



Årsmøte 2020

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Bleikeråsen Boligsameie



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Bleikeråsen Boligsameie

Grunnet Korona-situasjonen ser styret det vanskelig å avholde årsmøte og samtidig overholde myndighetenes anbefalinger om smittevern.

Det er vedtatt en midlertidig forskrift som gjør det mulig å avholde årsmøter i sameier og borettslag uten fysiske oppmøte.

Forskriftens [§3](#) sier: *Styret kan beslutte å holde årsmøte og generalforsamling uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte.*

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er «på annen betryggende måte», ved å benytte en digital avstemmingsfunksjon på vår hjemmeside. Dette fordrer at eierne som ønsker å avgi stemme må logge seg inn.

For å ivareta dere som ikke har en epostadresse oppført i vårt beboerregister, vil dere få et skjema i postkassen som manuelt fylles ut og leveres tilbake til styret.

Har du en epostadresse og ønsker å kunne delta på avstemningen digitalt eller du får ikke logget deg inn på hjemmesiden vår www.bleikerasen.no, send oss en epost til styret@bleikerasen.no, så sender vi deg en invitasjon for innlogging på hjemmesiden.

For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen, evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: styret@bleikerasen.no eller legges i postkassen til Turid Bale Morellveien 61 innen 21.05.2020 kl. 00.00.

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside www.bleikerasen.no, og senest innen 24.05.2020.

Styret har vurdert at de innkomne sakene nr. 6.1 a og b, nr. 6.2, nr. 6.3, nr. 6.4 a til d, nr. 6.5 og 6.7 er drøftingssaker / har et gitt sakskompleks og foreslår derfor at disse sakene utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte når Korona-situasjonen tiltaler det.

Årsmøte åpnes for avstemming 25.05.2020, dere vil ha mottatt beskjed om at avstemningen er åpnet og en link for innlogging. Dere som ikke er oppført med epostadresse vil ha fått svarskjemaet i postkassen.

Det er kun mulig å sende inn et svarskjema per leilighet. Innsendt skjema kan ikke angres. Ved at eierne logger seg inn på hjemmesiden, vil styret få en oversikt over hvem som har vært med og stemt, men de ser ikke hva hver enkelt eier faktisk har stemt på de forskjellige forslagene til vedtak.

Avstemmingen avsluttes 27.05.2020 kl. 23.59.

For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt, så må denne sendes styret på mail eller vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den 28.mai 2020 kl. 18.30.

Kontakt oss på styret@bleikerasen.no eller per telefon på 901 48 601 om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen
Styret i Bleikeråsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Bleikeråsen Boligsameie

Dato: 28.05.2020 kl. 18.30

Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder, styret foreslår styreleder som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Marianne Stern.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder), styret foreslår at styremedlemmer/seksjonseiere Birger Lynum og Borghild F. B. Stenbro undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2019 ble gjennomgått og tatt til orientering.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1.458.077,- godkjennes.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 324.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2019 til ordinært årsmøte i 2020, med forbehold om vedtak i sak 6.4. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Se forslag fra valgkomiteen.

5) BUDSJETT 2019

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 15 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 4 medlemmer til styret for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Asker 18.mai 2020

Turid Bale
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2019 og forslag til budsjett 2020
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2019 FOR Bleikeråsen boligsameie

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Bleikeråsen boligsameie ligger i Asker kommune, og har org.nr **975683923**.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Turid Bale	2019	1
Styremedlem	Birger Lynum	2019	1
Styremedlem	Borghild Betele Stenbro	2018	2
Styremedlem	Sylvi Seter	2018	2
Styremedlem	Marianne Stern	2019	1
Styremedlem	Tore Bing Stueland	2018	2
Styremedlem	Jostein Rustad	2018	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Endre Sætre og Ketil Horn har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 styremøter

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- **BYTTE AV FORRETNINGSFØRER**

Det ble signert avtale med Boalliansen juni 2019 med plan for oppstart ved årsskifte. Dette er gjennomført. Det har gått ut brev til alle seksjonene og vi ser pr dagsdato at de fleste har fått opprettet nye avtaler med ny forretningsfører.

- **KOMMUNIKASJON OG DOKUMENTASJON**

Vi har i denne styreperioden hatt fokus på å få oppdatert sameiets hjemmeside, så denne kan være et aktuelt sted å finne frem gjeldene informasjon for alle i sameiet. Dette er også nyttig for fremtidige styre og vil være et godt sted å vite hvilke gjeldene retningslinjer.

Alle årsmøter/sameiermøter tilbake fra 2007 er å finne på portalen, FAQ, hva kreves av dokumentasjon for å sende bygningssøknader, hvordan henvende seg når uhellet er ute mm

Det har vært brukt SMS når info er viktig å gi med kort frist.

Det er fortsatt mange av seksjonseieren som ikke har oppdatert hjemmesiden med sin e-postadresse.

Det å sende informasjon på mail istedenfor eller i tillegg til papir er ønskelig å få til, så alle oppfordres til å sjekke egen info på hjemmesiden til sameiet.

Styret har fornyet og oppdatert flere avtaler med våre servicepartnere og fått samlet avtalene på styreportalen.

- **BYGGESØKNADER**

Det har i 2019 vært behandlet over 10 byggesøknader, i hovedsak søknad om ny veranda.

Vi har fått avklaring med kommunen ang. søknader om glassverandaer. Disse må det søkes dispensasjon for hos kommunen og retningslinjer er at alle som søker om å bygge sydøst veranda med glass, får dispensasjon. Styret har støttet dette. Mer detaljert info finnes på hjemmesiden vår. Få av byggeprosjektene har blitt ferdigstilt i inneværende år, så det har vært få oppfølgingssaker. Styret har etterlyst byggesøknader fra noen tiltak. Og alle seksjonseiere må kjenne til at det er krav til å søke om alt av fasade endringer. Søknad skal til styret. Dette gjelder også for piper.

- **BRØYTING / STRØING 2019-20**

Vinteren 2019/2020 har brøyte- og strøtjenesten vært utført av samme Skaaret AS. Toma AS foretar feiing og spyling av gatene og garasjehusene. For brøyting betaler vi et beløp for hele året. Strøing og eventuell bortkjøring av snø utføres mot betaling pr. gang. Snørydding av plassene rundt søppelnedkast, små stikkveier, samt trapper ved garasjehusene har vært utført av vaktmester. Det har vært lite snø denne vinteren og dermed lite problemer.

- **GARASJEANLEGG**

Det har vist seg at den gamle overvåkningsløsningen er tungvindt å drifte. Nytt anlegg er besluttet å kjøpes inn. Ny løsning forenkler driften.

Alle garasjedører i garasjehusene er nå merket.

- **TV OG INTERNETT**

Leverandør av TV- og internett-tjenester har sameiet gjennom Viken/Altibox. Det er styrets oppfatning dette fungerer tilfredsstillende. Etter vi byttet til Boalliansen som forretningsfører kan vi få et bedre tilbud og ny avtale med mer fleksible og tilpasset «pakkeløsning» etter hver enkelt seksjonseieres behov som vil bli komme i 2020.

- **FORSIKRING**

Det har vært mange store og små forsikrings skader i 2019. Pga. store mengder nedbør og gamle saker har sameiet brukt forsikringen mye. Men tross dette er det ingen økning i egenandelen eller forsikringspremien. Seksjonseierene har alle ansvar for å melde fra til forsikringsselskapet ved skader. Informasjon om hvordan dette gjøres er på hjemmesiden til sameiet. Det forventes også at alle gjør nødvending vedlikehold og om skader oppstår forsøker å redusere skaden så raskt som mulig. Styret kan følge alle saker direkte via portalen til If. Forretningsfører krever inn egenandelen som er kr 6000,- pr skade.

- **BRANNSIKRING OG BRANNVARSLINGSANLEGGET**

Alle seksjoner skal ha fått nye og oppdaterte branninstrukser, inkl. oppmøtepunkt ved brann. Det er satt opp 14 skilter i garasjeanleggene og brannalarmmaskapene.

Assemblin gjennomførte årlig kontroll av brannvarslingsanlegget februar 2020.

Sameiet har beredskapsavtale med Assemblin. Denne avtalen innebærer at Assemblin overvåker systemet via en fjernstyring og har en aksjonsplan for feilretting om de får inn feilmeldinger.

Ved utløst alarm skal sameiets branninstruks følges. Alarmen overføres automatisk til brannvesenet som vil rykke ut og håndtere brann og alarm. Dette gjelder også om alarmen skulle være utløst ved et uhell. Ring 110 for å gi informasjon om hendelsen.

Sameierene oppfordres fortsatt til:

- å melde fra til styrets representant hvis de mener noe ikke virker som det skal, for eksempel ved en alarmutløsning.
- å ta kontakt med Assemblin for å få råd om hvordan man skal forholde seg ved oppussingsarbeid som berører brannvarsleren. (det er IKKE lov å dekke den til eller ta den ned selv)

- å forsikre seg om at brannvesenet har kopi av nøkkel til boligen, i tilfelle brann eller utløst alarm.

- **VAKTMESTERTJENESTER**

Vaktmestertjenesten har fungert svært bra i året som har gått.

Juletrær ble i år som i fjor samlet på to plasser på feltet. De ble deretter kjørt til Yggeseth.

Vi er dessverre fortsatt i den situasjonen at vakmesteren vår med jevne mellomrom må bruke tid og ressurser på å rydde opp rundt søppelnedkastene. Dels fordi enkelte beboere setter fra seg ting som ikke skal i nedkastene (for eksempel større papp rester). Samtlige beboere oppfordres derfor til å bruke søppelnedkastene til det de skal brukes til, samtidig som en passer på å ikke blokkere nedkastene. Og gå til neste nedkast dersom det er fullt.

Vaktmester har i løpet av året måtte sette ut ekstra med rottefeller og vi oppfordrer seksjonseiere å kaste avfall, ikke lage egne komposter og mate dyr med tanke for at også rotter kan søke mot disse matestedene. Vi har et stort rotteproblem.

- **GRØNTOMRÅDER**

Grøntområder har blitt vedlikeholdt med blant annet plenklipping på hele området, trimming av trær og busker, samt et større tiltak av trimming av trær og fjerning busker for å forbedre fremkommelighet for utrykningskjøretøy, brøyting og søppelbiler.

Vår 2019 ble det gjennomført en befaring sammen med Hageforum for å se over hvilke trær som skal bevares og trær som kan tas bort ble vurdert i henhold til Grøntplan. Firmaet Treglede har vært vår partner i å følge Grøntplanen i denne styreperioden.

- **LEKEPLASSER**

Vi har jevnlig kontroll på alle våre lekeplasser hvor vi har et samarbeid med Aktiv Areal AS. Det ble gjort en kontroll av våre lekeplasser i april 2019. Vår vaktmester oppgraderer/bytter ut apparater ut ifra rapporten fra Aktiv Areal, samt etter behov. Tilstanden på våre lekeplasser er gjennomgående god.

- **PARKERING/TRAFIKKSIKKERHET**

Samtlige P-plasser er nå merket etter forskriftene, og en full oversikt over leie- og gjesteplasser er utarbeidet. Denne er tilgjengelig på sameiets hjemmesider.

APCOA som gjennomfører parkeringskontroll.

De mobile fartsdemperene blir montert igjen etter vårens dugnad.

- **DUGNAD**

Vårdugnad ble arrangert i mai 2019. Entusiastiske beboere gjorde en formidabel innsats denne dagen. Det ble rensket opp i busker og kjerr langs veien og i akebakken. Mange bidro med å rake løv og koste grus fra grøftekantene. Veiene ble feid av Toma AS både før og etter dugnaden, slik at vinterens strøgrus ble fjernet. I tillegg ble begge garasjehusene grundig rengjort.

- **JULEGRANTENNING**

Det ble i tradisjonens tro arrangert julegrantenning første søndag i advent på lekeplassen i nedre Hasselstien. Bondi og Vette skolekorps spilte julesanger til gang rundt juletreet. Det ble servert solbærtoddy og pepperkaker.

- **SKADEDYR ET ØKENDE PROBLEM**

Sameiet har avtale med skadedyrbekjempelsesfirmaet Pelias.

Pelias utfører preventivt arbeid i forbindelse med maur, rotter og mus, vår og høst. I tillegg har vaktmesteren vår måtte sette ut nye ekstra rottefeller fordi vi ser økende problem pga. komposter av hageavfall, lagring av skrot og materiell under hus og i hager og mating av fugl.

- **HMS**

I innværende år har styret hatt fokus på å sikre at vaktmesteren vår har fått oppdatert verneutstyr. Gjennomgått HMS instruks med vaktmester for personlig sikring.

- **VEDLIKEHOLD/INNKJØP I 2019:**

Styret har gjennomført få større prosjekter i året som har gått, både for å forbedre sikkerhet og fremkommelighet. Men stort sett gjort mange små tiltak for å øke den generelle standarden i sameiet. Prioriteringen har vært knyttet til at styret overtok en balanse med lav sum av disponible midler. Følgende liste gir en oversikt over noen av disse tiltakene:

- Feiing og rengjøring av garasjene
- Slamsuging av gateslukene
- Sjøpelledkastene er blitt vasket, vedlikeholdt og malt
- Flere lekeplasser er oppdaterte i henhold til rapporten fra Aktiv Areal AS
- Ca. 15 tonn hageavfall er kjørt bort
- Trefelling og beskjæring er utført
- Skilter til garasjedører
- Opprustning av gangsti langs Lindløkka inkl. oppretting av støtte mur
- Flere tak

- **PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG STØRRE PROSJEKTER 2020**

- Oppstart av langtidsvedlikehold på alle tak, basert på rapport fra Anticimex
- Planlegge for å fjerne gamle og ubrukte el-skap etter Canal Digital mm.
- Sikre bedre fremkommelighet mellom flere av rekkene
- Sette opp nye vegger og rekkverk i garasjehusene
- Utbedring med asfaltering over hele området og under postkassestativene
- Pågående reklamasjonsarbeid for belegget for garasjetakene

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har 1 ansatte i ca. 100 % stilling.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig takkontroll, Anticimex
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brann sikkerhet og brannvern
- Egenkontroll av lekeplass
- Alle seksjoner skal ha fått nye og oppdaterte branninstrukser, inkl. oppmøtepunkt ved brann.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSType:

Sameiet består av 316 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 55/33 i Asker kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret under org. nr. 975 683 923.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen er fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Egenandelen ved skader vil i 2020 utgjøre kr. 6.000,-

Forsikring dekker også ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, person forsikring for vaktmester og styreansvar

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med If.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2019 var det 2 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 11 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av ABBL, og sameiets revisor har vært Svein Wiig

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2019:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 1 458 007,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 666 898,- per 31.12.19.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2020 er behandlet og vedtatt av styret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Asker den 7.mars 2020

Turid Bale (styreleder)

Sylvi Seter

Jostein Rustad

Tore Bing Stueland

Marianne Stern

Birger Lynum

Borghild Betele Stenbro

Resultatregnskap BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE, 2019

	Note	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 095 009	7 988 430	8 092 824	8 092 824
Annen driftsinntekt	2	546 150	498 152	353 000	520 700
Sum driftsinntekter		8 641 159	8 486 582	8 445 824	8 613 524
Utgifter					
Lønnskostnad	3	1 054 972	937 335	946 700	1 201 653
Annen driftskostnad	4	3 361 392	3 597 517	3 236 700	2 755 180
Vedlikehold, innkjøp	5	1 649 685	1 302 160	1 200 000	1 216 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	657 316	3 591 939	860 000	2 399 000
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner	9	18 600	18 600	18 600	18 600
Sum driftskostnader		6 741 965	9 447 550	6 262 000	7 590 433
Driftsresultat før finansposter		1 899 194	-960 969	2 183 824	1 023 091
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	13 315	8 019	5 000	5 000
Finanskostnad	8	454 432	418 360	420 000	478 765
Sum finansposter		-441 117	-410 341	-415 000	-473 765
Årsresultat		1 458 077	-1 371 310	1 768 824	549 326

Balanse BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE, 2019

	Note	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Arbeidsmaskiner	9	34 100	52 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	10	76 880	76 880
Sum varige driftsmidler		110 980	129 580
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		111 280	129 880
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		52 662	56 744
Andre fordringer	11	52 163	310 005
Sum fordringer		104 824	366 749
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 194 841	487 515
Sum omløpsmidler		1 299 666	854 264
Sum eiendeler		1 410 946	984 144

Balanse BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE, 2019

	Note	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-10 519 284	-11 977 361
Sum egenkapital		-10 519 284	-11 977 361
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 16	11 297 462	11 811 894
Sum langsiktig gjeld		11 297 462	11 811 894
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	873 982
Forskudd felleskostnader		37 759	152 335
Annen kortsiktig gjeld	15	595 009	123 294
Sum kortsiktig gjeld		632 768	1 149 611
Sum gjeld		11 930 230	12 961 505
Sum egenkapital og gjeld		1 410 946	984 144

BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Sted: Asker, dato: 21/2-2020



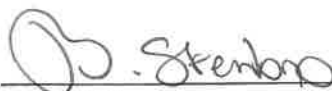
Turid Bale
Styreleder



Jostein Rustad
Styremedlem



Tore Bing Stueland
Styremedlem



Borghild Fatma Betele Stenbro
Styremedlem



Marianne Johnsrud Stern
Styremedlem



Sylvi Seter
Styremedlem



Birger Lynum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Felleskostnader	7 178 262	7 071 930	7 176 324	0
Avdrag ordinære lån	516 343	516 204	516 204	0
Renter ordinære lån	400 404	400 296	400 296	0
Sum	8 095 009	7 988 430	8 092 824	0

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Utbytte Gjensidige Forsikring	0	98 573	0	0
Reklamasjon steinmur	20 000	0	0	0
Oppstillingsplass + el-bil lading	368 900	376 350	353 000	0
CHARGE365.no (Avregning elbiler)	149 875	17 729	0	0
Utleie av henger	1 376	0	0	0
Etablering av leieplass	6 000	5 500	0	0
Sum	546 150	498 152	353 000	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Lønn	526 348	450 937	451 000	0
Div lønn ikke feriepengar	529	265	0	0
Påløpte feriepengar	72 319	62 656	63 000	0
Styrehonorar	315 000	298 200	298 200	0
Arbeidsgiveravgift	119 692	106 584	113 000	0
Arbeidsgiveravgift feriepengar	10 197	8 834	9 000	0
Premie ytelsesordn. - Storebrand	7 009	7 353	7 500	0
Bilgodtgjøreelse	3 878	2 506	5 000	0
Sum	1 054 972	937 335	946 700	0

Gjennomsnittlig antall ansatte 2019: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Strøm nett/kraft	352 888	256 083	280 000	0
Renovasjon	50 926	191 958	170 000	0
Containerleie	0	0	20 000	0
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	870 947	872 867	900 000	0
Forsikring	709 542	611 416	600 000	0
Parkering driftsutgifter	98 625	50 070	50 000	0
Forvaltning og revisjon	298 010	291 290	301 000	0
Innbetalingservice	0	14 444	15 000	0
Juridisk rådgivning/bistand	0	4 875	0	0
Teknisk rådgivning	51 419	147 850	0	0
Serviceavtaler	25 000	0	0	0
Brannsikring	196 617	217 069	220 000	0
Kontingent ABBL	500	500	500	0
Vaktmestertjeneste	0	0	20 000	0
Grøntanlegg	0	0	10 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiling	409 662	736 077	400 000	0
Drift, reparasjon maskiner	46 636	17 548	40 000	0
Garasje	4 200	4 200	4 200	0
Utgifter v/styret	110 378	55 373	40 000	0
Kurs/seminarer	0	0	40 000	0
Rekvisita, porto, mm	32 194	11 057	10 000	0
Datautgifter o.l	5 419	81 653	80 000	0
Fellesarrangement/dugnad	7 496	10 696	10 000	0
Leie av lokale	3 000	11 095	5 000	0
Gebyr	12 697	10 953	10 000	0
Blomster/gaver	5 284	443	4 000	0
Støtte/gave til lag/foreninger	0	0	2 000	0
Diverse	69 954	0	5 000	0
Sum	3 361 392	3 597 517	3 236 700	0

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr. 13.733,-

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Snekkerarbeid, materialer	180 113	59 178	0	0
Materialer, redskap, verktøy	67 168	91 408	0	0
Maling, beis, olje	0	13 725	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	79 476	12 499	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	311	14 539	0	0
Skilt	9 949	10 236	0	0
Postkasser	30 680	0	0	0
Tak	118 460	5 250	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	5 375	96 978	0	0
Elektriker, materialer	40 839	222 680	0	0
El-bil anlegg	4 669	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	10 392	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	430 565	223 960	0	0
Sand, pukk, salt	0	473	0	0
Asfalt	93 975	131 031	0	0
Grunnarbeider, drenering	45 971	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	103 934	16 636	0	0
Renovasjonsanlegg	0	4 841	0	0
Parkeringsanlegg	113 512	233 863	0	0
Trafikksikring	59 754	0	0	0
Egenandel skade	24 449	2 809	0	0
Skade dekket av boligselskapet	137 250	26 250	0	0
Brannsikringstiltak	0	39 995	0	0
Skadedyrbekjempelse	103 235	85 417	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	1 200 000	0
Sum	1 649 685	1 302 160	1 200 000	0

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Maling, beis , olje	0	37 500	0	0
Postkassser	0	600 180	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	0	416 736	330 000	0
Elektriker, materialer	0	617 813	0	0
Vedlikehold elektro	0	833 364	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	542 629	0	380 000	0
Parkeringsanlegg	114 688	627 775	150 000	0
Brannsikringstiltak	0	458 571	0	0
Sum	657 316	3 591 939	860 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Renter på restanse	2 623	1 412	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	10 693	6 607	5 000	0
Sum	13 315	8 019	5 000	0

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Renteutgifter langsiktig lån	454 432	418 360	420 000	0
Sum	454 432	418 360	420 000	0

Note 9 - Arbeidsmaskiner

	Gressklipper og snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	93 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	93 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	58 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 100
Årets avskrivninger :	18 600
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	5

Note 10 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

Anskaffelseskost pr.01.01 :	
Årets tilgang :	
Årets avgang :	
Anskaffelseskost pr.31.12:	
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	
Bokført verdi pr.31.12:	
Anskaffelsesår :	
Antatt levetid i år :	

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Annen restanse	0	68 186
Andre kortsiktige fordringer	52 163	103 434
Erstatningsmessige skader	0	138 385
Sum	52 163	310 005

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr 0,-

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Bankinnskudd (driftskonto)	1 034 010	470 073
kto. 9490.0639990 Handelsbanken	139 718	0
Skattetrekkskonto	21 113	17 442
Sum	1 194 841	487 515

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-11 977 361	-10 606 052
Fra årets resultat	1 458 077	-1 371 310
Sum andre fond/udekket tap	-10 519 284	-11 977 361
Sum egenkapital	-10 519 284	-11 977 361

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Gjeldsbrevlån	11 297 462	11 811 894
Sum	11 297 462	11 811 894

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Skattetrekk	21 113	17 442
Arbeidsgiveravgift	16 506	10 927
Påløpt arbeidsgiveravgift	10 312	8 949
Påløpte feriepenger	73 134	63 471
Påløpte renter	25 341	22 505
Påløpte kostnader	308 162	0
Forskudd tidligere forretningsfører	140 441	0
Sum	595 009	123 294

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	samlelån
Lånenummer:	94907037716
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	4.25 %
Beregnet innfridd:	13.09.2035
Opprinnelig lånebeløp:	13 025 000
Lånesaldo 01.01:	11 811 894
Avdrag i perioden:	514 432
Lånesaldo 31.12:	11 297 462
Saldo 5 år frem i tid:	8 489 437

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907037716	10	37 019	370 190
	10	36 615	366 150
	6	36 402	218 412
	78	36 212	2 824 536
	29	36 164	1 048 756
	34	36 069	1 226 346
	23	35 879	825 217
	40	35 475	1 419 000
	6	35 452	212 712
	19	35 262	669 978
	27	34 811	939 897
	34	34 597	1 176 298



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Bleikeråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bleikeråsen Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 458 077. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity

Statregulerte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorerforening

Gjøvik
Alta
Årstad
Bergen
Bris
Drammen

Elverum
Finnøy
Hauger
Haugesund
Kjøvik
Lustfjell

Mo i Rana
Mo i Rana
Skien
Sandnessjøen
Sandnessjøen
Stavanger

Stord
Stranda
Tromsø
Tromsø
Tromsø
Ålesund

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo 6. mars 2020
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 77.16.xxx.xxx

2020-03-06 13:34:09Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteens forslag

Styrehonoraret for inneværende år var kr 315,000,- til fordeling på de 7 styremedlemmene (1/8 til styremedlemmer, 1/4 til styreleder). Dette foreslås hevet til kr 324.000,-, som tilsvarer en 3% indeksregulering.

Dersom det innsendte forslaget om reduksjon til 6 i styret vedtas, blir forslaget til styrehonorar kr 283.500,-. Det betyr med andre ord at 1/8 bortfaller.

5. Budsjett 2020

Kontonr	Kontonavn	R2018	R2019	B2019	Avvik B-R	B2020 endelig
3600	Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond	-7 071 930	-7 178 262	-7 176 324	1 938	-7 176 324
3602	Felleskostnader andel renter lån	-400 296	-400 404	-400 296	108	-400 296
3603	Felleskostnader andel avdrag lån	-516 204	-516 343	-516 204	139	-516 204
3900	Andre inntekter	-5 500	-27 376	0	27 376	0
3901	Innkrevd andel parkering	-376 350	-368 900	-353 000	15 900	-374 700
3902	Innkrevd andel lading elbil	-17 729	-149 875	0	149 875	-146 000
3	Sum driftsinntekter	-8 388 009	-8 641 159	-8 445 824	195 335	-8 613 524
5000	Lønn til ansatte	450 937	526 348	451 000	-75 348	650 600
5170	Honorarer/Lønn/Tillegg uten feriepenger	265	529	0	-529	700
5092	Feriepenger	62 656	72 319	63 000	-9 319	78 072
5330	Styrehonorar	298 200	315 000	298 200	-16 800	324 000
5400	Arbeidsgiveravgift	106 584	119 692	113 000	-6 692	135 261
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger	8 834	10 197	9 000	-1 197	11 008
5420	Innberetningspliktig pensjonskostnad	7 353	7 009	7 500	491	13 012
5952	Innberetning OTP/AFP	0	0	0	0	13 012
5953	Motkonto Innberetning OTP/AFP	0	0	0	0	-13 012
5	Lønn og personalkostnader	934 829	1 051 094	941 700	-109 394	1 196 653
6010	Avskrivning på transportmidler, maskiner og inventar	18 600	18 600	18 600	0	18 600
6200	Elektrisk energi	256 083	352 888	280 000	-72 888	354 700
6300	Leie lokale	11 095	3 000	5 000	2 000	0
6320	Renovasjonsavgift	191 958	50 926	170 000	119 074	51 000
6321	Vann- og avløpsavgift	0	0	0	0	0
6370	Vaktmestertjenester	0	0	20 000	20 000	20 000
6381	Skadedyrarbeid	85 417	103 235	0	-103 235	106 200
6491	Containerleie	0	0	20 000	20 000	0
6510	Verktøy og redskaper	108 956	113 804	40 000	-73 804	40 000
6550	Driftsmateriale	86 392	10 260	0	-10 260	10 000

Kontonr	Kontonavn	R2018	R2019	B2019	Avvik B-R	B2020 endelig
6701	Revisjonshonorar	13 278	13 733	14 000	267	14 100
6705	Forretningsførerhonorar	278 012	284 277	287 000	2 723	212 180
6720	Honorar for økonomisk rådgivning	14 444	0	15 000	15 000	20 000
6725	Honorar for juridisk bistand	4 875	0	0	0	25 000
6793	Teknisk rådgivning	147 850	51 419	0	-51 419	50 000
6800	Kontorrekvisita	11 057	32 194	10 000	-22 194	10 000
6810	Data/EDB-kostnad	81 653	5 419	80 000	74 581	82 000
6815	Internett / TV	872 867	870 947	900 000	29 053	900 000
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	40 000	40 000	20 000
6940	Porto	0	0	0	0	50 000
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	2 506	3 878	5 000	1 122	5 000
7400	Kontingent, fradragsberettiget	500	500	500	0	0
7420	Gave	443	5 284	4 000	-1 284	10 000
7500	Forsikringspremie	611 416	709 542	600 000	-109 542	700 000
7700	Styremøter	55 373	110 378	40 000	-70 378	55 000
7710	Årsmøte	0	0	0	0	5 000
7740	Øredifferanser	0	0	0	0	0
7770	Bank og kortgebyrer	10 953	12 697	10 000	-2 697	13 000
7790	Annen kostnad	0	69 954	7 000	-62 954	7 000
6 / 7	Driftskostnader	2 863 728	2 822 933	2 566 100	-256 833	2 778 780
6600	Drift/vedlikehold bygninger	677 107	408 729	1 200 000	791 271	1 500 000
6601	Drift/vedlikehold VVS	513 714	5 375	330 000	324 625	380 000
6602	Drift/vedlikehold elektro	1 673 857	40 839	0	-40 839	20 000
6603	Drift/vedlikehold utvendig anlegg	371 627	1 217 074	390 000	-827 074	425 000
6605	Drift/vedlikehold brannsikring	715 635	196 617	220 000	23 383	284 000
6610	Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	911 708	416 248	200 000	-216 248	150 000
6611	Drift/vedlikehold garasjeanlegg	4 200	4 200	4 200	0	505 000
6612	Drift/vedlikehold avfallsanlegg	4 841	0	0	0	40 000
6613	Periodisk vedlikehold (avsetn. Vedl.h.fond)	0	0	0	0	0
6614	Egenandel forsikring	29 059	161 699	0	-161 699	12 000
6615	Kostnader dugnader	10 696	7 496	10 000	2 504	10 000
6616	Snøbrøyting, strøing, feiing	736 550	409 662	400 000	-9 662	250 000
6617	Drift/vedlikehold Lekeplass	0	0	0	0	39 000
66	Reparasjon og vedlikehold	5 648 994	2 867 939	2 754 200	-113 739	3 615 000
6 / 7	Driftskostnader	9 447 551	6 741 966	6 262 000	-479 966	7 590 433
	Driftsresultat	1 059 542	-1 899 193	-2 183 824	-284 631	-1 023 091
8051	Renteinntekter bank	-6 607	-10 693	-5 000	5 693	-5 000
8070	Annen finansinntekt	-99 985	-2 623	0	2 623	0
8150	Annen rentekostnad	0	0	0	0	0
8151	Renter lån	418 360	454 432	420 000	-34 432	478 765
8170	Annen finanskostnad	0	0	0	0	0
8	Finansinntekt/-kostnad	311 768	441 116	415 000	-26 116	473 765
	Resultat før skatt/eord.poster	1 371 310	-1 458 077	-1 768 824	-310 747	-549 326

Inntekter vises i minus og kostnader i pluss. Resultat i minus tilsvare et overskudd.

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 a) Varmepumpe

Hei

Jeg Bjørn E. Finnseth og Ina Ø. Ringstad ønsker at det skal tas opp muligheten for å installere varmepumpe. Dette med bakgrunn i flere varmeperioder og at de er mindre støyende nå enn tidligere.

Mvh

Bjørn Erland Finnseth
Morellveien 99

Forslag til vedtak: muligheten for å installere varmepumpe

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.1 b) Varmepumpe

Inntil styret i Bleikeråsen boligsameie har lagt frem og fått vedtatt retningslinjer vedrørende installasjon og bruk av varmepumper, som vil sikre beboerne et trygt, godt og forutsigbart bomiljø, opprettholdes forbudet mot varmepumper.

Forslagsstiller: Solveig og Jostein Rustad.

Forslag til vedtak:

Inntil styret i Bleikeråsen boligsameie har lagt frem og fått vedtatt retningslinjer vedrørende installasjon og bruk av varmepumper, som vil sikre beboerne et trygt, godt og forutsigbart bomiljø, opprettholdes forbudet mot varmepumper

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Styrets vurdering av sak 6.1 a og b:

Sak 6.1a og 6.1b ses på under et. Styret har fått en ekstern part/Assemblin til å uttale seg om varmepumper fordeler og ulemper. Og styre har satt krav til innstallasjon av varmepumper i boligsameiet dersom beslutningen blir ja til varmepumper i sameiet.

Ved evt innføring av varmepumpe kreves det:

- Søknad til styre for godkjenning
- Type varmepumpe må tas med og må være av typen som er innenfor støygrensen i NS8175
- Monterings skisse må foreligge, den skal monteres skjult og monteres på bakke/fast grunn
- Støy må følge husordensreglene som finnes i dag
- Varmepumpen må ikke være til sjanse for naboer

Allerede monterte varmepumper kan stå

Luft til luft varmepumper

Bakgrunn

Assemlin ble engasjert av Bleikeråsen boligsameie til å uttale seg om fordeler og ulemper ved installasjon av luft til luft varmepumper. Det ble avholdt en informasjonsmøte med styret i sameiet 28/11-2019, samt at dette notat ble utarbeidet.



Assemlin

Date



Luft til luft varmepumper

Fordeler

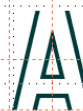
1. Varmepumper gir lavere energiutgifter til oppvarming, det er normal at en varmepumpe gir 3-5 ganger mer kW varme enn den benytter i strøm
2. Varmepumper gir jevn og god temperatur og er enkel i bruk
3. Varmepumper kan benyttes til kjøling. NB! De totale energiutgiftene kan da øke som følge av kjøling og økt komfort
4. Enkel montasje som krever små inngrep i bygget
5. Små til moderate investeringskostnader
6. Varmepumpen sirkulerer luft i boligen og filtrerer den luften som passerer gjennom varmepumpen og bidrar til å fjerne støv og partikler

Ulemper/punkter å være oppmerksom på

1. Varmepumper avgir lyd både ute og inne. Viktig å vurdere den enkelte varmepumpes lyddata ved uttak av maskin. NS8175 gir retningslinjer om lyd fra tekniske installasjon til omgivelser, også utendørs. NB! Ved montasje må alltid maskinen isoleres fra bygget med gummiklosser el. lignende for å unngå vibrasjonsoverføring til konstruksjonen. Montasje på et bakkestativ er også en god løsning.
2. Lavest effektfaktor og ytelse når varmebehovet er størst. Nyere modeller har relativt god ytelse helt ned mot -20°C.
3. Varmepumpe utfeller kondens ved utedel under varmedrift. Dette kondensvannet må ledes til avløp, alternativt vil det bygge seg opp is under maskinen.
4. Varmepumpe vil automatisk avrime ved utetemperaturer lavere enn 2-5°C for å fjerne is som kan bygge seg opp på utedelen. Under avriming synker anleggets varmekapasitet
5. Fuktig og saltholdig luft kan forkorte levetiden til utedelen. Forventet levetid på varmepumper er 12-15 år.

Assemlin

Date



Styrets forslag til vedtak: Nei eller Ja etter styret sitt krav til varmepumper i sameiet.

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.2 Sjøppel håndtering

Sameiet har den senere tid opplevd et stadig voksende problem hva gjelder avfallshåndtering.

Vi har klare regler for kast, være seg for mat/plast/papp i avfallsdunkene. Siden vi er mange som er avhengig av at disse er tilgjengelig, forventes det at alle tar hensyn og kaster søppel etter gjeldende regler.

Når vi til stadighet opplever at flere ikke tar hensyn, og stopper av nedkastet for andre, mener vi det er på tide å ta opp dette som et problem.

Vår vaktmester blir den som tar av sin arbeidstid for å brette/skjære opp store pappesker som både er trykket rett ned eller rett og slett bare satt utenfor nedkastet.

Vi i styret synes ikke det er riktig at han bruker tid og transportutgifter (for å kjøre bort avfallet) fordi noen ikke selv gidder eller tar seg tid selv.

I noen av tilfellene har vi kunnet kontakte beboere fordi det sto mottakernavn på adresselapper på de store esker som var hensatt.

Styret har diskutert dette og kommet fram til at det vil være riktig heretter å fakturere et beløp for påført ekstra arbeid til de som fortsatt velger å ignorere våre regler.

Sameiet er avhengig av at våre beboere leser og respekterer våre felles instruksjoner, som er laget til alles beste.

Vi vil gjerne høre deres mening om dette.

Forslagstiller: Styret

Forslag til vedtak: igangsetting av en strengere reaksjon ved slike situasjoner.

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.3 Dele sameiet i to

Sameiet vårt er stort. I den anledning kan en deling i to være en fordel.

Det er derfor ønskelig at styret utreder saken og legger frem resultatet på årsmøtet våren 2021.

Forslagstiller: Jostein Rustad

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.4a) Endringer i vedtektene §16-Styret (krever 2/3-flertall)

§ 16 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og **fem** styremedlemmer. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn. Funksjonstiden er 2 år, og halvparten(3) av styremedlemmene velges hvert år. **Tjenestetiden begrenses til to perioder sammenhengende.**

Trer et styremedlem ut av styret før funksjonstiden er over, skal nytt medlem velges for den resterende funksjonstiden. Styreleder velges for **1** år i særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Saker for styret skal være tilstrekkelig utredet og sendt ut i rimelig tid før møtet, slik at styret og hvert enkelt styremedlem kan forvalte sitt ansvar på en tilfredsstillende måte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør møte-lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. § 58 andre ledd i eierseksjonsloven.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Eierseksjonsloven § 43.

Forslagstiller: Endre Sæter

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.4b) Endringer i vedtektene §16-Styret (krever 2/3-flertall)

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 6 styremedlemmer...

Endres til boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 6 styremedlemmer, 3 kvinner og 3 menn.

Forslagsstiller: Solveig og Jostein Rustad

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.4c) Endringer i vedtektene §16-Styret og §14 Årsmøte er sameiets øverste organ (krever 2/3-flertall)

Tillegg til 1. avsnitt:

Styret foreslår kandidater til valgkomiteen. Den skal bestå av 3 medlemmer, der begge kjønn er representert. Funksjonstiden er 1 år, men medlemmene kan gjenvelges. Det betales en godtgjørelse til valgkomiteen.

Paragraf 14 må endres:

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
7. Eventuell godtgjørelse til styret og valgkomiteen.

Forslagstillere: Solveig og Jostein Rustad

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.4d) Forslag om forenkling av styrets arbeid med forvaltningen av sameiet – endringer av vedtektene (krever 2/3-flertall)

Bleikeråsen boligsameie med 316 boenheter og 8 mill i årsbudsjett et av landets største sameier. Sameiet strekker seg over stort areal og det er utfordrende å holde seg orientert om områder som ikke er i nærhet til egen bolig. Størrelse og omfang stiller store krav til oss som sameiere og til styrets medlemmer. Både som beboer, tidligere styremedlem og nå medlem i valgkomiteen, har jeg erfart at det er krevende å rekruttere personer til å sitte i styret. Dette kan gjøre det utfordrende å sikre den kapasiteten og kompetansen det krever å drifte sameiet tilfredsstillende. Styreverv er både et høytidelig ansvar og kan være større arbeidsbelastning en mange føler de har kapasitet til å ta på seg.

For å styrke forvaltningen av sameiet foreslår jeg noen endringer i vedtektenes §16-Styret og §8 Forandringer av seksjonen, påbygg mm. Disse endringene vil redusere belastningen på styrets medlemmer og samtidig styrke den faglige kompetansen i forvaltning av sameiets eiendom.

Tiltak 1: Mer bruk av fagpersoner i byggesaker

Forslaget er å bruke fagpersoner fra forretningsfører eller andre til å lage styresaker og gjennomføre anskaffelser for vesentlige bygningsmessige tiltak. Fagpersoner bør også foreta oppfølging og kontroll av at arbeidene er korrekt fagmessig utført og iht. kontrakt. Dette bør fremlegges for styret i form av en sluttrapport. En slik praksis bør gjelde alle saker av vesentlig omfang. Praksisen for foreslått innført som et økonomireglement for sameiet.

Bruk av ekstra innleide fagpersoner vil frita styremedlemmer fra vesentlig arbeid og risiko og bidra til at en kan delta som styremedlem, uten å ha faglige kvalifikasjoner selv. Når større prosjekter er delegert til fagpersoner kan styremedlemmer konsentrere sin tid til styresaker og styremøter og de lovpålagte forpliktelsene styret har.

Ved økt bruk av fagpersoner kan antall styremedlemmer reduseres med en person til 6 personer. Styrehonoraret kan da delvis omdisponeres til innleie av kompetanse og delvis omdisponeres til gjenværende styremedlemmer.

Sameiet er tjent med at styrearbeidet fordeles på flere og at styret rulleres løpende. Med tre styremedlemmer på valg hvert år sikres både overlapp og rulling i et fast mønster. Tjenestetiden foreslås begrenset til to perioder.

Forslag til vedtak 1:

Styrets antall medlemmer reduseres til 6 medlemmer. Etter vedtak lyder vedtektenes §16 første setning slik:

§ 16 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og fem styremedlemmer.

Forslag til vedtak 2:

Tjenestetiden begrenses til to perioder. Etter vedtak lyder vedtektenes §16 første avsnitt slik:

§ 16 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og fem styremedlemmer. Det skal tilstrebes en så jevn fordeling som mulig, både med tanke på bostedsadresse, men også på kjønn. Funksjonstiden er 2 år, og halvparten(3) av styremedlemmene velges hvert år. Tjenestetiden begrenses til to perioder sammenhengende.

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Styrets vurdering av sak 6.4 a-d:

Sakene 6.4a-d ses på sammen.

Det er kommet inn flere forslag til endringer i hvordan styret jobber. Styret har også erfaring med at det er mange daglige saker som kommer opp og at dette ikke alltid passer inn med en fulltids jobb vedsiden av. Og støtter derfor behovet for å se på hvordan styret organiseres.

Styret har et eget forslag til hvordan dette kan løses og det er ved å ansette en Daglig koordinator på 40 % stilling utenfor styret. Som mellom annet skal kunne ha disse oppgavene:

Daglig koordinator – foreslåtte oppgaver:

- følge opp større prosjekt
- Innkommende saker / svare Mail / tlf
- Sekretær i forbindelse med styresaker , innkallelse, referat mm.
- Holde portal konstant oppdatert
- Forsikringssaker - hjelpe seksjonseiere
- Følge opp byggesaker og være styre sin sekretær her
- Forberede årsmøte med nødvendig saker og tidsfrister
- Representere styret ved befaringer
- Følge opp avtaler som skal fornyes i god tid

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet gir kommende styre mandat til å komme opp med en ny organisering av styret og presenter det for neste års valgkomite, som igjen får jobb med å rekruttere i henhold til det. Blir beslutningen å ansette en daglig koordinator, må Boallinsen Forvaltning rådføres for å dele erfaring fra tilsvarende sameier.

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.5 Økonomireglement for Bleikeråsen boligsameie**Omfang**

Denne instruksjonen gjelder for alle som bestiller og leverer til Bleikeråsen boligsameie.

Fullmakt i styret

Kontrakter signeres av styreleder og et styremedlem. Fullmakt til signering gjelder innenfor vedtatt budsjett.

På anskaffelser over 200 000 (2G) skal det utarbeides og legges frem styresak som er kvalitetssikret av fagperson med relevant kompetanse for anskaffelsen. I styresaken skal det fremgå tydelig hva som skal

utføres, hvorfor og eventuelle risikoelementer ved anskaffelsen. Når arbeidene er avsluttet legges sluttrapport frem for styret med dokumentasjon på at arbeidene er levert iht. avtale.

Vaktmester kan bestille for inntil 30 00,- per sak, innenfor gjeldende budsjett. Ved akutte hendelser kan vaktmester rekvirere nødvendig bistand med sameiets faste leverandører. Styret skal da underrettes om hendelsen snarest.

Bestillingsrutine:

Alle bestillinger skal skje skriftlig av person med fullmakt iht. vedtekter og økonomireglement. Leverandør skal svare med skriftlig tilbud med teknisk beskrivelse, fremdriftsplan og pris for jobben. Ved endringer skal leverandør snarest varsle dette skriftlig til kontaktperson for bestillingen.

Fakturarutine:

Faktura skal godkjennes av to styremedlemmer. Den som er ansvarlig for anskaffelsen og styrets økonomiansvarlig.

Alle fakturaer skal vedlegges tilbud og bekreftelse på bestilling. På faktura skal det refereres til hvem som har bestilt og hvilket prosjekt fakturaen gjelder. Timelister og spesifikasjon på materialer og leveranser skal medfølge sammen med nødvendig dokumentasjon for leveransen. På slutfaktura for prosjekter over 2G skal bekreftelse på godkjente arbeider fra sameiets kontrollperson vedlegges faktura.

Forslag til vedtak:

Økonomireglement for Bleikeråsen Boligsameie vedtas som vedlagt.

Forslagsstiller: Endre Sæter

Styrets vurdering:

Kommentar fra styret, slik er det vi operer i dag

Styrets forslag til vedtak:

Nytt styrer fortsetter å jobbe etter dagens prinsipper

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.6 Store trær

Styret skal utarbeide et kart som viser hvilke store trær, på sameiets område, som skal bevares. Forslaget er i tråd med grøntplanen.

Forslagsstiller: Solveig og Jostein Rustad.

Styrets vurdering og forslag til vedtak: Overføres som en styresak

Sak 6.7 Forenkling av styrets involvering i byggesaker – endring av vedtektenes §8 (krever 2/3-flertall)

Byggesaker er krevende å behandle og styret har normalt ikke kompetanse på lovverk og forskrifter. Sameiet er stort og det er mange store og små saker. Det krever mye tid for styret å sette seg inn i alle saker og innhente naboers syn på saker som skal behandles.

I dagens vedtekter er det flere forhold som styre skal utale seg om og beslutte. En del av disse formuleringene formoder jeg hegner med fra en tid da lov og forskrifter og kommunens byggesaksbehandling kanskje ikke var like omfattende som i dag. Formuleringen er i noen tilfeller uklar og i noen setninger pålegges både styre og seksjonseier vesentlige kostnader med konsulenter for kontrolloppgaver som i dag er dekket i plan og bygningsloven med forskrifter. Vedtektenes §8 foreslås revidert, slik at de er mer i tråd med praksis, faktisk behov og kapasitet for styrebehandling. Det bør klart fremgå hva styret skal utale seg om og hva som eventuelt skal godkjennes av styret.

I gjeldende reguleringsplan er sameiet beskrevet som en part som skal uttale seg til kommunens saksbehandling, ikke behandle selve saken.

Utdrag fra reguleringsplan for sameiet GBNR 55/33

3.5 Dokumentasjonskrav

Ved søknad/melding skal fasadetegninger vise hele husrekken (evt. deler av husrekken ved spesielt lange husrekker), og alle terrengendringer skal vises på fasader og på situasjonskart eller utomhusplan. Søknad/melding skal inneholde estetisk redegjørelse og det skal framgå hvordan krav om sportsbod er løst. Søknad/melding skal inneholde uttalelse til tiltak fra Bleikeråsen Boligsameie. For øvrig vises til dokumentasjonskrav i SAK.

Kommunen har i dag en godt regulert byggesaksbehandling der nabovarsling inngår. De har kapasitet og kompetanse til å gi sakene en kompetent og likeverdig behandling der alle berørte interesser blir ivaretatt.

Forslag til vedtak:

Etter vedtak lyder vedtektenes §8 som vedlagt. Se vedlegg med endringer og kommentar. Endringer kan vedtas enkeltvis.

Forslagstiller: Endre Sætre

Styret sin vurdering: Ber forslagstiller presenter forslaget for å tydeliggjøre forslaget.

Som følge av at årsmøte gjennomføres uten fysisk oppmøte, foreslår styret at denne saken utsettes til høsten på et ekstraordinært årsmøte slik at saken kan diskuteres i plenum.

Sak 6.8 Opprydding av gamle antenneledninger og tidligere tv-bokser

Hei.

Fristen for innsending av forslag var vel i går, men jeg håper at mitt første forslag på de 14 årene jeg har bodd i sameiet allikevel vil bli vurdert. Det er diverse antenneledninger og tidligere tv-bokser på utsiden av flere enheter i vår husrekke (Seljestien 2-20) som helt sikkert kan fjernes etter overgangen til nytt nett/tv-inntak via fiber for noen år siden. Jeg regner med at det er tilsvarende i hele sameiet. Hvorvidt det er brannfarlig vet jeg ikke, men det ser jo ikke så pent ut. For min del er også tv-boksen i veien hvis jeg skulle ønske å sette opp en markise over terrassen i andre etasje. Jeg har ingen formening om kostnadsoverslag for dette, men tenker at det er greit å få ryddet opp i det.

Mvh. Sjur Ellingsen, Seljestien 18

Styrets vurdering:

Styret jobber med saken ang. gamle Canal Digital og Telenor skap: Dette må Sameiet ta kostnadene for. Plan for når det kan gjennomføres er satt på dagorden for 2020.

Styrets forslag til vedtak: At dette blir håndtert som en vanlig styresak.

Sak 6.9 Regler og håndheving av de for malingskoder – endring av vedtektene (krever 2/3-flertall)

Hei!

Før innspillet kommer, ønsker jeg å presisere at jeg ikke har fått lest alle eksisterende vedtekter/regelverk, så jeg kjenner ikke til hva som gjelder fra før.

Men sånn jeg ser det, kan det umulig være noe gjeldende angående punktet jeg ønsker å ta opp, da det estetiske taler for seg selv.

Jeg foreslår at det blir utformet et punkt i vedtektene ang maling / vedlikehold av fasader.

Det er absolutt fint at ikke alle husene i sameiet er like, og vi kan gjerne fortsette med noen grå/brune/hvite/røde/gule hus (evt litt færre farger?), men det bør likevel være krav til når maling må utføres, og at i hvert fall husene på samme rekke, har krav til like farger.

Slik det er nå, ser det ut som noen hus ikke er malt på 15-20 år, og det kommer plutselig ett hus i en helt annen farge «midt» i en rekke, som unektelig ser noe rart ut.

Deler av boligfeltet gir derfor et veldig «slitt» inntrykk.

Det er svært vanlig at sameier har regler på fargekoder husene skal males i, og ikke minst frister til utførelse. Eks hvert 8.år, og at sameiet henter inn anbud – hvorav man kan velge å betale for jobben, evt utføre den selv innen en viss dato.

Da det selvsagt vil være individuelt hvem som vil male selv, eller ha inn malere.

Dette som sagt for det estetiske hensyn og generell trivsel.

Jeg har hatt 2 eiendomsmeglere inne den siste uken til verdivurdering, hvorav begge mener det er svært uvanlig at det ser slik ut, som det gjør i Bleikeråsen, og hvor begge også nevner at det trekker ned inntrykket og også verdien på husene. Det vanligste, slik jeg forstod det, er at det eksisterer felles regler til utførelse av maling.

Jeg har dessverre ikke anledning til å være med på møtet pga jobb.
Håper på positiv tilbakemelding!
Mvh

Ellen Mangschou
Ospestien 55
Tlf 97669750.

Styrets vurdering:

Regler står i husordensreglene § 5. Vedlikehold

Hver enkelt beboer har selv ansvar for ytre og indre vedlikehold av sin enhet. Sameiet har ansvar for vedlikehold av tak og tilhørende vannavrenningssystemer og vindskier, med unntak av de tak som står i tilknytning til balkonger og terrasser.

Hver rekke skal i fellesskap finne frem til ønsket farge og gjennomføre malearbeider i samme sesong. Fargeskifter vedtas med 2/3 flertall i rekken og skal godkjennes av styret. Styret kan pålegge beboere å gjennomføre vedlikeholdsarbeider.

Styrets forslag til vedtak: At dette blir håndtert som en vanlig styresak

Sak 6.10 Styrehonorar endring av periode

Forslagstiller: Styret

I dag vedtar årsmøte beløpet for styrehonorar for perioden som har vært, altså for perioden 2019 – 2020.

Det ønskes endring i forhold til dagens ordning med utbetaling av styrehonorar i etterkant av neste års sameiermøte. Slik praksisen er i dag, jobber styremedlemmene et helt år uten noen kompensasjon, og som i år pga Covid-19, har enda ikke honorar blitt utbetalt- og vi skriver mai.

Vi ønsker at årsmøtet fastsetter honorar-størrelse for både perioden 2019-2020 og kommende styreperiode 2020-2021, og at utbetaling kan skje etter 6 mnd arbeid.

Fordeling forblir som nåværende ordning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet fastsetter honorar-størrelse for både perioden 2019-2020 med kr 324.000,- iht. valgkomiteens forslag og kommende styreperiode 2020-2021 med kr 324.000,-, og at utbetaling kan skje etter 6 mnd arbeid (på budsjettet for 2021).

Sak 6.11 Styrehonorar endring av periode

Forslagstiller: Styret

Gjeldene styreperiode ble forlenget med 2 måneder pga. regjeringens koronavirusiltak. Pga. redsel for spredning kunne vi ikke gjennomføre årsmøte til fastlagt tid 24. mars. Nå er det derimot åpnet for gjennomføring av digitale årsmøter og planlegges gjennomført i slutten av mai.

Forslår derfor at avtroppende styremedlemmer får utvidet styrehonoraret sitt med 2 ekstra mnd. Beregnet ut fra fastlagt styrehonorar delt på 12 mnd., med da 2 mnd ekstra til de som går av. Internfordeling på disse ekstra mnd. blir som øvrig styrehonorar.

De avtroppende styremedlemmene er:

- Sylvi Seter
- Tore Bing Stueland
- Turid Bale
- Borghild Betele Stenbro

Forslag til vedtak: De fire avtroppende styremedlemmene får utvidet sitt styrehonorar med 2 måneder, beregnet ut fra fastlagt styrehonorar delt på 12 måneder, med da 2 måneder ekstra. Internfordelingen på disse 2 ekstra månedene blir som øvrig styrehonorar.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

For årsmøtet i Bleikeråsen Boligsameie er valgkomitéens forslag til nytt styre som følger:

Ikke på valg

Birger Lynum, Marianne Stern

Velges for ett år

Styreleder: Trine Ax Gulbrandsrød

Velges for to år

Styremedlem: Ulv Eirik Seter

Styremedlem: Tone Gunnerød

Styremedlem: Terje Nyfløt

Styremedlem: Jostein Rustad

Valgkomiteen innstiller med dette fire nye kandidater.

Dersom det innsendte forslaget om å redusere antall styremedlemmer fra 7 til 6 blir vedtatt foreslår valgkomiteen da at Jostein Rustad ikke innstilles til gjenvalg.

Grunnen til at Styreleder innstilles for ett år er at styreleder ved forrige korsvei ble valgt for kun ett år. For å komme tilbake til den historiske syklusen er valg for ett år dermed det mest logiske.

Valgkomité

Neste års valgkomité: Sylvi Seter og Borghild Stenbro

For valgkomiteen
Ketil Horn

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Bleikeråsen boligsameie den 28.05.2020.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

