

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

www.engerjordet.no
styret@engerjordet.no

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

(i henhold til vedtekter av 29.1.1992 § 5.1)

Tid: Tirsdag 29. april 2025 kl. 19.00-21.00

Sted: Blommenholm skole, musikkrommet 2etg.

Eventuelle saker til møtet bes meddelt styret.

Mail: styret@engerjordet.no

Post: Engerjordet 9b (postkasse ved innkjøring til Engerjordet)

Saksliste:

1. Årsberetning.
2. Regnskap 2024, ansvarsfrihet og budsjett 2025.
3. Valg av styre og komiteer.
4. Innkomne saker

Om dere ikke har direkte saker til årsmøte, men ønsker om fokusområder, oppgraderinger, endinger eller lignende benytt gjerne samme kontaktpunkt og tiden frem mot årsmøte for å komme med tilbakemelding.

Styret og Grendemiljøkomiteen har jevnlig behov for nye impulser og ønsker veldig gjerne tilbakemelding om noen ønsker å bidra i styrearbeidet eller annet frivillig arbeid for Engerjordet sitt beste.

Ta gjerne kontakt på telefon 99790082 eller styret@engerjordet.no om man har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Styret Engerjordet sameie og vel

14. april 2025

SAKER TIL ÅRSMØTET

SAK 1	ÅRSBERETNING	3
1.1	STYRE OG KOMITEER	3
1.2	BOMILJØ OG SIKKERHET	3
1.3	REGNSKAP OG SAMEIEAVGIFT.....	5
SAK 2	REGNSKAP 2024, ANSVARSFRIHET, BUDSJETT 2025	6
2.1	REGNSKAP OG BUDSJETT	6
2.2	MERKNADER TIL REGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025	7
SAK 3	VALG AV STYRE OG KOMITEER.....	7
SAK 4	INNKOMNE SAKER.....	8
	FULLMAKT.....	9

SAK 1 ÅRSBERETNING

1.1 Styre og komiteer

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

Espen Bjerke-Narud, formann
Fredrik Lystad Jacobsen, kasserer
Jan Brække, styremedlem
Toril Rotevatn, styremedlem
Bjørn Solum, styremedlem

Valgkomiteen har bestått av:

Grendemiljøkomiteen har bestått av:

Roy Gustavsen (nov 24)
Sigurd Kristoffersen (nov 24)
Henning Stokke / Christer Nodland (nov 24)

1.2 Bomiljø og sikkerhet

1.2.1 Grendemiljøkomiteen

Grendemiljøkomiteen har lagt ned en betydelig innsats for å ivareta trivselen på Engerjordet. Fjorårets dugnad var godt besøkt, med hovedfokus på vedlikehold av fellesarealer. For fremtidige dugnader håper vi på enda større oppslutning, slik at vi blant annet kan gjennomføre mer omfattende beskjæring av busker og trær, spesielt rundt lekeplassen.

Komiteens medlemmer valgte mot slutten av 2024 å fratre sine verv grunnet tidsmangel. Vi takker dem hjertelig for det arbeidet de har utført til beste for fellesskapet. Siden november 2024 har styret forsøkt å rekruttere nye medlemmer uten å lykkes så langt.

1.2.2 Trafikksikkerhet

Det kjøres fortsatt tidvis for fort, særlig på veien inn fra Halvorsens vei til Gryta. Vi vil minne om at alle beboere, og spesielt de som gjennomfører vedlikeholdsarbeid eller oppussing, har et ansvar for trafikksikkerheten – spesielt når tunge kjøretøy og maskiner benyttes.

Det oppleves som svært positivt når beboere informerer naboene på forhånd ved større prosjekter som medfører økt trafikk. Dette skaper bedre naboskap og reduserer irritasjon. Fartsdumpene etablert i Halvorsens vei har hatt en positiv effekt, særlig på tunge kjøretøy.

Det er også satt opp flere "Barn leker"-skilt de siste årene. Vi har fortsatt noen tilgjengelige dersom flere ønsker slike skilt i sitt nærområde.

1.2.3 Parkering

Vi minner om at den kommunale reguleringsplanen for Engerjordet tillater etablering av privat parkeringsplass på egen tomt, forutsatt at adkomst skjer via egen stikkvei foran husrekken. Dette for å ivareta fellesparkeringen i området.

Vi ber beboere som har etablert parkering i strid med reguleringsplanen om å gjenopprette forholdene i tråd med planen.

Videre minner vi om at ingen har rett til fast parkeringsplass langs veiene, med unntak av egen garasje eller foran denne. Parkering må skje slik at renovasjonsbiler og øvrige kjøretøy kommer uhindret frem. Vi oppfordrer også til å klippe busker og trær langs stikkveiene for å bedre fremkommeligheten.

Det er ikke tillatt å plassere tilhengere eller avskiltede biler på felles parkeringsplasser. Disse må plasseres på egen tomt eller i garasje. Vi oppfordrer også til ikke å oppbevare båter eller lignende i private hager, da dette kan være sjenerende for naboene.

1.2.4 Brøyting og strøing

Brøyting og strøing har blitt utført av Asker og Bærum Traktorservice AS, og styret opplever at arbeidet har blitt utført tilfredsstillende. Strøing skjer ved behov, og ved glatte veier oppfordres beboere til å kontakte styret, slik at tiltak raskt kan iverksettes.

Vi ber om at tilbakemeldinger eller klager på vintervedlikehold formidles skriftlig til styret – enten på e-post eller i postkassen – slik at vi kan følge opp på en ryddig måte.

1.2.5 Vedlikehold av fellesarealene

Også i 2024 ble det utført ordinært vedlikehold av fellesarealene, utført av Asker og Bærum Traktorservice AS. Vi har observert at hyppigheten på gressklippingen kan ha vært noe lavere, noe som har resultert i høyt gress og store mengder avklipt gress. Styret har derfor avtalt et møte med AB Traktor før sommersesongen for å gjennomgå avtaler og forbedre rutiner for sommerdrift.

1.2.6 Lekeplassen

Lekeplassen, som ble betydelig oppgradert før pandemien, fungerer fremdeles som et populært og samlende område for både små og store. For å sikre fortsatt god kvalitet oppfordres beboere til å melde fra til styret om skader eller forbedringsbehov

1.2.7 Containerordningen

Det har blitt satt ut containere i forbindelse med vår- og høstrydding, samt for innsamling av juletrær. Ordningen med egen container for elektrisk avfall har vært svært vellykket og vil bli videreført.

Vi ber om at ingen forsyner seg av avfallet i containerne, særlig når det gjelder elektronikk. Ønskes gjenbruk, bør dette organiseres før containeren ankommer.

Styret minner også om at bruk av mørke søppelsekker nå er forbudt for å unngå ekstrakostnader. Det er videre ikke tillatt å kaste hageavfall i Gryta, skogen eller ned mot bekken. Vi anbefaler å bruke ISI i tillegg til de årlige containerne.

1.2.8**Renovasjon**

Den nye renovasjonsordningen som ble innført i 2017 fungerer etter forholdene bra. Vi oppfordrer alle beboere til å plassere avfallsbeholdere hensiktsmessig, slik at de ikke er til hinder for fremkommelighet eller er sjenerende for omgivelsene. Sjøppelboder bør ikke plasseres for nær vei eller sameiets tomtegrenser

1.2.9**Forsikringsordningen**

Sameiet har hatt forsikring gjennom Gjensidige i 2024, og vi er svært fornøyd med ordningen. Likevel har det vært mange innmeldte skader, noe som er både ressurs- og kostnadskrevende.

Gjensidige utbetalte 79 900 kroner i kundeutbytte i 2023, men har samtidig økt egenandelen til 12 000 kroner grunnet skadeomfanget. De fleste skadene gjelder vannlekkasjer, ofte knyttet til hovedrør og våtrom i kjellere.

Vi minner om at vannrør fra det kommunale tilknytningspunktet og inn til hver husrekke er beboers ansvar. Mange av disse rørene, samt soilrør og stoppekraner, er fra byggeåret og ikke dekket av forsikring. Regelmessig vedlikehold anbefales.

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

Vi anbefaler beboere å inspisere drenering og takkonstruksjoner for å forebygge vannskader. Det har vært få tilbakemeldinger om overvannsproblematikk på fellesområder.

Styret minner om at kummer i stikkveiene og foran garasjer må tømmes jevnlig. Dette er en felles oppgave for beboerne i de aktuelle stikkveiene, ikke hele sameiet. På høsten 2024 ble alle kummer slamsugd av Arnkvern AS.

1.3 Regnskap og sameieavgift

Regnskapet har vært ført internt av Styret med styremedlem Fredrik Lystad Jacobsen som kasserer.

SAK 2 REGNSKAP 2024, ANSVARSFRIHET, BUDSJETT 2025**2.1 Regnskap og budsjett**

Oversikten viser regnskap for 2024 sammenholdt med budsjett. Her er også regnskapet for 2023 til sammenligning og forslag til budsjett for 2025.

~~Engerjordet~~ Sameie og Vel

2024

Alle tall i hele tusen					
	2023	2024			2025
	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Avvik *)	Budsjett
INNETEKTER					
Sameieavgifter	1 085,0	1 392,4	1 392,3	-0,1	1 612,0
Øvrige inntekter	6,5		79,9	79,9	80,0
Netto renter	52,2	50,0	76,2	26,2	83,0
SUM INNETEKTER	1 143,7	1 442,4	1 548,5	106,1	1 775,0
KOSTNADER					
Ordinære sameieposter					
Forsikringer	661,1	779,0	854,4	-75,4	1 017,8
Andre admin poster	21,5	20,0	7,1	12,9	20,0
Godtgjørelser styret / kasserer	76,0	76,0	76,0	0,0	93,0
Arbeidsgiveravgift	10,7	10,7	10,7	0,0	13,5
Sum ordinære sameieposter	769,3	885,7	948,2	-62,5	1 144,3
Vellets poster					
Brøyting og strøing	211,0	220,0	194,6	25,4	231,0
Containere	97,3	96,0	107,3	-11,3	110,0
Lekeplass/grendetiltak	33,0	20,0	26,8	-6,8	30,0
Vedlikehold grøntanlegg	33,8	30,0		30,0	30,0
Annet vedlikehold			22,4	-22,4	
Nærmiljøtiltak	18,5	25,0	21,5	3,5	25,0
Andre poster/refusjoner			32,2	-32,2	30,0
Sum vellets poster	393,6	391,0	404,9	-13,9	456,0
SUM KOSTNADER	1 162,9	1 276,7	1 353,1	-76,4	1 600,3
RESULTAT	-19,1	165,7	195,4	29,7	174,7
- til setningsskedefondet					
- lån fra setningsskedefondet					
- til/fra disposisjonsfond	-19,1	165,7	195,4	29,7	174,7
- til utbedringsfond					
- til/fra asfaltfond					
DISPONERT	-19,1	165,7	195,4	29,7	174,7
BALANSE					
EIENDELER					
Kortsiktige fordringer	0,0		1 021,8		
Restanser sameieavgift	135,8		16,7		
Bankbeholdninger	3080,9		3 391,2		
SUM EIENDELER	3216,7		4 429,8		
EGENKAPITAL					
Setningsskedefond	3363,2		3 363,2		
Disposisjonsfond	-187,3		1,9		
SUM EGENKAPITAL	3175,9		3 365,1		
GJELD					
Kreditorer	0,0		1 064,3		
Påløpte poster	40,8		0,4		
Forsikringsbetalt sameieavgift	0,0		0,0		
SUM KORTSIKTIG GJELD	40,8		1 064,7		
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	3216,7		4 429,8		

2.2 Merknader til regnskap 2024 og budsjett 2024

Sameiets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 195 400 før disponeringer.

Merknader:

1. **Sameieavgift:** Økes til kr 13 000 per år og faktureres månedlig den 20., med 14 dagers betalingsfrist.
2. **Forsikring:** Premien har en årlig økning på ca. 15 %, noe som reflekteres i budsjettet.
3. **Disposisjonsfond:** Det arbeides for å styrke fondet og sikre tilstrekkelige midler til fremtidig vedlikehold.
4. **Generelle kostnadsøkninger:** Det forventes økte utgifter fremover, særlig knyttet til forsikring, strøm og drivstoff.
5. **Styrehonorar:** Foreslås økt til kr 93 000 grunnet økt arbeidsbelastning og krevende enkeltsaker.
6. **Fortsatt drift:** Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

1. Styret meddeles ansvarsfrihet.
2. Budsjettet for 2025 fastsettes i samsvar med styrets forslag.

SAK 3 VALG AV STYRE OG KOMITEER

Styret har hatt god dialog gjennom året og noen ønsker nå å stille sine plasser til disposisjon.

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 Bjerke-Narud, formann (på valg)

Jan Brække, styremedlem (på valg)

Torill Rotevatn, styremedlem (ikke på valg)

Bjørn Solum, styremedlem (på valg)

Fredrik Lystad Jacobsen, kasserer/styremedlem (ikke på valg)

Valgkomiteen:

Jobbes med å finne noen som kunne tenke seg dette vervet.

Grendemiljøkomiteen:

Jobber med å finne noen som kunne tenke seg dette vervet.

SAK 4 INNKOMNE SAKER

4.1 Parkering i stikkveiene

Ber styret orientere om regelverk:

Bakgrunn: Parkering i stikkveien er til hinder for andre beboere, levering, utrykking med mer

Forslag til tiltak: Unngå parkering i stikkvei

Styrets kommentar:

Da innkommen sak er sendt inn anonymt velger ikke styre å behandle denne saken, men henviser generelt til parkeringsbestemmelsene

4.2 Parkering på fellesområde

Ber styret undersøke biler som har stått lenge på lekeplassen (fellesparkering)

Forsalg til tiltak: Kan hensatte biler fjernes for eiers regning?

Styrets kommentar:

Da innkommen sak er sendt inn anonymt velger ikke styre å behandle denne saken, men viser til at bilene nå er fjernet.

4.3 Sprekker i stikkveien

Har sett at det har kommet store sprekker i veien rundt omkring i nabolaget.

Disse burde tettes igjen med reparasjonsasfalt eller evt andre produkter for å unngå skadeuhell på sykler / sparkesykler.

Stian Pedersen, Engerjordet 66

Styrets kommentar:

Styret er i en fase hvor vi henter inn anbud fra flere store entreprenører for graving og asfaltering. Dette arbeidet vil trolig pågå en stund, men vi håper at vi i løpet av 2025 eller 2026 skal få rehabilitert og asfaltert de områdene på Engerjordet som har et stort behov for rehabilitering.

4.4 Avvikle setningsskadefond og overføre midler til disp.fond

Boligforsikring allerede dekker «plutselig og uforutsett skade». Setninger som ikke dekkes av forsikring har oppstått allerede, og har sluttet for mange tiår siden. Det er dermed ingen behov for et «setningsskadefond». Det har heller aldri blitt utbetalt en eneste krone fra fondet i over 30 år, noen som støtter at fondet ikke er nødvendig.

Rehabilitering av veiene vil bli såpass kostbart (flere millioner), at det er umulig å unngå en stor engangsinnbetaling (flere titusener per medlem) uten å bruke setning skadefond.

Setningsskade Fond ble opprettet i 1992 med 2,500,000 kroner (ca. 4x gjennomsnittlig boligpris på Engerjordet i 1992). Over tid har dette økt til 3.4 MNOK, som nå bare tilsvarer 45% av gjennomsnittlig boligpris i 2024. Fondet skulle ha vært 10 x så stort for å ha samme effekt som i 1992. Det er dermed heller ikke tilstrekkelig til formålet lenger.

Setningskadefond er en slags «privat husforsikring». Velforening skal hovedsakelig drifte og vedlikeholde fellesområder. Vedtektene til setningskadefond er omfattende, og utgjør et ubegrenset krav mot beboere, som er forpliktet til å være medlem i velforening. Jeg mener at setningskadefond går utover mandat og myndighet av velforening som beskrevet i sameieloven.

Setningskadefond kan avvikles med 2/3 flertall ved å endre vedtektene.

Nick, Engerjordet 134

Styrets kommentar:

Avvikling av setningsskadefondet har vært oppe flere ganger de siste årene. Dette ble senest drøftet på årsmøte i 2024, der det ble uttrykt svært stor misnøye for eventuell nedleggelse av setningsskadefondet.

Dette er ikke en sak dagens styre kommer til å stille seg bak

4.5 Redusere unødvendige kostnader

Redusere container ordning til 1x i året (besparelse 50,000 kroner / året). En må være obs på at kontainere til usortert restavfall inkl. levering og henting er vesentlig dyrere enn å levere avfall til gjenvinningsstasjon.

Utenom forsikring, utgjør godtgjørelser til styret 20% av totalbudsjettet. Det finnes flere eksempler hvor slike velforeninger blir administrert som dugnad, uten betaling. Dette har kostet velforening over 1.5 MNOK siste 20 årene, som kunne ha blitt satt av til vedlikehold. Jeg setter pris på at godtgjørelser ikke har blitt økt siden 2008, men likevel foreslår å redusere godtgjørelser til styret med 50% (besparelse 45,000 kr)

Nick, Engerjordet 134

Styrets kommentar:

Det er flere grunnet til at man velger å ha en containerordning på Engerjordet annet enn det økonomiske aspektet. Dette har også blitt drøftet tidligere på årsmøter og i styret med stort flertall for å beholde dagens ordning.

Styret kommer derfor til å stemme for videreføring av dagens ordning.

4.6 Øke sameieravgiften og engangsinnbetaling

Det er nesten umulig å dekke alt av utestående vedlikehold uten å øke sameieavgift, og helst en engangsinnbetaling til vedlikeholdt. For eksempel 10,000 kr per medlem

Nick, Engerjordet 134

Styrets kommentar:

Da vi er et selveier og ikke et borettslag vil det være utenkelig for dagens styre og be om en engangsinnbetaling for vedlikehold. Styret anser dagens drift som forsvarlig, framtidsrettet og har god kontroll på eventuelt store vedlikeholdskostnader.

Styret kommer ikke til å støtte et forslag om engangsinnbetaling.

4.7 Sette pengene på høyrentekonto fram til de blir brukt

Gjennomsnitt realisert rente på setningsskedefond siste 20 år er 1.74%. Inflasjon har dermed spist opp en stor

Nick, Engerjordet 134

Styrets kommentar:

Det står i dag i overkant av 2mnok på høyrentekonto med 4.75 rente.

Engerjordet Sameie og Vel
ENGERJORDET 9 B, 1365 BLOMMENHOLM
www.engerjordet.com
sameiet@engerjordet.com

FULLMAKT TIL ÅRSMØTE 2025
(i henhold til vedtekter av 29.1.1992 § 5.1)

Jeg/vi gir hermed. ,

i Engerjordet nr. . . .

fullmakt til å stemme på Årsmøte 29. april 2025

.....
signatur

Engerjordet nr.

Engerjordet Sameie og Vel
ENGERJORDET 9 B, 1365 BLOMMENHOLM
www.engerjordet.com
sameiet@engerjordet.com

FULLMAKT TIL ÅRSMØTE 2025
(i henhold til vedtekter av 29.1.1992 § 5.1)

Jeg/vi gir hermed. ,

i Engerjordet nr. . . .

fullmakt til å stemme på Årsmøte 29. april 2025

.....
signatur

Engerjordet nr.