

2024

Årsmøte

Innkalling - årsmelding - årsregnskap



Kjære deltager

Ditt boligselskap benytter Boalliansen Forvaltning som forretningsfører. Boalliansen er en stor leverandør av forretningsførsel. Vår ledelse har selv mange års erfaring som styreledere, og vet alt om hvilke oppgaver og utfordringer et boligselskap møter. Vi vet hva som er viktig for boligselskapet som helhet, og ikke minst for deg som enkeltindivid.

Vi bistår styret i å løse deres løpende oppgaver og ivareta boligselskapets verdier på lang sikt, og gir styret en tryggere og enklere rolle. Forretningsførsel er et tillitsforhold, og du som enkeltindivid skal føle deg sikker på at dine verdier blir ivaretatt på best mulig måte.

Vi medvirker til at felleskostnadene ikke blir høyere enn hva som er nødvendig på kort og lang sikt. Det skal være lønnsomt å være tilknyttet Boalliansen. Vi bidrar til at din investering i egen bolig blir ivaretatt på en god måte:

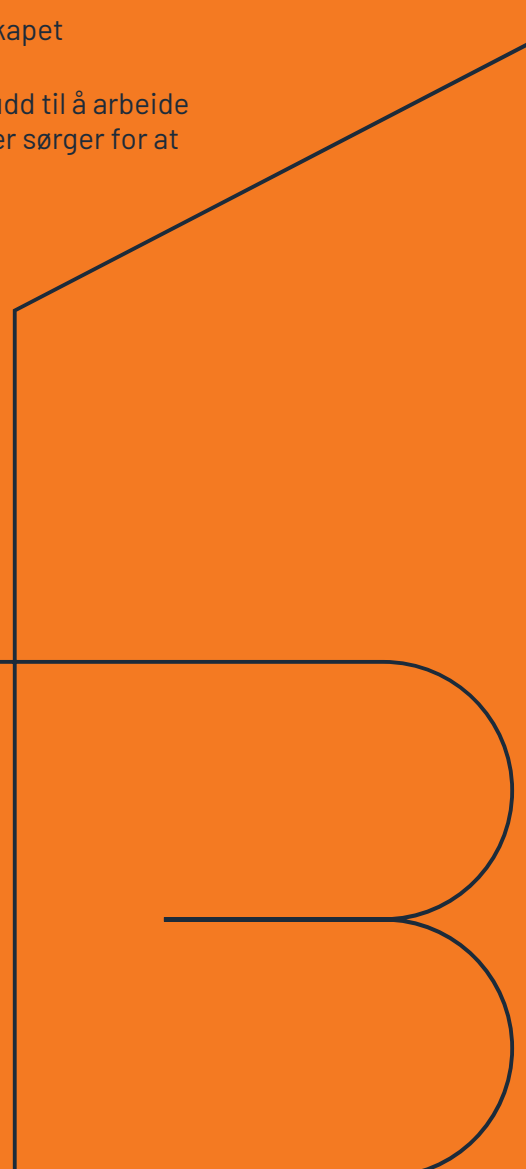
- Vi bryr oss om dine verdier i egen bolig
- Vi bidrar til lave felleskostnader for boligselskapet
- Vi legger til rette for at styret får mer overskudd til å arbeide langsiktig, i trygghet om at vi som støttespiller sørger for at de løpende oppgaver blir ivaretatt

Vi ønsker dere et godt møte!

Med hilsen fra alle oss i Boalliansen



Boalliansen Forvaltning AS
Nedre Storgate 42, 3015 Drammen
Telefon: +47 453 70 271
Beboerkontakt: post@boalliansen.no



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

Dato: 10.04.2023 kl. 18:30

Sted: Leangkollen hotel

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder. Styrets leder skal i henhold til vedtektene være møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Elise Elkjær, Boalliansen.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder og protokollfører). Styret foreslår at seksjonseier Hanne Murud til å undertegnerprotokollen.
- Godkjenning av dagsorden.

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

vedlegg 1

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 tas til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

vedlegg 2-3

Forslag til vedtak: Årsregnskapet, som viser et overskudd på kr 958 314,- godkjennes

Se ellers kommentarer fra styret som gjelder avvik vs. budsjett.

Revisors beretning tas til etterretning.

4) EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 441 533,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

Forslag til vedtak: Valgkomite honoraret fastsettes til kr 10 488,-
Komiteen fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

6) BUDSJETT

vedlegg 2

Se budsjett og kommentarer i årsberetningen fra styret for mer informasjon.

Årsresultat i budsjettfilen 2024 er kr 104 306,-

Felleskostnadene foreslås økt med 9% fra 1.7.24. Samtidig vil andel krevd inn til renter og avdrag økes for å samsvare med nedbetalingsplanen for 2024.

Dette vil utgjøre en økning på kr 295,- til kr 349,- avhengig av størrelsen på leilighetene. Ingen endring på bredbånd/p-plass. Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 godkjennes

7) VALG AV REVISOR 2023

Forslag til vedtak: Som revisor for sameiet velges BDO

8) SAKER TIL BEHANDLING SAMEIEMØTE

Vedlegg 4-6

8.1 Mistillitsforslag til styret - Vedlegg 4 + 5 + 6

8.2 Ny løsning for glass og metall fra september 2023

8.3 Ny løsning for glass og metall fra september 2024

8.4 Nye gatelys i sameiet.

9) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges tre styremedlemmer til styret for to år, samt tre til valgkomite velges for ett år.

Innspill fra valgkomiteen:

Sender herved over vår innstilling:

Det skal velges tre nye styremedlemmer for to år samt tre til valgkomite for ett år.

Valgkomiteen 2024 har bestått av Gunvor Erdal og Bjørn-Erik Gunnerød.

Valgkomiteen gir følgende innstilling til ledige styreverv i 2024 og valgkomite for 2025:

Styremedlemmer: Sverre Kirkhus, Humlestien 17
Siri Rønneberg Christoffersen, Seljestien 56
Kristian Bakken, Ospestien 77

Valgkomite: Runar Knive, Hasselstien 111
Sjur Ellingsen; Seljestien 18
Tore Bing Stueland, Lindløkka 24

Valgkomiteen har lagt til grunn en best mulig fordeling av adresser, kjønn og alder. Alle kandidatene viser en interesse og engasjement for å bidra til felleskapets beste, og vurderes å ha en bakgrunn og kompetanse som vil være nyttig i styrets videre arbeid. Valgkomiteen ønsker å takke alle kandidatene som denne gangen stiller til valg!

Mvh
Gunvor og Bjørn-Erik

Med vennlig hilsen for styret

Asker 2 april 2024

Trine Ax Gulbrandsrød

Styreleder

VEDLEGG TIL INNKALLINGEN:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap for 2023 og forslag til budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Styrets forslag og innkomne forslag
- Mistillitsforslag til styrets leder
- Navneseddel / Fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2023 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	Antall år
Styreleder	Trine Ax Gulbrandsrød	2023	2 år
Styremedlem	Ulv Eirik Seter	2022	På valg
Styremedlem	Terje Nyfløt	2022	På valg
Styremedlem	Runar Knive	2022	På valg
Styremedlem	Kolbjørn Risan	2023	2 år
Styremedlem	Adine Werner	2023	2 år
Styremedlem	Marit Mitch	2023	2 år

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

VALGKOMITE:

Valgkomiteen 2024 har bestått av Gunvor Erdal og Bjørn-Erik Gunnerød.

Tone Lise Risan valgte å trekke seg fra valgkomiteen høsten 2023 da hennes mann ble valgt inn i styret.

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

Valgkomiteens innstilling se punkt 9.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, med 118 agendapunkter som har vært behandlet og protokollført. I tillegg har det vært ett befaringsmøte i juni sammen med vaktmester for å avdekke vedlikeholdsoppgaver og annet. Styret har hatt kurs for styremedlemmene i styreverktøyene.

Styret har hatt en sommermiddag for styrets medlemmer hos styreleder, og en julestyremiddag med følge på Leangkollen hotell.

Styret har vist måtehold og har ikke benyttet hele summen som var budsjettet.

De forskjellige gruppene i styret (grønt/lekeplass og teknisk) har i tillegg hatt møter og befaringer på sameiet utenom styremøtene. Grønt har også hatt flere befaringer sammen med spesialister på grønt. Teknisk gruppe har hatt flere befaringer til sameiere som gjelder henvendelser på byggetekniske og oppfølging sameieres utbygginger.

Det har vært avholdt fire møter som gjelder vedlikeholds prosjektet av garasjeanleggene.

Styret har håndtert 1231 e-poster inn i 2023 i styrets e-postportal. (I tillegg er det noe mail korrespondanse på privatemails i oppfølging av noen saker).

Det er sendt ut informasjon til beboerne på infoside, sms og mail når det har vært behov for det.

Vi oppfordrer alle til å logge seg inn og å at det er riktig informasjon på seksjonen.

En del informasjon ligger på lukkede hjemmesider d.v.s. man må logge inn for å få tilgang til denne. Gjelder f.eks. protokoller fra sameiermøte m.m.

Her vil det også finnes **informasjon om fordelsprogrammer** for sameiets beboere.

SAKER SOM HAR VÆRT - OG ER UNDER ARBEID:

- **SOLCELLER I SAMEIET / SNØ PÅ TAKENE VINTEREN 2023-24**

Styret ble på årsmøte i 2023 bedt om å utrede om det teknisk lar seg gjøre å montere solceller på takene våre. Dersom så er tilfelle skulle styret komme tilbake med forslag til regelverk for hvordan dette kan utføres, og innhente tilbud fra relevante leverandører.

Konklusjonen i innhentet rapport er at de skrå tak er for spinkle til å montere solcellepaneler. Enhver ombygging av tak krever beregning etter dagens standarder og regler. Våre tak klarer kun ca. 50 % av snølasten man skal regne med etter dagens standarder og regler. (Rapport finnes tilgjengelig på sameiets hjemmeside).

M.a.o. må takkonstruksjonen forsterkes betydelig før det er aktuelt med montering av solceller. Det må i tillegg legges ny takpapp. Estimert kostnad på takpapp er 250-400.000,- per seksjon med sal tak og opp til en million for en enhet med flate tak. I tillegg kommer kostnader til forsterkning av takkonstruksjon. (Kostnad er ut fra innhentede tilbud i forbindelse ved tak lekkasjer). I tillegg kommer kostnad på innkjøp og montering av solcelleanlegg.

Takpapp i sameiet er kun 17 år gamle og har en holdbarhet opp mot 40 år. Å bytte takene før det er nødvendig mener styret er en unødvendig kostnad for sameiet.

Det første som bør prioriteres på flate tak er utbedring av innvendig tak nedløp hvor det har vært flere lekkasjer den siste tiden.

Styret har i tillegg til rapporten utarbeidet for saltak (det er flest saltak og disse er best egnet for solceller) snakket med flere fagpersoner som har gitt oss samme konklusjon.

Styret har derfor ikke sett det hensiktsmessig å innhente tilbud på solcelle anlegg for tak, eller utarbeidet hvordan ansvar for tak kan overføres den enkelte sameier i tråd med årsmøte vedtak i 2023.

Det kan til tider være snørikt i Asker og solcellepaneler vil da trenge varmekabler. Det vil ved en slik løsning bli veldig skjev vektfordeling når snøen tiner der det er lagt solceller og takkonstruksjon må da også dimensjoneres deretter.

Vi var helt på grensen til å måtte måke takene i 2024, siden snøen var i ferd med å komme over ventilasjonskassene i de med flate tak. Styret innhentet kostnad på fjerning av snø på alle tak. Da dette viste seg å bli en svært høy kostnad på over 500.000,- for alle takene valgte styret å ha litt 'is i magen' etter å ha avklart med en konsulent at det var forsvarlig å vente litt. Heldigvis ble det mild vær og det ble ikke nødvendig å måke takene.

Solceller på garasjeanleggene.

Styre har vært i kontakt med leverandører for mulig solcelleanlegg på smågarasjene som sameiet har. Det har vært to leverandører på befaring og som har kommet med tilbud.

Bravida kom med tilbud på alle garasjene med en kostnad til 3 863 830,- inkl. MVA. Ved et antatt gjennomsnitt strømpris på 3kr/kWh ville vi ha en brutto inntekt på ca. 400.000,- per år. Fra dette beløpet må det trekkes renter på lån, driftskostnader og avskrivning på selve anlegget. Anlegget ville kunne ved en slik strømpris være nedbetalt på 7,5 år. Antatt årlig produksjon i kWh på 141 183 kWh. Dette er ikke i.h.t. dagens strømpriser.

Det som ikke står i tilbudet, men som ble informert ved befaring var at dersom en ball treffer anlegget kunne dette forårsake skade. Anlegget er seriekoblet og ville da ikke lade før enhet var skiftet. Morellveien har fotballbane ved siden av garasjene så sannsynligheten for dette er helt klart til stede.

El aktøren har også kommet med tilbud. Der har vi kun mottatt for noen av garasjetakene på Rasmus Mortensens vei hvor de mente det kunne være hensiktsmessig med solceller. Ved de andre garasjene mente leverandøren at det må det byttes tak først. Kostnad på dette anlegget var 821 085,- med en antatt årlig produksjon i kWh på 50 820.

Styret mener at dette ikke er tilstrekkelig kost/nytte for sameiet i dag, men vil revurdere det om forutsetningene endrer seg.

TEKNISKE OPPGAVER UTFØRT I LØPET AV 2023:

- Det er utbedret 46 ventilasjonskasser på de flate tak som hadde feil. Montering av nye soil rør og isolering av kasser.
- Utbedring av flere flate tak med lekkasje. Stort sett feil på innv. taknedløp. Tilbudsarbeide og oppfølging
- Befaring og geoteknisk rapport ang. stabilitet for Humlestien og RM. Utbedring med mur i HM. Prosj. av mur ,tilbudsarbeide og oppfølging
- Utbedring av utv. nedløpsrør i Ospestien og Lindløkka. Tilbudsarbeide og oppfølging
- Utbedring av lekkasje over EL-skap i P-hus Morellveien. Tilbudsarbeide og oppfølging
- Utbedring av skrå tak med lekkasje - LI 34. Tilbudsarbeide og oppfølging
- Slutføring av rens av avløps-system. Oppfølging.
- Solcellepaneler- oppfølging – beregning av snølast m.m.
- Stikkledninger . Presisering av §7 mht. vann og avløp.
- Det ble pålagt å utbedre deler av EL-anlegget i Lindløkka ved EL-kontroll våren 2023. Dette ble utført i juni 2023. Det ble skiftet ut ett helt skap og utbedret en del der det var gitt påbud om dette.

Engasjert Petter Normann Hansen som bygg-rådgiver ifbm. lekkasje på de flate takene. F.eks. mht. kondensproblematikk.

• GARASJEANLEGG – UTSATT TIL 2024

Styret har fått ny kontakt på Norconsult.

Det er i løpet av 2023 holdt 3 møter med Norconsult samt befaring på høsten. Det er fortsatt en del som styret mener det mangler for en god nok løsning for før det sendes ut anbud. Styret har derfor utsatt utbedring av garasje anleggene til 2024. Vedtak for 2023 vil fortsatt være gjeldende.

Det er flere åpne spørsmål og fortsatt flere faktorer som det må komme en bedre avklaring på før det sendes ut anbudsdokumenter, da dette vil bli ett kostbart renoveringsprosjekt.

• FORSIKRING / BYGNINGSFORSIKRING:

Det var 9 registrerte forsikringssaker i 2023.

Seksjonseierne 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 nødvendig 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. I de tilfellene hvor det er vanninntrenging fra tak er det sameiets ansvar å betale egenandelen, og utbedre skadene. Forsikringen dekker IKKE vann inntrenging fra terrasser som er eldre enn 40 år hvor årsak er dårlig vedlikehold. Det gjelder også

følgeskader hos beboer og eventuelle skader hos nabo. Det er derfor viktig at alle tar ansvar for eget vedlikehold.

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring.

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

Forsikringen har økt betraktelig de senere årene grunnet mange forsikrings saker i sameie

Avtalen i sin helhet finnes på hjemmesidene.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med If og melde saken inn. Kopi til styremail. Se sameiets internettside.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

- **TV OG INTERNETT**

Leverandør av TV- og internett-tjenester har sameiet gjennom Viken/Altibox.

Styret hentet inn tilbud fra flere leverandører og falt ned på å forlenge avtalen med Viken Fiber og Altibox fra 1. juni 2023. Løsningen som er valgt er Altibox Fleks M, som gir den enkelte beboer mulighet til tre alternativer som sin grunnpakke fra 1. juni 2023.

Beboerne kan velge mellom tre avtaler, avtale og TV kanaler kan byttes ved å gå inn på dine egne sider hos Altibox.

Det er i tillegg mulig å kjøpe tilleggspong og raskere hastighet på nettet om dette er ønskelig.

Ved signering av avtalen skal sameiet få en gjennomgang av infrastruktur, slik at eventuelle skader som har oppstått blir rettet før det oppstår brudd. Dette er ikke utført ennå til tross for mange henvendelser i løpet av året. Styret håper dette vil være på plass innen mai 2024.

Alle sameierne kunne få nye dekodere (nyeste modell fra Altibox, Model A) ved henvendelse. Informasjon om avtalen finnes på hjemmesidene.

- **BYGGESØKNADER**

Det er behandlet 6 byggesøknader i 2023, og oppfølging av flere som er tidligere godkjent, men som det ikke er mottatt ferdigmelding på.

Det er i tillegg behandlet 2 søknader om fasadeendring skyvedør og eller vinduer, samt en søknader om å sette inn pipe.

Byggesøknader behandles på styremøter, og om det mangler informasjon eller styret trenger mer informasjon om byggesøknaden kan det fort ta to – tre måneder å behandle en byggesøknad.

- **PÅGÅENDE BYGGEGARBEIDER I LANGENGA 30**

Det har vært mindre byggestøy i 2023 enn tidligere år. Men når de holder på er det veldig sjenerende. Utbyggerne i Langenga har lov til langt mer enn hva vi kan i.h.t. våre sameievedtekter i helger og hverdager.

Vi er klar over at dette vil være til stor sjanse for våre sameiere og anbefaler at dere også klager inn til Asker kommune ved overtramp i henhold til hva de har lov til. (Det er dessverre ikke så mange overtramp selv om det føles slik når de starter opp kl. 07:00)

Se infosider for mer informasjon på våre hjemmesider hvor det er linker til hvor man kan klage inn til Asker kommune.

- **BRØYTING / STRØING 2023/24**

Vinteren 2023/24 har brøyte- og strøtjenesten vært utført av Skaaret AS.

Snørydding / strøing av plassene rundt søppel nedkast, små stikkveier, samt trapper ved garasjehusene har vært utført av vaktmester. Vaktmester har i 2023/24 fått litt ekstra hjelp ved de store snøfallene. I tillegg er det på tampen av sesongen 2023 investert i en manuell trillende 'strøer' for gangveiene som skal gjøre det lettere for vaktmester neste sesong.

Det er investert i en snøfreser for bruk av vaktmester.

Det har kommet ekstremt mye snø på kort tid som har gitt oss en del utfordringer da det ikke er lett å plassere all snøen. Det gjelder særlig gjesteplasser som har vært vanskelig å rydde.

Det har også i vinter 2023/24 vært mye opp og ned i temperatur slik at det har vært behov for vesentlig mer strøing denne vinteren enn tidligere år. Effekten har til tider vært dårlig da det har vært veldig mye sol og varme slik at det som har vært strødd raskt har smeltet ned i isen.

Veiene har vært skrappt for å fjerne is. (Dette inngår ikke i fastprisavtalen)

Toma foretok en grovfeiling av gatene etter påske, og en ny runde med feiling av gatene etter dugnad. I år utvidet vi arbeidsmengden da det var utrolig mye grus på fellesområdene. Toma kom og blåste grusen ut i veien. **Det ble fjernet litt over 50 tonn med grus fra sameiet**

- **ASFALTERING**

Det ble gjort noen reparasjoner av asfalt i gatene i sameiets nedre del. Det var også avtalt at det skulle tas på øvre del – samt noen steder som var uteglemt på nedre del. Dessverre var det noe misforståelser med leverandør på dette slik at gjenstående arbeid vil bli utført våren 2024.

- **BRANNSIKRING OG BRANNVARSLINGSANLEGGET**

Assemblin gjennomførte årlig kontroll av brannvarslingsanlegget mars 2023 og det er planlagt kontroll i april 2024. 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.

Vi har hatt 8 utrykninger fra Asker og Bærum brannvesen i 2023, heldigvis var alle p.g.a. varmeutvikling ved enten matlaging eller peis opptenning.

Se informasjon om anlegget på hjemmesiden.

Alle boenheter må forsikre seg om at **brannvesenet har kopi av nøkkel/kode til dør av boligen**, i tilfelle brann eller utløst alarm. Om dette ikke er på plass vil det være den enkeltes sameiers kostnad om brannvesenet må ødelegge dør for å komme inn i boligen om det er nødvendig.

Styret gir kompensasjon for alle enheter hvor det hentes strøm til drift av sameiets brannskap med kr. 481,50 i året. Dette trekkes fra i månedlige avdrag på faktura til enhetene.

- **VAKTMESTERTJENESTER**

Vaktmester Geir-Kåre tar seg av små og store oppgaver i sameiet. Det er ett stort sameie og mye å dekke over. Styret har ved behov innhentet hjelp til vaktmester i løpet av 2023.

Geir-Kåre har samlet inn hageavfall syv ganger i løpet av året. Styret fikk også prøvd seg med fire lass til Yggeseth. Vi fikk da selv erfare hvor mye sameierne legger i sekkene og at dette ikke er helsemessig forsvarlig løsning videre. Styret vil se på en ny løsning for hage avfall for 2024. Ett alternativ er at sameiets henger blir plassert ut til bestemte tider så sameierne selv kan legge det i hengeren.

Juletrær ble i år som i fjor samlet på to plasser på feltet. De ble deretter hentet. De trærne som nå ligger på sameiets områder er levert etter fristen.

Vi er dessverre fortsatt i den situasjonen at vaktmester med jevne mellomrom må bruke mye tid og ressurser på å rydde opp rundt søppelnedkastene. Mye fordi enkelte beboere setter fra seg ting som ikke skal i nedkastene (for eksempel større papprester).

Samtlige beboere oppfordres derfor til å bruke søppelnedkastene til det de skal brukes til, samtidig som en passer på å ikke blokkere disse. Skulle det vise seg at det er fullt – ta med deg til neste nedkast.

Vaktmester formidler leie av henger og salg av nøkler og port åpner til hovedgarasjene.

til igjen. På områdene som er ryddet i 2023 er det derfor lagt vekt på å tynne ut i stedet for å kutte alt ned.

I 2023 har styret benyttet et firma til å rydde i skog og kratt øverst i Morellveien, området mellom øvre og nedre Hasselstien, samt et par mindre områder fordelt på Lindløkka og Seljestien. Ryddingen mellom øvre og nedre Hasselstien ble ikke ferdigstilt i 2023 og må fortsette i 2024. I tillegg har noe av underskogen langs Humlestien blitt ryddet på dugnad.

Etter ønske fra berørte beboere har flere trær i området rundt lekeplassen øverst i Ospestien blitt beskåret. Noen døde trær i skråningen mot Langenga er felt for å hindre potensiell skade hvis de velter eller faller ukontrollert. Ut over det har det ikke blitt tatt noen større trær i styrets regi i løpet av 2023. Det har kommet inn enkelte ønsker om felling av trær. Vi kan konstatere at det er svært sprikende interesser blant sameierne når det gjelder felling av trær.

- **SKADEDYR FORTSATT 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 måtte sette ut flere 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.

Pelias blir hentet inn ved behov, men det aller meste ordner vaktmesteren for oss.

Dette er fortsatt et økende problem og vi har måtte få inn Pelias flere ganger utenom vanlige kontroller. Budsjettet er derfor overskredet med 38.023,- kr.

Det ble i juni gjort en sanering av en rekke for skjeggkre av Anticimex. Dette er dekket av forsikringen vår med en egenandel på 2000,- per enhet som sameier må betale. For at det skal være effektivt bør hele rekken behandles i.o.m de vandrer under rekkene. De vandrer ikke over fra en rekke til en annen, men kommer gjerne inn med en esker som vi tar med oss hjem eller får levert.

- **GJESTEPARKERING / MC – MOPEDPARKERING**

Pr. i dag er det ikke kontroll med parkering på gjesteplasser av noen selskaper.

Vi ser det er beboere som parkerer på gjesteparkering, og styret vurderer fortløpende om det skal innføres avtale med parkeringsselskap igjen, eller andre former for kontroll med gjesteplassene. Dette kan være betalingsautomat eller lignende.

Tidligere styrer har hatt flere løsninger med bøter, som ble avsluttet da det var mye misnøye rundt det.

Vi henstiller til beboere som har håndverkere at de må være tydelig på bilene deres må parkeres på gjesteparkering. Dette fordi parkering inne på sameiet ikke er tillatt, samt at disse står i veien for utrykningskjøretøyer og avfallsbiler.

Styre viser til sameiets vedtekter at det ikke er anledning til å parkere moped eller motorsykkel inne på sameiet eller foran egen seksjon. De skal settes på MC/Moped parkering eller på egen P-plass/garasje.

- **PARKERINGPLASSER FOR UMLEIE**

Styret har fortløpende tildeling av utleieplasser etter hvert som de blir ledig. (Når en enhet blir solgt går evt. Utleieplass tilbake til styret for fordeling på de som står på venteliste.)

Det er per i dag 156 utleieplasser i sameiet, hvor noen få i Rasmus Mortensens vei mot Handicap boligene kun er for EL-biler.

- **EL-BIL LADING**

Charge har gjort en oppgradering av deler av det elektriske anlegget i 2023 slik at alle plasser skulle kunne lade uten problemer. Dessverre ser vi at det er utfordringer med anlegget av og til slik at man ikke får ladet. Sameiet bør foreta en befaring i alle enkelt garasjer for å finne mulig årsak til dette.

Det ble foretatt en avregning på innbetalt El-avgift til Charge som utbetales til sameiet. I det som sameiet får tilbake trekker Charge 10% som kompensasjon for innhenting /drift av anlegget. Sameiet tar en månedlig avgift på 50,- som sameiet bruker til kostnader forbundet med lade anlegget. (Denne ble opp til 2021 tatt inn via Charge – etter 2022 valgte styret at denne skulle trekkes fra innbetalt slik at sameiet ikke måtte betale 10%.)

Total forbruk El-bil ladning 328.651 kWh. Det var noen om fikk igjen og en del som måtte betale. Dette er avregnet på april 2024 regningen fra sameiet. De som har flyttet har fått tilbake på konto der det var gjeldende. (Totalt kr 56.480,-)

- **UTVENDIG VEDLIKEHOLD / TEKNISK BEFARING**

Styret har bestilt teknisk rapport på alle tak og enheter etter at det ble bevilget midler til dette på årsmøte i 2023. Styret har mottatt en foreløpig rapport, og forventer full rapport i løpet av April. Dette er en rapport om tar for seg alle enheter med bilde dokumentasjon og hva som må gjøres på den enkelte enhet. Det er i sameiet hos oss den enkelte sameiers ansvar å påse at ytre vedlikehold er i orden. Sameiere som har vesentlig feil eller mangler vil bli kontaktet og må utbedre dette innen en rimelig tid. Rapport vil også inneholde forslag til utbedringer.

- **NY LØSNING FOR SAMEIETS GATELYS**

Styret er pålagt av Asker kommune om å legge om til egne kurser på gatelys da dette i dag tas direkte fra trafoene. Dagens løsning er fra sameiet var nytt og det var Asker Elverk som til nå har betalt strøm til gatelyset. Nå må sameiet betale og vedlikeholde dette selv inkludert gatelysene.

Det er innhentet tilbud og det er en kostnad som sameiet må ta på kr. 587.500,- Dette dekker all graving og nye LED lys som trekker mindre strøm.

Styret ønsker å benytte muligheten til å bytte ut eksisterende stolper med nye litt lavere grønne (tilsvarende de som er i Bleikeråsen). Kostnad per stolpe er kr. 7686,- + MVA totalt kr 682.133,- for hele sameiet.

- **DUGNAD**

På den årlige vårdugnaden, den 3. mai, var det som vanlig godt oppmøte. Vi fikk ryddet opp i området vårt og kastet alt rot og søppel som hadde samlet seg i løpet av vinteren.

Vinteren 2023 var det svært glatt så det ble strødd godt og grundig. Dette førte til at det lå store mengder grus etter at snøen hadde smeltet. Vi måtte derfor denne våren bruke to dager, 19. og 20. april, på å feie bort all strøgrusen.

Årets vask av garasjehusene var opprinnelig planlagt 2. og 3. mai. På grunn av at maskinen som benyttes ble ødelagt, måtte vaskingen utsettes. Vask av garasjehusene ble dermed gjennomført 19. og 20. juni.

- **JULEGRANTENNING**

Første søndag i advent, den 3. desember, var det som tradisjonen tilsier julegrantenning. Denne gangen ble det en svært kald opplevelse, da gradestokken viste 10-12 grader minus. Styret serverte varm saft, gløgg og pepperkaker. Til tross for temperaturen var det mange store og små som møtte opp. Bondi og Vetre skolekorps spilte julesanger mens de frammøtte sang kjente og kjære julesanger. Korpset spilte så godt det lot seg gjøre, men flere av instrumentene frøs fast mens de spilte. Korpset (og sameiet) tok det med godt humør og det ble en fin start på førjulstiden.

- **VEDTAK INNHENTING AV TILBUD DØRER OG VINDUER:**

På årsmøtet fikk styret i oppgave å innhente tilbud på dører og vinduer, da det kanskje kunne være mulig å få et godt tilbud om mange ønsket å bytte til nye. Det viste seg at det kun var fire sameiere som ønsket å bytte dører og vinduer og kun to som bare ønsket å bytte dører. Dette var da for få til å oppnå en kvantumsrabatt. For de som ønsker å bytte dører og vinduer

- **LEKEPLASSER**

I år har vi endelig fått oppgradert lekeplassene våre. Dette ble besluttet av sameierne på årsmøtet i 2023. De omtrent 30 år gamle lekestativene ble fjernet og det ble kjøpt inn nye lekestativer og nye støtdempende matter som underlag. Styret valgte lekestativer som i fargevalg og utforming passer fint inn i sameiet. Det ble også fjernet flere tonn sand fra sandkassene og fylt på med ny sand. (Sand som det kan bygges sandslott med.) Barken under huskestativene ble også skiftet ut.

På grunn av uværet høsten 2023 oppsto det leveranseproblemer, så det tok noen uker før de nye apparatene kom på plass. Det er nå mange muligheter for lek og utforskning for de små barna i sameiet. Lekeplassene er satt opp i henhold til gjeldende EU-direktiver.

Lekeplassene har hatt årlig kontroll i april 2023.

- **GRØNTOMRÅDER**

Sameiets grøntområder består dels av skog og kratt, dels av opparbeidede plener med busker og trær, og dels av arealer som den sameierne disponerer foran og bak seksjonene. I 2015 utarbeidet Bar Bakke Landskapsarkitekter AS, på oppdrag fra sameiets styre, en skjøtselsplan for Bleikeråsen Boligsameies grøntområder. Planen er tilgjengelig under infosidene på sameiets hjemmeside. Planen er i prinsippet styrende for de aktivitetene som styret gjennomfører når det gjelder grøntområdene.

Den enkelte sameier er ansvarlig for alt vedlikehold på arealet som de disponerer. Opparbeidede felles plener og busker på hele området vedlikeholdes av sameiets vaktmester. Vedlikeholdet består av regelmessig klipping og trimming av trær og busker. Enkelte områder klippes ikke før skolenes sommerferie av hensyn til insekter.

Sameiets områder med skog og kratt gror veldig raskt til. Sameiere må gjerne gå sammen om å vedlikeholde nærliggende områder på dugnad. I slike tilfeller må planen for grøntområder følges (planen ligger på sameiets hjemmeside). Ønskes andre tiltak enn hva som fremgår av planen for grøntområder, må dette tas opp med styret. Merk at felling av større trær alltid må godkjennes av styret.

Vedlikehold av skog og kratt som ikke ryddes på dugnad, samt felling og beskjæring av større trær, gjøres av profesjonelle firma på bestilling fra styret. Skjøtselsplanen innebærer at underskog og kratt i disse områdene holdes nede med årlig rydding av tilvekst, samtidig som edelskog og hasselkratt får bli stående. Bruk av profesjonelle firma til dette arbeidet ville føre til betydelige kostnader for sameiet. For å spare penger har det vært lagt opp til at krattet får vokse i 5-7 år før det kuttes helt ned eller til en nærmere angitt høyde, etter en rotasjonsplan som tar sikte på at 1/5 av områdene med kratt kuttes ned hvert år. Erfaring fra tidligere års rydding har ført til at krattskogen i områdene som er ryddet i 2023, ikke er kuttet helt ned. Slik rydding etterlate sår i terrenget som kan oppleves som skjemmende inntil vegetasjonen vokser

henviser vi til de aktører vi har rabatter hos. Til informasjon står det hver sameier fritt til å benytte den leverandøren de selv ønsker til ytre- og indre vedlikehold.

- **RENS AV AVLØP 2023 / FRYSTE RØR:**

Høsten 2022 ble det gjort en rens av avløpssystemet i de enkelte enheter for de som ønsket dette. De som ikke hadde fått rensset, men ønsket det ble kontaktet av firmaet som gjorde jobben for avtale om tid for dette tidlig på året i 2023.

For å holde avløpssystemet fortsatt rent anbefales å bruke en kvart flaske med MUDIN eller tilsvarende, eller nærmere bestemt: 2 desiliter i hvert avløp, to til fire ganger i året. I tillegg kan det også lønne seg å rense rørene jevnlig med MUDIN Rørvask eller tilsvarende.

Det var en del som fikk fryste rør i 2023 som sameiet fikk tinet opp. Tilsvarende i 2024. Vi ser en økning av dette og har derfor laget ett forslag til en ny presisering i sameiets vedtekter. (Se punkt 8.4)

- **PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG STØRRE PROSJEKTER 2024-2026**

- Innhente tilbud for renovering av garasjeanleggene – oppstart i 2025
- Reparasjons asfaltering av gjennstående skader vår 2024
- Lage en langtidsvedlikeholdsplan for alle tak – legge kobbertråd – alternativ vask av tak.
- Anskaffe tre nye nedfallsløsninger i sameiet for glass og metall i løpet av 2024.
- Vedlikehold av vann- og avløpsrør under rekkene inkl. varmekabel.
- Steinlagte områder under postkasse stativene
- Alle stoppekraner er kartlagt i sameiet, men flere er ikke mulig å komme til grunnet utbygging – eller skjult under platting / inngangsparti / gress. Over tid er mange dessverre bygget over og vanskelig å finne. Disse må lokaliseres og merkes slik at alle vet hvor den er i hver rekke.
- Oppfølging og begrensnings av byggestøy utover hva de har lov til / søkt dispensasjon om.

- **KOMMENDE 5-ÅRSPERIODE**

- Asfaltering av veiene – og bedre bortledning av overvann. Asfaltering over hele området estimert kostnad 4-5 mill kr.
- Videre vedlikehold av tak
- Rens av avløpssystem ved behov
- Ny vurdering av solceller om forutsetningene endrer seg

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har en ansatt i 100 % stilling. I tillegg er det vært innleid to ungdommer som sommerhjelp i Geir Kåres ferie og ved behov.

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:

- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern og Egenkontroll av lekeplass
- Medarbeidersamtale vaktmester

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.

Det var 15 eierskifter i 2023, fire færre enn i 2022.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2022 var det 3 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 12 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:

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

Sameiets resultat var ett overskudd på kr 958 314,-

Styret foreslår at overskuddet overføres til driftsmidler til disposisjon for styret 2024 til gatelys.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser / utgifter / inntekter som ikke følger av sameiets budsjett for 2023:

- Det er vært utfordringer med strøing / brøyting som er årsak til budsjettsprekk på kr 245.816,-
- Foretningsførerhonorar med 258.549,- grunnet feil beløp i systemet. 30.000,- isteden for 300.000,-
- Bilgodtgjørelse til vaktmester over budsjett mer kjøring enn tidligere år.
- Reparasjon og vedlikehold av bygninger mest grunnet forsikringssaker med kr. 45.682,-
- Lekeplasser vises med mindre vs budsjett da det også er benytte avsatte midler som ble godkjent på sameiets årsmøte i 2023 til dette. Total kostnad på oppgraderingene var litt over en million som godkjent på årsmøte i budsjett og ekstra tilskudd.
- Kostnader dugnader kr 50.982,- pga føring under andre poster tidligere år. Nå er det satt opp hva det reelt kostet oss.

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 fratrasket 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 1 731 957,- per 31.12.2023.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene vil øke med 9% fra 1.7.24. Samtidig vil andel krevd inn til renter og avdrag økes for å samsvare med nedbetalingsplanen for 2024.

Dette vil utgjøre en økning på kr 295,- til kr 349,- avhengig av størrelsen på leilighetene.

Ingen endring på bredbånd/p-plass.

Ellers vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.



Årsregnskap 2023

Bleikeråsen Boligsameie

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 975 683 923

RESULTATREGNSKAP

Bleikeråsen Boligsameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1				
Innkrevde felleskostn eks vedl fond		7 529 202	7 291 109	7 546 298	8 133 400
Felleskostnader andel renter lån		400 383	400 976	400 000	658 853
Felleskostnader andel avdr lån		516 325	517 082	530 000	522 905
Andel bredbånd		1 314 532	1 316 824	1 314 307	1 314 532
		9 760 443	9 525 991	9 790 605	10 629 690
Andre inntekter	2				
Annen driftsrelatert inntekt		63 356	11 986	10 000	18 300
Innkrevd andel parkering		396 300	372 525	524 400	399 600
Inntekt elbillading		499 321	427 941	450 000	540 900
		958 977	812 452	984 400	958 800
Sum driftsinntekter		10 719 420	10 338 443	10 775 005	11 588 490
Lønn og personalkostnader	3				
Lønn		498 704	458 879	501 899	650 000
Lønn, ikke feriepenger		1 500	0	0	0
Feriepenger		59 506	55 066	60 230	63 126
Feriepenger over 60 år		9 209	9 554	10 997	10 488
Honorarer valgkomite		0	0	10 500	0
Styrehonorar		420 508	400 484	420 508	441 533
Valgkomite honorar		10 500	0	0	11 025
Arbeidsgiveravgift		133 405	122 372	140 863	137 984
AGA av påløpte feriepenger		9 689	9 111	10 121	10 607
Innberetningspl pensjonskostnad		10 369	7 501	8 949	11 700
Annen kostnadsgodtgjørelse		5 616	1 022	1 100	5 000
Innberetning OTP/AFP		9 310	7 501	5 016	9 600
Motkonto Innberetning OTP/AFP		-9 310	-7 501	-5 016	-9 600
		1 159 006	1 063 989	1 165 167	1 341 463
Avskrivning av driftsmidler og	4				
Avskrivn transportm., maskiner og i		56 504	23 932	20 000	29 000
		56 504	23 932	20 000	29 000
Driftskostnader	3				
Elektriskitet		690 248	716 357	700 000	703 000
Renovasjonsavgift		13 378	6 765	10 000	16 000
Vaktmestertjenester		16 555	0	20 000	17 000
Skadedyrarbeid		138 023	86 933	100 000	163 000
Leie maskiner		0	0	5 000	0
Verktøy og redskaper		47 828	14 309	40 000	40 000
Driftsmateriale		28 533	12 948	50 000	50 000
Arbeidsklær og verneutstyr		0	3 513	6 000	10 000
Revisjon		9 013	14 800	19 000	15 000
Forretningsførerhonorar		288 549	224 865	30 000	300 000
Honorar for økonomisk rådgivning		3 100	30 020	0	0
Teknisk rådgivning		124 017	248 651	250 000	250 000
Data/EDB kostnad		79 153	90 177	100 000	100 000
TV/Internett		1 635 983	1 582 993	1 700 000	1 626 768
Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	0	15 000	0
Telefon		17 299	18 181	20 000	20 000
Internett		0	4 669	10 000	0
Porto		0	834	1 000	0
Drivstoff		7 531	4 726	5 000	10 000
Bilgodtgjørelse		4 244	1 152	1 500	5 000
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		291	0	0	500
Velferdskostnader		5 000	11 684	20 000	20 000
Forsikring		1 432 126	1 360 451	1 563 555	1 700 000
Styremøter		57 553	46 361	75 000	75 000
Årsmøter		12 867	12 737	20 000	20 000
Øres avrunding		237	1 595	0	0
Bank- og kortgebyr		7 536	6 758	6 500	7 500
Fakturagebyr		1 593	2 124	5 000	2 100
Annen kostnad		0	-491	0	0
Rydding i reskonto		-263	-342	0	0
		4 620 392	4 502 771	4 772 555	5 150 868
Reparasjon og vedlikehold	5				
Reparasjon og vedlikehold bygninge		545 682	173 675	500 000	1 000 000
Drift/vedlikehold VVS		248 792	325 875	300 000	500 000
Drift/vedlikehold Elektro		226 833	328 637	200 000	400 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		394 347	173 891	375 000	375 000
Vedlikehold brannsikring		382 102	305 830	430 000	430 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		111 674	421 715	230 000	230 000
Vedlikehold garasjer		89 493	83 200	150 000	150 000
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		261 941	280 294	500 000	250 000
Egenandel forsikring		48 158	9 000	25 000	25 000

RESULTATREGNSKAP

Bleikeråsen Boligsameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kostnader dugnader		85 982	25 000	25 000	100 000
Snøbrøyting		755 816	401 529	510 000	750 000
Drift/vedlikehold lekeplass		224 132	10 348	500 000	100 000
Rep-/vedlikehold utstyr		0	215	0	0
Sum driftskostnader		3 374 952	2 539 209	3 745 000	4 310 000
Driftsresultat		9 210 854	8 129 901	9 702 722	10 831 331
		1 508 566	2 208 542	1 072 283	757 159
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt					
Renteinntekter bankinnskudd		70 622	18 530	0	6 000
		70 622	18 530	0	6 000
Annen finansinntekt					
Annen finansinntekt		-2 793	2 100	0	0
		-2 793	2 100	0	0
Annen rentekostnad					
Annen rentekostnad		1 118	69	0	0
Rentekostnader lån		615 470	440 904	450 000	658 853
		616 588	440 973	450 000	658 853
Annen finanskostnad					
Annen finanskostnad		1 494	0	0	0
		1 494	0	0	0
Resultat av finansposter	6	-550 252	-420 343	-450 000	-652 853
Resultat før skattekostnad		958 314	1 788 199	622 283	104 306
Resultat		958 314	1 788 199	622 283	104 306
Årsresultat		958 314	1 788 199	622 283	104 306
OVERFØRINGER					
Avsatt til annen egenkapital	7				
Overføringer annen egenkapital		958 314	1 788 199	0	0
		958 314	1 788 199	0	0
Sum overføringer		958 314	1 788 199	0	0

BALANSE

Bleikeråsen Boligsameie

EIENDELER	Note	2023	2022
Maskiner og anlegg	4		
Arbeidsmaskiner		0	4 604
		0	4 604
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Driftsmidler, inventar o.l		38 201	49 281
Andre driftsmidler		918 049	100 781
		956 250	150 062
Sum varige driftsmidler	4	956 250	154 666
Investeringer i aksjer og andeler			
Andel ABBL		300	300
		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		956 550	154 966
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer			
Kundefordringer		2 605 633	2 447 168
		2 605 633	2 447 168
Andre kortsiktige fordringer			
Andre forskuddsbetalte kostnader		773 631	659 867
		773 631	659 867
Sum fordringer	8	3 379 264	3 107 035
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9		
Driftskonto HB (9490.06.39990)		90 929	528 000
Sparekonti HB (9490.06.40018)		1 898 892	2 121 180
Skattetrekk		15 351	15 953
		2 005 172	2 665 133
Sum omløpsmidler		5 384 436	5 772 169
Sum eiendeler		6 340 985	5 927 134

BALANSE

Bleikeråsen Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap			
Udekket tap		-6 637 059	-7 595 373
		-6 637 059	-7 595 373
Sum opptjent egenkapital		-6 637 059	-7 595 373
Sum egenkapital	7	-6 637 059	-7 595 373
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Pantelån		9 325 565	9 844 192
		9 325 565	9 844 192
Sum annen langsiktig gjeld	10	9 325 565	9 844 192
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld			
Leverandørgjeld		784 937	943 167
		784 937	943 167
Skyldig offentlige avgifter			
Skattetrekk		15 305	15 945
Arbeidsgiveravgift		11 196	11 091
		26 501	27 036
Annen kortsiktig gjeld			
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		8 073	9 111
Forskudd fra kunder		2 612 808	2 468 028
Gjeld til ansatte og eiere		3 080	10 213
Påløpte feriepengar		57 254	64 619
Påløpte renter		35 044	30 083
Påløpt kostnad		124 783	0
Annen kortsiktig gjeld		-1	126 059
		2 841 041	2 708 113
Sum kortsiktig gjeld	11	3 652 479	3 678 315
Sum gjeld		12 978 044	13 522 507
Sum egenkapital og gjeld		6 340 985	5 927 134

BankID Signing
Adine Korvald Wenner
2024-04-02

BankID Signing
Marit Milch
2024-04-02

BankID Signing
Terje Nyfløt
2024-04-02

BankID Signing
Kolbjørn Risan
2024-04-02

BankID Signing
Runar Knive
2024-04-02

BankID Signing
Trine Ax Gulbrandsrød
2024-04-02

BankID Signing
Ulv Eirik Seter
2024-04-02

BALANSE

Bleikeråsen Boligsameie

Asker, 01.04.2024
Styret i Bleikeråsen Boligsameie

Trine Ax Gulbrandsrød
Styreleder

Terje Nyfløt
Styremedlem

Ulv Eirik
Styremedlem

Runar Knive
Styremedlem

Kolbjørn Risan
Styremedlem

Marit Cecilie Milch
Styremedlem

Adine Korvald Wenner
Styremedlem

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 til 10 år. Mindre anskaffelser 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 o.l. 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 fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene 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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember, med fratrekk av felleskostnader fakturert i desember som gjelder 1.kvartal 2024. Sistnevnte fremkommer i posten kortsiktig gjeld i balansen.

Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Boligsameiet har en ansatt vaktmester. Dette utgjør 1 årsverk. I tillegg er det utbetalt styrehonorar kr 420 508

Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Honorar til revisor utgjør kr 9 013

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	109 375	106 630	216 005
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		858 088	858 088
= Anskaffelseskost 31.12.23	109 375	964 718	1 074 093
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	27 964	89 879	117 843
= Bokført verdi 31.12.23	81 411	874 839	956 250
Årets ordinære avskrivninger	19 370	37 134	56 504
Økonomisk levetid	5-8 år	3-20 år	

Anleggsmidler består av gressklipper, snøfreser, henger, hagebord, elbil-ladere og lekeapparater.

NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 3 374 952,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder takteking, drenering, og rørarbeide, samt service arbeide og mindre reparasjoner.

NOTE 6 FINANSINNTÉKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 67 829,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 618 081,-, hvorav kr 615 470,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 7 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 6 637 059,- korrigert for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-7 595 373	-9 383 571
Fra årets resultat	958 314	1 788 199
Faktisk egenkapital hittil år	-6 637 059	-7 595 373

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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 fratrasket 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 1 731 957 per 31.12.2023.

	2023	2022
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	2 605 633	2 447 168
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	773 631	659 867
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 005 172	2 665 133
Sum omløpsmidler	5 384 436	5 772 169
Leverandørgjeld	-784 937	-943 167
Skattetrekk og andre trekk	-15 305	-15 945
Skyldige offentlige avgifter	-19 269	-20 202
Annen kortsiktig gjeld	-2 832 969	-2 699 002
Disponible midler	1 731 957	2 093 854

NOTE 8 FORDRINGER

- Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer. Kundefordringene gjelder kostnader knyttet til felleskostnader.
- Forskuddsbetalt kostnad gjelder kostnader til forsikring og serviceavtaler som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 9 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 005 172,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Beløp på skattetrekkskonto er ikke frie disponible midler, men avsatt for betaling av forskuddstrekk.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	90 929	528 000
1921	Sparekonti Handelsbanken	1 898 892	2 121 180
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	15 351	15 953
		2 005 172	2 665 133

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Utbetalingsdato: 13.05.2016

Innfrielsesdato: 13.09.2035

Lånnummer: 9490.70.37716

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.

Nominell rente: 7,120 %

Opprinnelig lånebeløp: 13 025 000

IB 2023	9 844 192
Nedbetalt i år	-518 627
Sum lån	9 325 565

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
- Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin.
- Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte strømkostnader, avsetning revisjon, lekeapparater og treskjæring samt utfakturerte felleskostnader for 1.kvartal 2024.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bleikeråsen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bleikeråsen Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

Frode Ludvigsen

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 16:41:07 UTC



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/validator>**

8) SAKER TIL BEHANDLING SAMEIEMØTE

8.1. Mistillitsforslag til styreleder -

vedlegg 4 -5

Se vedlegg 4 fra mistillitsforslag mot styreleder fremmet av Stein-Erik Bakke og Tore Bing Stueland.

Kommentar fra styret til mistillitsforslag på styreleder:

At styret har valgt å publisere kontaktdata på sameiets hjemmesider for noen styremedlemmer ser vi ikke som noe problem. Det er iht personvern opp til det enkelte styremedlem om de ønsker å publisere kontaktdata tilgjengelig for alle. Saker blir tatt opp på styremøter og ansvar fordelt.

Kommunikasjon med styres forestas på styret@bleikerasen.no

At det det sendes mail og sms til forskjellige tider ser ikke styret noen utfordringer med.

Vedlegg som det vises til ble behandlet på sameiemøtet i 2023, sakene det gjelder er fra 2020 og 2021. (se vedlegg 4) -> Nå som vedlegg 5 i innkalling.

Fra 2023 – årsmøte:

8.1. Mistillitsforslag til styret - vedlegg 4

1. Jeg foreslår at styrets honorar for 2022 reduseres med 50% for dårlig utført arbeide.

Forslagstiller; Trude Hole, Rasmus Mortensens vei 28

Kommentar fra styret:

Styret kan ikke tolke dette som noe annet enn et mistillitsforslag. Om sameiermøte ønsker at det stemmes over dette velger de som sitter i styret å trekke seg og det må velges nye kandidater også til disse tre styrevervene.

Fra protokoll årsmøte:

8.1 Mistillitsforslag til styret Saken ble fremmet av seksjonseier Trude Hole (ikke tilstede i møtet) Forslaget ble enstemmig avvist.

8.3. Ny løsning for glass og metall fra september 2024

Det ble på årsmøtet i 2023 vedtatt at det skulle plasseres to nye nedgravde løsninger for glass og metall i Ospetien og Lindløkka ved eksisterende nedkast. Asker kommune pålegger sameiet å ha tre glass/metall beholdere som må være spredt over området.

Etter flere runder med Asker kommune fikk sameiet mulighet til å få tre gratis beholdere. Disse har blitt plassert ut som en midlertidig løsning for å se om dette fungerte godt. Styret ser at plasseringen ikke har fungert så godt. Særlig beholder ved Morellveien fylles opp raskt da den dessverre også benyttes av utenforstående. Glass/Metall tømmes kun hver annen måned. Ekstra tømming medfører

kostnader. Styret ønsker derfor ett vedtak på plassering av en ekstra nedgravd løsning til ved Morellveien nedkast. Plasseringene på disse tre stedene er hva Asker kommune forslår.

Forslag til vedtak:

Plassering av tre nedgravde løsninger for glass og metall i Morellveien, Ospestien og Lindløkka ved eksisterende nedkast. Styret må innhente tilbud og iverksette dette slik at det er klart i løpet av 2024.

Styret gis fullmakt til å ta opp lån for inntil kr. 1.000.000,- inkl. MVA.

8.4. Nye gatelys i sameiet.

Se redegjørelse i årsmeldingen.

Ny pålagt EL-løsning for lys i sameiet, nye LED og lyktestolper – innhentet kostnad 1.269.633,-

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån for inntil kr. 1.600.000,- inkl. MVA.

Mistillitsforslag mot sittende styreleder

Dette på bakgrunn av manglende kommunikasjon, tillit og oppfølging.

Som beboer av sameiet forventer vi å bli behandlet med respekt, samt få relevant og korrekt informasjon på de spørsmål vi har. Etterspurt informasjon blir ikke gitt, eller den kommer på tider av døgnet som ikke er i samsvar med vanlig døgnrytme, telefon 03:30, SMS og e-post 02:00, osv.

Viser til Trude Hole's innsendte forslag til årsmøtet 2023 der hun beskriver hvordan hun og andre opplever dialoger med styrets leder (Se vedlegg 4 i fjorårets innkalling til årsmøtet). Hole viser i sitt skriv til flere eksempler på utilbørlig adferd og utilstrekkelig håndtering fra styrets leder.

Hole påpeker følgende; «Gjensidig respekt skal gå begge veier, men å ignorere henvendelser fra sameiet, og /eller «henge ut» beboere når det fremmes saker eller berettiget kritikk, er uakseptabel adferd av styremedlemmer som lønnes av sameiet. En bør kunne forvente at styrets medlemmer har forstått styrets rolle og oppgaver, og hva som forventes.»

Udefinerte ansvarsområder; Vi ser av oversikten på hjemmesiden at det kun er styreleder som er oppført med e-post adresse og telefonnummer. Tre andre styremedlemmer er oppført med navn og telefonnummer, de tre andre er bare oppført med navn. Ingen av styremedlemmene er oppført med ansvarsområde. Hvorfor? Sitter en i et styre er det vanlig at alle styremedlemmer er oppført med ansvarsområde og relevant kontaktinformasjon. Men ikke i Bleikeråsen sameie. Dette er ene og alene styreleders ansvar.

Det forventes at en styreleder følger opp henvendelser via e-post og SMS. Dersom styrets leder er forhindret i å utføre dette, skal han/hun sørge for at oppfølging delegeres andre innen styret. Dette gjøres ikke. At det går tre, fire uker før en får svar på viktige spørsmål er like uakseptabelt som den manglende respekten styrets leder viser, både for sin rolle og for sameiets beboere.

Styreleder mottar honorar for å utøve vervet som styreleder i Bleikeråsen sameie, og er derfor å anse som «ansatt». Styreleder har i så måte en klar forpliktelse til å holde seg oppdatert på e-post og SMS, men overholder ikke dette.

Mye av de samme frustrasjonene kom også fram i fjorårets mistillitsforslag fra Trude Hole, se vedlegg 4 i fjorårets innkalling til årsmøte, som ligger på hjemmesidene til Bleikeråsen boligsameie.

Med dette foreslår vi at styreleder trekker seg, eller blir bedt om å forlate sin post av sameiet under Årsmøtet 2024.

Stein-Erik Bakke

Ospestien 73

Tore Bing Stueland

Lindløkka 24

Vedlegg 4

Sak for sameiermøtet torsdag 13. april kl. 18:30 på Leangkollen hotell.

1. Jeg foreslår at styrets honorar for 2022 reduseres med 50% for dårlig utført arbeid.
2. At styret undersøker muligheten for å sette opp solcellepanel i Asker mest solrike område, noe styret gikk med på å undersøke for et år siden etter stort påtrykk fra beboere – men intet er gjort.

Styret gjør ikke den jobben de er satt til å gjøre og opptrer arrogant og nedlatende mot beboere.

Sameiets beboere får ikke svar på henvendelser på mail. Og det gjelder mange i sameiet.

Styret serverer direkte løgner i sine tilsvare – når de gidder å svare – som eksempelvis i 2020 når styret påstod at de hadde lov å sette opp de vanvittige skiltene med 24 timers parkering, og at bilen måtte settes 48 timer et annet sted før gjestene kunne returnere til Bleikeråsen, samt kreve ulovlig overvåking/registrering av gjester. Undertegnede ba styret fjerne skiltene, men styret ved Trine Gudbrandsen nektet og serverte tullede bortforklaringer og ville påstander om nødvendighet og lovlighet, også angivelig fra vår forretningsfører. Undertegnede ba om dokumentasjon på «lovligheten» av denne type diktatoriske reguleringer hvilket selvsagt ikke kunne oppdrives. Denne type «styreforvaltning» der løgner fremsettes (skriftlig) over en lav sko er totalt uakseptabelt. Undertegnede fikk omsider (etter et halvt år med mailer) styret til å fjerne skiltene som ulovlig var satt opp på kommunal grunn og uønsket av både gjester og beboere i sameiet. Denne type diktatoriske tendenser hører ikke hjemme i et sameie. Mailene til og fra styret kan selvsagt dokumenteres.

Styret utfører ikke konkrete oppgaver – f. eks ref solcellepaneler i Asker mest solrike sameie og varmepumper! I disse krisetider med skyhøye strømpriser er det lurt å ha alternative varme/energikilder. Undertegnede har flere ganger sendt styret forespørsler om ikke styret kan undersøke muligheten for å sette opp solceller, samt organisere felles innkjøp/installasjon av varmepumpe for interesserte beboere i sameie. Men over 300 boenheter burde det være mulig å få gode priser. Dette ble først arrogant latterliggjort/avfeid som «totalt uaktuelt» av styret, og deretter ignorert til tross for purringer og argumentasjon/dokumentasjon fra undertegnede som ønsket en saklig styrebehandling av saken.

Grunnet styrets manglende vilje/evne til å faktisk gjøre en innsats i bytte mot honoraret de mottar, la undertegnede denne saken ut på sameiets Facebook side for ca et år siden - dette for å «lodde» interessen for solceller og varmepumper. Svært mange responderte og samtlige ønsket at styret skulle undersøke muligheten for solcellepanel i Asker mest solrike område, og mulighet for organisert innkjøp/installasjon av varmepumper.

I kommentarfeltet kunne en også lese at mange tidligere hadde forsøkt å få styret til å gjøre en innsats på nevnte, men at dette arrogant ble avfeid som «uaktuelt». Flere utrykte sterk misnøye med styret og det på flere saker – det er bare å scrolle tilbake til denne FB posten om noen trenger dokumentasjon.

FB post-tråden om solceller og varmepumper ble avsluttet på vårparten i fjor med at et styremedlem skriftlig bekreftet for oss alle at styret gjorde retrett; saken skulle behandles i styret og mulighetene for å sette opp solceller på Bleikeråsen grunnet de skyhøye strømprisene, som neppe vil nå normalen så lenge vi er tilknyttet ACER – skulle undersøkes.

Intet er gjort – og styret ignorerer fortsatt skriftlige henvendelser om dette.

Sameiets beboere henges ut som «styrefiendtlig» når det fremmes berettiget kritikk på styrets arbeid. I kjølvannet av solcellepanel-saken på FB kom det frem at mange i sameiet

Vedlegg 4

føler seg latterliggjort og ignorert av styret når de forsøker å fremme saker eller løsninger, eller sender henvendelser på mail.

Styrets medlemmer er ansatt i og skal jobbe for sameiet, og skal selvsagt opptre med respekt for sameiets beboere. Her feiler styret dessverre stort. La meg understreke at dette selvsagt ikke gjelder *alle* i styret, men når styremedlemmer med uakseptabel adferd ikke korrigeres av øvrige i styret, er styret i sin helhet ansvarlig for det bilde som skapes utad. Her er et eksempel på «offentlige» svar fra styrets representant ved [redacted] ref mitt spørsmål om solceller/varmepumper i Bleikeråsen sameie.



Jeg tar ikke dette personlig, men klaget av prinsipielle grunner [redacted] adferd skriftlig inn til styret - denne type adferd og slike påstander fra et styremedlem i et offentlig fora er totalt uakseptabelt. Når et styremedlem henger ut beboere i sameiet på denne måten, kun fordi de fremmer et forslag og saken påklages, bør dette i ethvert styre behandles internt og seriøst. Men styret responderte (som ventet) ikke, hvilket er useriøst og uprofesjonelt. Å sitte i styret er et lønnet verv, ikke et privilegium som fritar styremedlemmer fra normal folkeskikk.

Undertegnede har gjentatte ganger i fjor høst og vinter etterspurt informasjon om saken ref solceller/varmepumper er behandlet eller ei, og gjentatte ganger etterspurt styrets protokoller de siste årene uten at dette er giddet besvart.

Gjensidig respekt skal gå begge veier, men å ignorere henvendelser fra sameiet, og/eller «henge ut» beboere når det fremmes saker eller berettiget kritikk, er uakseptabel adferd av styremedlemmer i et godt lønnet verv. En bør kunne forvente en viss forståelse for styrets rolle av de som inntre i styret og hva som forventes ref. den jobb som skal utføres i bytte mot det honorar som utbetales. Styret leverer ikke tilfredsstillende, tvert om – styret har de siste årene levert til stryk. Det holder nemlig ikke å bare sende ut en SMS om røykvarsler i dunn og vann.

På bakgrunn av dette foreslår jeg:

1. At styrets honorar for 2022 reduseres med 50%.
2. At styret seriøst undersøker mulighetene for å sette opp solcellepanel i Asker mest solrike område – det er boliger i Asker som har satt opp solceller og som tjener penger på det! - samt undersøker og henter inn anbud for et samlet kjøp/installasjon av varmepumper for de av beboerne som ønsker det.

Mvh Trude Hole
Bleikeråsen sameie.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Bleikeråsen boligsameie den 10.04.2024

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



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.



Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning 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



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

- å representere boligselskapet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet/Generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet/Generalforsamlingen
- 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.



BOALLIANSEN
FORVALTNING

Nedre Storgate 42, 3015 Drammen
Telefon: +47 453 70 271
Beboerkontakt: post@boalliansen.no

Boalliansen Forvaltning AS
er en selvstendig organisasjon
eiet av If Skadeforsikring