

## **Til seksjonseierne i Blakstad Hageby Boligsameiet**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 14. mars 2019 kl. 19:00 på Thon Hotel Vettre**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Blakstad Hageby Boligsameiet det kommende året.

**Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Blakstad Hageby Boligsameiet  
avholdes torsdag 14. mars 2019 kl. 19.00 på Thon Hotel Vettre

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ANSVARSFRIHET FOR STYRET

Styret ber årsmøtet om å fritta for styret eller enkeltmedlemmer av styret for økonomisk ansvarlig for noen av sine handlinger.

### 3. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2018

### 4. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

### 5. LÅNEOPPTAK KR 7 MNOK

Styret har på vegne av Blakstad Hageby Boligsameiet inngått kontrakt med Oslo Byggservice og Eiendom AS. Tjenesten omfatter omlegging av 20 tak. Kontrakten lyder på kr 5 830 000.

I den forbindelse har mottatt et tilbud om lån stort kr 7 000 000 fra Handelsbanken til 3,00 % nom. Løpetid 20 år.

#### Styrets innstilling:

Styret ber årsmøtets godkjenne låneopptak på opptil NOK 7 000 000.

### 6. BUDSJETT 2019

Styret foreslår at budsjetter for 2019 blir tatt til orientering.

### 7. BEHANDLING AV INNKOMNE FORSLAG OG SAKER

A) Forslag fra Steinar Wold om å åpne for mulighet til å sette inn ekstra vindu på endevegger.

Forslagsstiller ber årsmøtet om å ta stilling for eller imot på et prinsipielt grunnlag.

Før et slik tiltak kan utføres må det sendes ut nabovarsel med tilsvaretsrett til de berørte naboer og godkjennes av Asker kommune.

B) Forslag fra Fabrice Prieur om å sette inn inne et vindu i første etasje i 5 D.

#### **8. FORSLAG TIL NYE ORDENSREGLER FOR BLAKSTAD HAGEBY SAMEIE**

Styret har gjennomgått ordensreglene og gjennomført en total revisjon av disse i samarbeid med ekstern advokat. Da de nye husordensreglene er et nytt format vil de gamle husordensreglene falle bort og de gamle ordensreglene vil dermed ikke bli gjennomgått. De nye husordensreglene er vedlagt og styret ønsker at årsmøtet godkjenner de nye ordensreglene.

#### **9. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar
- B) Revisjonshonorar

#### **10. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av en vararepresentant for 2 år
- C) Valg av valgkomité

#### **11. ORIENTERING OM NY AVFALLSLØSNING**

Vetre, 4. mars 2019  
Styret i Blakstad Hageby Boligsameiet

  
Gunnhild Robøle

  
Morten Aas

  
Steffen Grønli

**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

Leder	Gunnhild Robøle	2017-2019
Styremedlem	Steffen Grønli	2018-2020
Styremedlem	Morten Aas	2018-2020

Varamedlem	Remi Martens	2017-2018
------------	--------------	-----------

**Valgkomiteen**

Bente Bøe		2018-2019
-----------	--	-----------

## **Styrets årsberetning 2018/2019**

### **Styrets sammensetning**

Styrets leder har vært Gunnhild Robøle, med Steffen Grønli, Tobias Smith frem til Oktober 2018, og Morten Aas fra Oktober 2018 som ordinære styremedlemmer. Styret har avholdt en rekke møter i løpet av året, telefonkonferanser, befaringer samt aktiv bruk av fellesmail. Møtereferat publiseres på [blakstadhageby.no](http://blakstadhageby.no). Remi Marents, nr. 25A er vara. Valgkomiteen består av Bente Bøe.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsfører er House of Accounting v/ Jon Arve Haugan, revisjon er utført av AS Revision.

### **Eiendommen**

Boligsameiet holder til på adresse Blakstad Hageby 1-35, 1392 Vettre. Sameiet består av 116 eierseksjoner og en utleieenhet. Sameiets eiendom er gnr 61 bnr 102 i Asker Kommune.

### **Årsregnskap 2018**

Forretningsfører vil gjennomgå regnskapet for 2018 og budsjettet for 2019 som eget punkt på årsmøtet.

### **Arbeidsmiljø**

Sameiet har ingen fast ansatte. Det er ikke registrert personskader i 2018.

### **Ytre miljø**

Etter styrets oppfatning driver sameiet ingen aktiviteter som forurensrer det ytre miljø.

### **Likestilling**

I 2018 besto styret av 1 kvinne og 2 menn samt 1 varamedlem, mann. Styret er oppmerksom på Lov om likestilling mellom kjønnene, og tar hensyn til kriteriene så langt det er mulig ved valg av kandidater.

### **Hjemmeside**

Sameiet har hjemmeside; [www.blakstadhageby.no](http://www.blakstadhageby.no)

Vi oppfordrer alle sameiere til å registrere seg på denne, slik at de mottar mail når nye beskjeder legges ut.

### **E-post**

Styret opererer nå med e-post som primær kommunikasjonskanal. Man er velkommen til å kontakte styret på alle andre måter, men den foretrukne måten er via e-post; [blakstadhageby@gmail.com](mailto:blakstadhageby@gmail.com)

Styret oppfordrer alle til å sende inn saken med husnr, i emnefeltet samt en beskrivende overskrift.

### Dugnad

Sameiet har avholdt to dugnader, vår og høst. Deltakelsen har vært litt lav totalt sett. Når det leies inn større utstyr, bør dette benyttes fullt ut. Til vårdugnaden leide vi kran og kvistkvern, mye ble tatt unna, men alle må bidra til for å få kvernet opp alt. Denne gangen ble noen få stående med svært mye jobb også på søndag for å få alt unna. Takk til disse!

Høstdugnaden ble brukt til å så nytt gress. Dette må fullføres til våren slik at vi igjen får grønne plener der det er gravd.

Det er viktig at sameiere stiller til dugnad for fellesarealene eller tar sin andel ved anledning slik at vi holder vegetasjonen nede og sørger for at Blakstad Hageby ser ordentlig ut.

Større oppgaver må planlegges og styret setter stor pris på at det meldes inn til [blakstadhageby@gmail.com](mailto:blakstadhageby@gmail.com).

### Forsikring og skader

Sameiet har en forsikring hvis premie betales over fellesutgiften. Polisenummer og kontaktinformasjon finner man på sameiets hjemmeside. Styret presiserer at når en beboer benytter forsikringen, så er egenandelen 10.000.-.

8 skader er meldt inn til If i løpet av 2018, 7 skader er meldt som vann, annen væske eller rørbrudd. 1 skade er meldt som elektrisk fenomen.

Forsikringsperiode 01.04.2018 - 31.03.2019. Pris i avtaleperioden NOK 471 490.  
Ny pris for neste periode er økt til NOK 611 641.

Styret har med bistand fra forretningsfører hatt dialog med Gjensidige Forsikring. De har gitt avslag med tanke på tilbud til oss med følgende begrunnelse:

«Sameiet hatt store skadeutbetalinger de siste årene.  
Sikkerhetskonsulenten har kommentert at det fremdeles er store utfordringer med diverse elveløp/bekker i området.  
Alder på bygningsmassen tilsier også at røropplegget bør gjennomgås med en rørinspeksjon.

Vi kan ikke tilby forsikring for sameiet før følgende krav er tilfredsstillt:

- Oppgradering av rørsystemer på bakgrunn av at det gjennomføres rørinspeksjon.
- Oppgradere drenering rundt bygg.
- Vise til en bedret skadehistorikk.

Vi anbefaler også at sameiet gjennomfører EL-kontroll av det elektriske anlegget.»

### Tak

Det er inngått avtale med Oslo ByggService og Eiendom. Oppstart er 1 Mai 2019. De starter på Toppen, nr. 1-9.

For å sikre kvalitetsmessig gjennomføring av arbeidet, vil Verditek bistå sameiet med godkjenning av hvert enkelt tak før overlevering og ferdigstilling. Låneopptak til tak vil bli gjennomgått ved fremleggelse av budsjett 2019.

**Ny pumpestasjon**

Asker kommune har hatt utfordringer med de nye pumpene og ferdigstilling er utsatt inntil videre. Området rundt er fremdeles å anse som anleggsområdet.

**Maling**

Det har tatt lang tid å få alle hus malt, men i løpet av 2019 vil det siste bli ferdig. Styret gir fullmakt til å hente på Fargerike i Asker, send en e-post i god tid før arbeidet skal utføres.

**Snø**

Igjen har de vært en snørik vinter. Asker Kommune har ikke vært like gode som tidligere angående brøyting og strøying. Påfyll til strøkassene tok lang tid i vinter, kommunen leverte til slutt, men det elektroniske bestillingssystemet fungerte ikke slik det har gjort tidligere. Sameier er selv ansvarlige fore å måke og sikre fremkommelighet, det har stort sett vært veldig bra. Det har vært noen få tilfeller hvor søppel ikke har blitt hentet pga. feilparkerte biler.

**Gartner**

Sameiet har avtale med PO Service (Patrick Olsen)

De skal kun vedlikeholde fellesarealene og veikanter. Sommeren 2018 var det lite plenklipp på grunn av gravearbeidene samt en usedvanlig tørr og varm sommer. Generelt er styret fornøyd med leveransen til PO Service.

**Overvann / drenering**

BK Rør startet arbeidet med overvann- og dreneringsanlegg i begynnelsen av August. De avsluttet arbeidet i Oktober.

Det var usikkerhet vedrørende hvor mye/lite masse som måtte kjøres til/fra, dessverre ble det mer masse, blåleire, som måtte kjøres vekk. Dette er en av årsakene til at prosjektet ble dyrere enn forventet. Flere trær enn opprinnelig antatt, ble også fjernet. Sameiet kunne ikke risikere at røtter ble ødelagt og at trærne ble ustabile. Andre trær var direkte i rørgaten slik at disse måtte vekk. Røtter vil gi anlegget utfordringer i fremtiden, sameiet må sikre godt vedlikehold av rør og kummer.

Flere benyttet anledningen til å få BK Rør til å utføre annet privat arbeid.

BK Rør bisto GET med å rette opp og sikre en koblingsboks. Dessverre har GET i ettertid nektet å betale regningen på ca. 8 000 kr. Sameiet har betalt denne etter å ha brukt uforholdsmessig mye tid på å få GET til å dekke egen regning. Telenor dukket aldri opp slik at vi fikk fjernet det store treet ved nr. 26. Statens Vegvesen har også vært umulige å komme i dialog ang anlegget utenfor nr. 12. Her har vi ikke gitt opp, og vil fortsette å prøve å få Statens Vegvesen i tale.

Veien ned mot kyststien ble utbedret. Regnvær bidro til at grunnen sank noe, BK Rør rettet opp dette også. Styret tok i samråd med forretningsfører beslutning om også å utbedre veien ned mot nr. 26 og 28. Dette var også på høy tid at ble utført. Asfalten her ble ikke slik vi hadde forventet, firmaet som utførte arbeidet skal komme tilbake. Styret følger opp.

I tillegg fikk gjesteparkeringen ved lekeplassen, et lag med subbus.

Det er alltid noen utfordringer med biler og anleggsarbeid, men stort sett gikk dette fint. Takk til alle som ble berørt!

Styret er glade for at dette prosjektet ble slutført og hadde underveis et godt samarbeid med BK Rør.

Vårdugnad 2019 må brukes til å plante og så der hvor det har blitt gravd. Vi ønsker at lekeplassen og andre arealer, igjen blir grønne lunger for oss beboere.

#### **Aktiviteter**

Hagebyen har egen arrangementskomite som tilrettelegger for sosiale sammenkomster.

17.mai feiring med «skramletog» for store og små, aktiviteter og fotballkamp. Dette var meget vellykket og styret satser på at det gjentas inneværende år.

Julegrantenningen ble arrangert for 8. gang og var i 2018 et spesielt vellykket arrangement, med stor deltagelse og innlevelse. Vi ventet en uke slik at snøen var kommet og det ble ordentlig julestemning med et nydelig tre!

Arrangementskomiteen håper at 2019 også vil by på en sensommerfest i august?

#### **Utleie av tilhenger**

Stein Bø har vært ansvarlig for tilhengeren også i 2018. Styret har laget en ny bookingløsning og jobber med å få til Vipps betaling. Nærmere informasjon vil komme.

Takk til Stein som sikrere vedlikehold og reparasjoner når nødvendig!

Endrede retningslinjer:

Av praktiske (og leievennlige) årsaker, er låneperiode for hengeren endret til å gjelde fra påbegynt døgn til 24 timers bruk. Pris fortsatt kr 100,-. Det vil gi folk mulighet til å lesse på hengeren på kveldstid og kjøre dagen etter uten å måtte betale for to dager.

#### **Lavt konfliktnivå – flinke hagebybeboere**

Det har vært noen få, men alvorlige henvendelser til styret om konflikter mellom beboerne. Dessverre ser det ikke ut til at naboer klarer å bli enige om hva som er akseptabelt av støy. Styret vil følge opp dette i 2019.

Det er beboerne som har løsningen til konfliktene, styret ønsker i utgangspunktet ikke å ta i bruk det regelverket vi har.

Det er også kontinuerlig diskusjoner vedrørende parkering. Vi gjør oppmerksom på at hver enkelt enhet har en fast parkeringsplass, ellers må gjesteparkeringen benyttes. Snuplasser er ikke tillatt som parkeringssone. Spesielt i Dumpa er dette en utfordring. Styret oppfordrer alle til å parkere der de skal.

#### **Informasjon**

Styret har benyttet Facebook og hjemmesiden aktivt for å dele informasjon. Vi har oversikt



over medlemmer, og sender ut skriftlig informasjon til alle ved behov. Det er noen få vi vet vi ikke når ved de to hovedkanalene, men vi oppfordrer alle til å følge med på hjemmesiden.

Vi vet allerede nå at vi må sende ut skriftlig informasjon angående stillas og tak. Ingen beboere kan benytte stillasene som settes opp. Mer informasjon kommer før de starter i Mai 2019.

#### **Ordensregler**

Styret har gått gjennom ordensreglene og gjort en total revisjon i samarbeid med ekstern advokat, egen sak på årsmøtet 2019.

#### **Nytt styre**

Gunnhild Robøle, Dalen, vil fra og med årsmøtet gå ut av styret og takker med dette for seg.

4.3.2019, Vetre

  
Gunnhild Robøle

  
Morten Aas

  
Steffen Grønli

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntektene i 2018 var til sammen kr 3 363 230,- tilsvarende budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 5 055 038 mot budsjett 4 488 791,-.

Dette er kr 566 247,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at dreneringsprosjektet ble ca. 466 000 høyere enn det opprinnelige tilbudet på kr 1 770 000.

### **Resultat**

Årets resultat endte på kr 1 695 894,-. Årets underskudd foreslås dekket inn ved overføring fra annen egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 633 412,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 320 000,-. I tillegg til ordinære poster (som gressklipping, leie av lift/henger, serviceavtale skadedyr) er det her også lagt inn utgifter til rørispeksjon og el-kontroll av elektrisk anlegg.

### **Andre driftskostnader**

I posten andre driftskostnader er det avsatt kr 50 000,-. Her er det avsatt snøbrøyting for regnskapsåret 2017 og 2018. Dette fordi faktura for regnskapsåret 2018 først ble mottatt og utbetalt i februar 2019.

### **Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2018.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 vil bli økt med nesten 30 % f.o.m. 1. april. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blakstad Hageby.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjett.



BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIET

BALANSE

	Note	31.12. 2018	31.12. 2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Vaktmesterleilighet		250 000	250 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		35 974	194 456
Andre kortsiktige fordringer		4 140	4 140
Bedriftskonto DNB		0	2 236 755
Bedriftskonto Odal-Sparebank		638 018	0
Skattetrekkkonto DNB		0	1
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>678 132</b>	<b>2 435 352</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>928 132</b>	<b>2 685 352</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	8	883 412	2 579 306
<b>Sum egenkapital</b>		<b>883 412</b>	<b>2 579 306</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 650	65 517
Leverandørgjeld		0	36 552
Annen kortsiktig gjeld		70	3 977
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 720</b>	<b>106 046</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>928 132</b>	<b>2 685 352</b>

Vettre, 4. mars 2019

I styret for

Blakstad Hageby Boligsameiet



Gunnhild Robøle  
Styrets leder



Morten Aas  
Styremedlem



Steffen Grønli  
Styremedlem



## BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIET

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>Driftsinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		3 271 200	3 271 200	3 271 200	3 271 200
Utleie av vaktmesterleilighet		78 000	78 000	78 000	78 000
Andre inntekter	2	14 030	0	0	1 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 363 230</b>	<b>3 349 200</b>	<b>3 349 200</b>	<b>3 350 200</b>
<b>Driftsutgifter</b>					
Personalkostnader	3	71 044	117 326	21 291	17 000
Styrehonorar	4	68 499	97 500	151 000	155 500
Revisorhonorar	5	14 500	15 875	18 000	11 250
Honorar for juridisk bistand		55 200	0	10 000	50 000
Forretningsførerhonorar		38 750	50 000	85 000	80 000
Drift og vedlikehold	6	261 358	511 059	380 000	320 000
Drenering/overvannsløsning		2 466 301	0	1 600 000	0
20 nye tak		0	0	0	6 000 000
Bistand Verditek		0	0	0	250 000
Elektrisitet strøm i 21 og 23 - Gårdsllys		7 502	5 082	6 000	8 000
Forsikringer		487 566	473 856	500 000	580 000
Kommunale avgifter		1 531 461	1 507 364	1 700 000	1 600 000
Andre kostnader	7	52 857	7 718	17 500	50 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 055 038</b>	<b>2 785 780</b>	<b>4 488 791</b>	<b>9 121 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 691 808</b>	<b>563 420</b>	<b>-1 139 591</b>	<b>-5 771 550</b>
<b>Finansinntekter-/utgifter</b>					
Finansinntekter		1 388	2 146	1 500	1 000
Finanskostnader		-5 474	-512	-1 000	-65 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-4 086</b>	<b>1 634</b>	<b>500</b>	<b>-64 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 695 894</b>	<b>565 054</b>	<b>-1 139 091</b>	<b>-5 835 550</b>
Disponeringen årsresultatet overført fra opptjent egenkapital	8	-1 695 894	565 054		
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>					
Resultat	8	-1 695 894	565 054	-1 139 091	-5 835 550
Økning av lån		0	0	0	7 000 000
Avdrag på lån		0	0	0	-175 000
<b>ENDRING DISP.MIDLER</b>		<b>-1 695 894</b>	<b>565 054</b>	<b>-1 139 091</b>	<b>989 450</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 01.01.</b>		<b>2 329 306</b>	<b>1 764 252</b>	<b>2 329 306</b>	<b>633 412</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	8	<b>-1 695 894</b>	<b>565 054</b>	<b>-1 139 091</b>	<b>989 450</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12.</b>		<b>633 412</b>	<b>2 329 306</b>	<b>1 190 215</b>	<b>1 622 862</b>

