarealene. Bærum Hageservice AS har i 2017, som tidligere hatt ansvaret for vedlikeholdet. Denne kontrakten gikk ut ved årsskiftet og vil bli satt ut på anbud da vi ser forbedringspotensialet.

#### **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. Det har heller ikke vært lagt is på skøytebanen i vinter da grunnforhold/snøforhold har gjort dette vanskelig, samt at vi er usikre på nytteverdien (bruken) av tiden og kostnaden det kreves for å legge is på skøytebanen. Etter flere år med stramme budsjett står lekeplassen foran store kostnader for å være trygg og operativ. Dette er noe som kommer til å være fokusområde i årene som kommer da dagens lekeplass har vært uendret i ca. 15 år og det er tid for utbedring/nyskaping.

#### **1.2.7 Containerordningen**

Det er blitt ordnet med containere vår- og høstrydding samt juletrær. Styret minner om betydningen av å sortere og komprimere avfallet, slik at vi unngår tilleggs-kostnader. 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 ble i 2017 innført ny renovasjonsordning med nye søppelbøtter. Etter mye bekymring kan det se ut som dette, etter forholdene har gått relativt bra. Litt uheldige med at ordningen kom rett før vinteren som ble så ekstrem slik at mange ikke har rukket å finne en egnet plass i søppelbøttene. Vi anmoder alle til å finne egnede plassering av søppelbøttene slik at det er minst mulig til sjenanse for miljøet på Engerjordet. Vi oppfordrer også til å ikke plassere søppelbøtter/skur for nærme vei eller sameiet tomt slik at det ikke vil gå ut over parkering og fremkommelighet for måkebiler, nødetater osv.

**1.2.9****Forsikringsordningen**

Etter ett år med flere store skader/erstatninger med NEMI forsikring valgte de å si opp avtalen med Engerjordet. Etter at vi hadde hatt denne avtalen ute på anbud falt valget på Gjensidige Forsikring på bakgrunn av pris og hva de kunne tilby. Etter store utbetalinger fra Nemi var det vanskelig å få til en svært god løsning, men vi valgte å fokusere på total kostnad og vil i løpet av inneværende år se på muligheten med å få ned egenandelen ved skade.

**1.2.10****Setningstiltak, overvann, vann og avløp**

Vi har (ref. punktet over) hatt en del skader på bygninger i forbindelse med store mengder regn. Anbefaler dere alle 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 må regelmessig 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 innleiet bistand fra Geir Dotzler.

Det ble i fjor vedtatt en økning på 500,- i sameieravgift. Styret har nå besluttet at vi ønsker at sameier avgiften skal regnes fra 01.01-31.12 grunnet forhold knyttet til regnskap.

**SAK 2 REGNSKAP 2017, ANSVARSFRIHET, BUDSJETT 2018****2.1 Regnskap og budsjett**

Oversikten viser regnskap for 2017 sammenholdt med budsjett. Her er også regnskapet for 2016 til sammenligning og forslag til budsjett for 2018.

	2016	2017			2018
	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Avvik	Budsjett
<b>INNTEKTER</b>					
Sameieavgifter	744,0	868,0	873,5	5,5	930,0
Øvrige inntekter	-3,9		1,6	1,6	1,6
Netto renter	13,6	10,0	10,0	0,0	10,0
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>753,7</b>	<b>878,0</b>	<b>885,1</b>	<b>7,1</b>	<b>941,6</b>
<b>KOSTNADER</b>					
<b>Ordinære sameiekostnader</b>					
Forsikringer	414,0	450,0	397,1	52,9	455,0
Revisjon				0,0	
Andre admin.kostnader	18,5	20,0	18,9	1,1	20,0
Godtgjørelser styret / kasserer	76,7	76,7	76,7	0,0	76,7
Arbeidsgiveravgift	10,8	10,8	10,8	0,0	10,8
<b>Sum ordinære sameiekostnader</b>	<b>520,0</b>	<b>557,5</b>	<b>503,5</b>	<b>54,0</b>	<b>562,5</b>
<b>Vellets kostnader</b>					
Brøyting og strøing	113,8	120,0	141,7	-21,7	137,0
Containere	55,8	55,0	65,4	-10,4	62,0
Lekeplass/grendetiltak	31,6	20,0	15,7	4,3	35,0
Vedlikehold grøntanlegg	96,8	85,0	87,5	-2,5	87,5
Annet vedlikehold	6,2	5,0	11,0	-6,0	15,0
Nærmiljøtiltak	0,3		0,3	-0,3	0,3
Andre kostnader/refusjoner				0,0	
<b>Sum vellets kostnader</b>	<b>304,5</b>	<b>285,0</b>	<b>321,7</b>	<b>-36,7</b>	<b>336,8</b>
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>824,5</b>	<b>842,5</b>	<b>825,2</b>	<b>17,3</b>	<b>899,3</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-70,8</b>	<b>35,5</b>	<b>59,9</b>	<b>24,4</b>	<b>42,3</b>
- til setningsskedefondet					
- lån fra setningsskedefondet					
- til/fra disposisjonsfond	-70,8	35,5	59,9	24,4	42,3
- til utbedringsfond					
- til/fra asfaltfond					
<b>DISPONERT</b>	<b>-70,8</b>	<b>35,5</b>	<b>59,9</b>	<b>24,4</b>	<b>42,3</b>
<b>BALANSE</b>					
<b>EIENDELER</b>					
Kortsiktige fordringer	169,3		227,7		
Restanser sameieavgift	0,0		0,0		
Bankbeholdninger	3 576,5		3 185,5		
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>3 745,8</b>		<b>3 413,3</b>		<b>0,0</b>
<b>EGENKAPITAL</b>					
Setningsskedefond	3 363,2		3 363,2		
Disposisjonsfond	-39,6		20,3		
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>3 323,6</b>		<b>3 383,5</b>		<b>0,0</b>
<b>GJELD</b>					
Kreditorer					
Påløpte kostnader	19,3		26,3		
Forskudsbetalt sameieavgift	403,0		3,5		
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>422,3</b>		<b>29,8</b>		<b>0,0</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>3 745,8</b>		<b>3 413,3</b>		<b>0,0</b>

## **2.2 Merknader til regnskap 2017 og budsjett 2018**

Regnskapet for 2017 viser et overskudd på kr. 59.900 før disponeringer.

I det følgende gis nærmere kommentarer til enkelte poster i regnskap og budsjett:

1. Sameieavgiften økes til kr. 7500. Videreføre innbetaling i to perioder. Mars/april og aug/sep,
2. Vi har klart å stabilisere utgiftene som har hatt en jevn økning siste 10 år.
3. Det vil i årene fremover komme store kostnader til f.eks. lekeplass/fellesareal, veinett og lademuligheter av elbil og vi ønsker å stå økonomisk rustet til disse investeringene.
4. Godtgjørelser til styret foreslås å ligge på kr. 11.500 per medlem som i 2017, og regnskapshonoraret foreslås uendret på kr. 19.200. Geir Dotzler har ført regnskapet for 2017.
5. Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift er til stede, men at det må gjøre tiltak for å gjenoppta likvid balanse.

### **STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK**

1. Styret meddeles ansvarsfrihet.
2. Budsjettet for 2018 fastsettes i samsvar med styrets forslag.

### **SAK 3 VALG AV STYRE OG KOMITEER**

Styret har hatt god dialog gjennom året. Alle i styret har ønske om å fortsette i sitt arbeid.

I henhold til vedtektene skal sekretær/kasserer velges av årsmøtet. Vi ber om at Årsmøtet gir styret fullmakt til å utpeke kasserer internt.

Styret:

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

Kristin Kjølberg, varamedlem (på valg)  
Esmail Azadfar, varamedlem

Valgkomiteen:

Magnus Wold Jenssen  
Trine Roald

Grendemiljøkomiteen:

Familien Wold Jenssen  
Familien Guldbrandsen/Salbuvik  
Familien Juul-Møller

### **SAK 4 INNKOMNE SAKER**

#### **4.1 Gjerde langs Øverlandselven**

Det er kommet noen henvendelser på manglende eller dårlig gjerde ned mot Øverlandselven, samt store trær som er til fare for mennesker/bygg og bidrar til dårlige solforhold.

**Styrets kommentar:**

Styret har siden årsmøte i fjor jobbet med denne saken mot kommunen. Dette arbeidet viser seg å være meget tidkrevende da det er flere etater i kommunen involvert og at disse jobber litt mot hverandre. Styret er på saken og vil fortsette i 2018 med å finne en løsning på problematikken rundt sikring og andre forhold på kommunens eiendom langs Øverlandselven. Styret kommer ikke til å gå inn for utskifting av dette gjerdet med sameiet sine midler. anbefaler inntil eventuell utbedring beboere langs elven sikre sin egen eiendom og unngå ulovlig dumping av hageavfall over gjerdet

#### **4.2 Parkeingsforbud**

Innføre parkeingsforbud ved nedgangen til lekeklassen som er nærmest Halvorsens vei. I sommerhalvåret har det svært ofte blitt parkert biler langs veien tett inntil passasjen. Dette fører til sterkt redusert oversikt for gående, syklende og kjørende. Forslaget angår ikke de regulerte parkeingsplassene.



**Styrets kommentar:**

Styret har gjennom 2017 prøvd å sette opp skilt på gjeldende område uten at dette er blitt tatt til etterretning. Vi vil i løpet av vår/sommer vurdere tiltak for å unngå at det blir parkert biler på denne plassen. Så fremt det er parkeringsplasser på gjesteparkering hvor bilene står med fronten ned mot lekeplassen skal denne benyttes.

**4.3 Gjerder og hekker**

Årsmøte bør komme med tiltak som sørger for at gjerder og hekker ikke er høyere enn hva som er lovlig tillatt ved stikkveiene, Enkelte steder er det umulig å ha oversikt og kan skape farlige situasjoner.

**Styrets kommentar:**

Etter vinteren vi har hatt i 2017/2018 vil vi i løpet av sommeren ta en runde på hele jordet for å se om noen gjerder eller hekker står vanskelig til. Dette gjelder spesielt i forhold til parkering, brøyting og ankomst for offentlige kjøretøy. Det er viktig at spesielt stikkveiene holdes åpne og fri for hekker og andre ting som kan være til hinder for nevnte forhold.

**4.4 Omgjøring av Engerjordet til borettslag**

Forslag om å luften interessen for omgjøring av Engerjordet til et borettslag da rekkehus er uegnet som selveier som eieform. Dette skyldes blant annet vedlikeholdet av eiendommer på Engerjordet.

**Styrets kommentar:**

Styret tror dette er en meget dårlig ide av flere grunner. Det vil trolig være vanskelig, om ikke umulig å få til en endring av eieform. Det vil redusere verdien på boligene med store verdier.

**4.5 Ladestasjon for elbil**

Det foreslås at Engerjordet Sameie etablerer rutiner for lading av elbil/ladbare hybrider. Foreslås også at Engerjordet Sameiet vedtar og sette opp 3-5 ladestasjoner for beboere og besøkende på parkeringsplassen i nærheten av strømboksen ved juletreet.

**Styrets kommentar:**

Styret stiller seg i utgangspunktet positive til forslaget om ladestasjon for elbil. Vi har allerede i lang tid jobbet med å finne en løsning som kan være fornuftig for vårt bruk. Her mangler vi fortsatt en del arbeid da det er flere forhold som må vurderes. Vi minner samtidig på at det ikke er lov å etablere egne ladepunkt eller reserve egne parkeringsplasser i stikkveiene for lading av elbil. All lading av elbil skal foregå på egen tom eller i/foran egen garasje.

**FULLMAKT TIL ÅRSMØTE 2018**

(i henhold til vedtekter av 29.1.1992 § 5.1)

Jeg/vi gir hermed. .... ,

i Engerjordet nr. . . .

fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på Årsmøte 26. april 2018

.....  
signatur

Engerjordet nr. . . . .

---

**FULLMAKT TIL ÅRSMØTE 2018**

(i henhold til vedtekter av 29.1.1992 § 5.1)

Jeg /vi gir hermed. .... ,

i Engerjordet nr. . . . .

fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på Årsmøte 26. april 2018

.....  
signatur

Engerjordet nr. . . . .