



Innkalling og sakliste til ordinært sameiemøte i Vassbunn sameie

Dato: Tirsdag 11. februar 2025
Tid: 18:00-20:30
Sted: Rønningen skoles personalrom

Saksliste

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Valg av to sameiere til å underskrive referatet
4. Valg av to sameiere til tellekorps
5. Godkjenning av innkalling og sakliste
6. Godkjenning av styrets årsmelding
7. Revisors beretning for regnskap 2024
8. Godkjenning av regnskap 2024
9. Godkjenning av budsjett 2025
10. Valg av tillitsvalgte i styret Vassbunn sameie
 - a) Valg av leder
 - b) Valg av kasserer (Solveig tar gjenvalg)
 - c) Valg av sekretær (Tone Marte tar gjenvalg)
 - d) Varaer på valg (Sofie tar gjenvalg)
 - e) Valgkomite: Thor Ivar og David
 - f) Tillitsvalgte som ikke er på valg 2025: joelma som vara, Eirik som revisor)
11. Innkommende saker til avstemming:
 - a) Utskiftning av lysarmaturer i garasjene
 - b) Antimex skadedyrkontroll
 - c) Styrehonorarer i Vassbunn sameie inn i statuttene
 - d) Ingen innkommende saker fra sameiere

Vedlegg

- Styrets årsmelding for 2024
- Regnskap 2024 / Forslag til budsjett 2025
- Revisors beretning for regnskap 2024
- Fradrag til skattemeldingen (Renter og gjeld) ligningsåret 2024

Adgangstegn/fullmakt

Til ordinært sameiemøte i Vassbunn 2025

Det er en stemme per sameier. Dette adgangstegnet må leveres til tellekorps før stemmerett oppnås. Det er anledning til å møte med fullmakt (underskrift under) fra et annet medlem. Ingen kan få stemme for mer enn en fullmakt (§ 4 i vedtektene). En sameier har anledning til å sende sitt adgangstegn og fullmakt med en fullmektig.

Navn, husnummer

Signatur, dato

Jeg har gitt _____ fullmakt til å avgi stemme i mitt navn på sameiemøte
Navn, husnummer



Styrets årsmelding for 2024

Styret og styrearbeid

Sameiets tillitsvalgte

Styreleder: Valeria Nicholson (på valg), Vassbunnveien 4

Kasserer: Solveig Berg (tar gjenvalg), Vassbunnveien 58

Sekretær: Tone Marte Ljoså (tar gjenvalg), Vassbunnveien 16

Varamedlem: Sofie Korzonek Nordheim (tar gjenvalg), Vassbunnveien 20

Varamedlem: Joelma De Castro Nordhagen Vassbunnveien 60

Revisor: Erik Langbråten, Vassbunnveien 32

Valgkomite (på valg): Thor Ivar Eriksen, Vassbunnveien 52

Valgkomite (på valg): David Nyberg, Vassbunnveien 10

Styremøter

Det har vært holdt 6 styremøter siden ordinært sameiermøte 2024.

Aktiviteter i perioden

Befaringer

En befaring med tre representanter fra Bane NOR i forbindelse med utbygging av Bondivann stasjon november 2024, med gjennomgang av byggeplaner og hvilken innvirkning det vil ha på gjenboere i sameiet.

En befaring av store lekeplass i forbindelse med workshop i september 2024

To befaringer ble gjennomført i sameiet før dugnad på våren og høsten.

Bane NOR og utbygging av Bondivann stasjon

Styret har hatt mailutveksling og en befaring i sameiet med representanter fra Bane NOR høsten 2024. Vi har mottatt informasjon og plantegninger, og har sendt inn forslag til avbøtende tiltak til Asker kommune. Hus nr. 4, 6, 8 og 10 vil bli direkte berørt ved at nedre del av hagen blir brukt til anleggsvei og utvidet stasjon.

Utbyggingen vil starte i februar 2025, og det vil være to perioder med intensivert bygging i påsken 2025 og august 2025.

Grus/parkeringsplassen bak avfallsanlegget på nedre felt vil bli brukt til riggeplass, og dette området ble ryddet for søppel, trevirke, trillebærer etc. av styret i november 2024. Sameiere som har henger parkert på området, må flytte hengerne innen februar 2025, og sameiet tilbyr en midlertidig hengerparkering på store lekeplass (tidligere bochabanen) frem til august 2025.

Digitalt informasjonsmøte om Bane NOR og utbygging av Bondivann stasjon

Styret holdt et digitalt møte for alle sameiere i Vassbunn, for å informere om Bane NOR sine planer og tiltak, samt forslag til avbøtende tiltak som styret har sendt til Asker kommune.

Arbeidsgruppe - store lekeplass

Følgende sameiere utgjør arbeidsgruppen for store lekeplass: Carl-Andreas Aspelund hus nr. 52, Jeanette Villanger hus nr. 68 og Rosalinde Leebeek hus nr. 34.

Carl-Andreas har tatt på seg ansvaret for å lage tegningsforslag til ny utforming av lekeplassen.

Forslag til utvikling av lekeplassen:

- Beholde trampolinen, grillen, bordtennisbordet og rastebenken
- Fjerne sparkeveggen (gjort på vårdugnaden)
- Plante gress på grusbanen (startet på høstdugnaden)
- Fjerne gammel og sette opp nytt nett bak fotballmålet som vender mot hus nr. 32 (trematerialet på det gamle oppsettet er mørkent)
- Sette opp huske (dette er et kostbart tiltak – må være godkjent stativ og underlag)
- Avvikle ideen om å ha Bocha bane eller stort sjakkbrett, og heller ha platting, sosialiseringsområde, plantekasser for urter etc., og/eller sittebenk/bord vendt mot Bondivann på dette området.
- Sosialiseringsområde:
 - Pergola over bordet - OBS må ikke komme i veien for sameieres utsikt til Bondivann
 - Platting eller flate hvor man kan samles
 - Sittebenker

Dugnader

To kontainere for restavfall og hageavfall ble bestilt både vår og høst. Dugnader har blitt gjennomført både vår og høst. Sofie Korsonek hus nr. 18, har hatt hovedansvaret for å organisere dugnadene sammen med styret.

Feiing av strøsand fra gatene ble bestilt hos Vaktmesterkompagniet i god tid før 17. mai.

Gjenbrukstorg har vært et nytt populært innslag på dugnaden. Før kontainerne kjøres bort, rydder og kaster styret gjenbrukstorget for gjenværende ting. Sameiere som legger ut elektriske gjenstander på gjenbrukstorget, bes hente/kaste tingene dersom ingen andre sameiere har tatt gjenstanden.

Vedlikehold av garasjeporter

Det har vært vedlikehold av garasjeportene september 2024. Scanmark gjennomførte en gjennomgang av alle garasjeporter, med reparasjoner etter behov (nye bolter og stramming av bolter).

I etterkant av gjennomgangen har en fjær som er røket, blitt byttet av Scanmark. Vi hadde også et tilfelle av det samme problemet i 2023.

Scanmark anbefaler sterkt at vi snart bytter ut alle garasjeporter til aluminium før tilstanden til dagens porter forverres. Dette arbeidet estimeres til en kostnad på vel kr. 300 000.-

Eventuelle nye portåpnere kan bestilles fra Scanmark.

Reparasjoner etter måkebilden

Plankene ved gelender til parkeringen på øvre felt ble ødelagt under vinterens måking. Disse plankene ble tatt vare på etter skaden, og ble satt på plass igjen av John hus nr. 58 før vårdagnaden ble holdt.

Muren ved parkeringen på øvre felt ble ødelagt under vinterens måking. Dette ble reparert ved å legge armering og ny sement på muren. Dette ble gjort av Giorgio hus nr. 62 og John hus nr. 58.

Tusen takk for denne hjelpen. Vi er alle avhengig at vi bidrar til vårt felles område.

17. mai feiring

I år var det Stina hus nr. 10, og styret som stod for organiseringen av årets 17. mai feiring i gaten. Tusen takk til Stina for god organisering.

Skadedyrkontroll - Antimex

Det er satt ut åtestasjoner for skadedyr i sameiet, både på nedre felt og øvre felt. Anticimex har ikke observert noen aktivitet av rotter i åtestasjonene i 2024. Anticimex var her to ganger da rapporten ikke beskrev situasjonen for åtestasjonene på øvre felt. En av åtestasjonene var bygget inn under en terrasse. Denne er de nå klar over. De har oppdatert sin database med alle åtestasjonene i sameiet.

Kullbunn Sameie har ikke skadedyrkontroll, og det bør vurderes om vi skal fortsette med denne servicen fra Antimex. Dette skal vi stemme over på årsmøtet.

Sjekking av brannslukkingsapparat - Branntek AS

Alle brannslukkingsapparatene i garasjene ble sjekket i august 2024, fordi vi fikk en henvendelse om at det var lite trykk i et av apparatene.

Resultatet av gjennomgangen:

- Årlig kontroll av pulverapparater iht. NS 3910.
- Det var 6 stk pulverapparater med trykkfall. Disse ble byttet som en reklamasjon.
- Det var 1 stk pulverapparat fra 1991 som ikke Branntek har levert. Dette ble byttet kostnadsfritt.

Det ble ikke åpnet for sjekk av private brannslukkingsapparat denne gangen (gjort i 2022).

Vedlikehold avfallsdunker

Det ble ikke bestilt renhold av avfallskontainer for matavfall våren 2024. Det vil bestilles rengjøring av mat- og rest avfallskontainere for vår 2025 (anbefales minst hvert andre år).

Grønne avfallsposer

Grønne avfallsposer til matavfall er ikke lenger tilgjengelig på nærbutikk. Styret har bestilt grønne matavfallsposert fra kommunen, og lagt dem tilgjengelig i gangen i bomberommet, slik at sameiere kan komme dit og hente når de trenger. Det er satt opp en hengelås med koden 1388.

Snømåking

Sameiet var fornøyd med snømåkingen i 2023. I 2024 forårsaket brøytemannskaper/utstyr skader på det gamle postkassetativet øvre felt, veibommen nedre felt, grusveien forbi lekeplassen, samt murkanter på øvre felt og nedre felt (snuplassen). Noen av skadene kan skyldes manglende merking med brøytestikker vinter 2024. Brøytestikker ble satt opp for å merke sentrale strukturer i oktober 2024.

Styret ber beboere melde fra når det oppstår materiell skade på grunn av småmåking. Det må meldes inn, men styret ønsker å gjøre oppmerksom på at det ikke er enkelt å skaffe tilbyder av snømåking. .

Styret minner om at vi selv har ansvar for å holde det snøfritt rundt avfallsanleggene, mellom parkerte biler, og i gangveien mellom øvre og nedre felt og foran postkassene. Det er fint om alle tar i et tak innimellom når snøen kommer. Styret takker alle som har bidratt med dugnadstimer på disse fellesarealene.

Vi minner også om at det er sameiernes eget ansvar å fjerne *"istapper som henger ned og utgjør en fare, måking av snø som raser fra eget tak, osv."* (Informasjonspakken side 17)

Skilting

Våren 2024 fikk vi ikke tømt søppel på øvre felt, da noen hadde parkert bilen sin foran søppelanlegget den dagen søppelbilen kom. Styret ordnet dermed med bestilling og oppsetting av skilt med «parkering forbudt foran søppelanlegget» som ble plassert på garasjeveggen. Det ble også satt opp skilt om at dobbeltparkering på øvre felt utenfor den ene garasjerekken ikke lov, da det hindrer utkjøring fra garasjene. Oppmerking av parkeringsplasser er ikke lett å se vinterstid.

Kjøring av store biler fra Vann og Vannmiljø gjennom nedre felt og til pumpestasjonen

Tidlig på året var det observert at store biler kjørte i høy hastighet gjennom sameiet, til tross for lekeplasser og trangt mellom hus/vei. Styret kontaktet Vann og Vannmiljø i Asker kommune - som svarte raskt på henvendelsen, og at de hadde tatt dette opp med sine sjåførere. Asker kommune kan

ikke sett opp skilt for å minne om å sette ned farten (kommunens avdeling for samferdsel har kun ansvar og skiltmyndighet på offentlig vei), og det henvises til Statens Veivesen som har skiltmyndighet på privat vei. Det har ikke vært registrert flere episoder med store kjøretøy som kjører fort gjennom sameiet i 2024, og derfor er det heller ikke gått videre med skilting. Minner alle om å kjøre forsiktig og ansvarsfullt gjennom sameiets område.

Veibom nedre felt

Bommen ble antakeligvis noe ødelagt av brøytemaskiner høst 2023. Det ble foreslått på årsmøtet i februar 2024 å sette opp en egen post på budsjettet for å reparere bommen. Thor Ivar hus nr. 52 og Gullik hus nr. 8, tok på seg oppdraget med å undersøke, smøre og reparere bommen, og de greide å sette den i stand igjen. Det ble enighet om at bommen må bindes opp vinter 2024/25 for å unngå nye skader. Takk for dette bidraget til fellesskapet.

Strøgrus

Styret bestiller grus til de fire gruskassene på området når beboere sier ifra at de er tomme. Sameierne må kollektivt sørge for at det blir strødd med strøtralla. I tillegg kommer brøytemannskapene våre og strør ved behov. De strør kun på de store områdene, hvor man kommer til med traktor.

Nye postkasser og postkassestativ

Innkjøp og montering av postkasser og postkassestativ ble gjort våren 2024. Flere sameiere deltok på dugnad med å sette opp postkassestativene og legge/tilpasse brostein til som underlag foran stativene.

Tre husstander på nedre felt valgte å ha postkassene sine på øvre felts stativ. Postvesenet ga beskjed under befaring om at så lenge postkassene er tydelig merket med navn og husnummer, spiller det ingen rolle om man har postkasse på øvre eller nedre felt. Det har likevel vist seg å være problematisk å få levert pakker av andre leverandører enn Bring for 3 aktuelle husstander. Det er nå satt opp et skilt på nedre felts postkassestativ med informasjon om at postkassene til nr. 18, 24 og 42 er plassert på øvre felt.

Gatelys

Tilkobling av strømmen til gatelys til sameiets egen strømmåler (en av strømmålerne på nedre felt) har medført en økning av strømutfgifter. Det skjeve armaturet ved Hege Nyhagen i nr. 42, har blitt rettet opp, og det er satt på en skjerm i bakkant av lyshodet for å skjerme for at gatelyset skinner inn i hus nr. 42.

Garasjene

Det har vært gjennomført reparasjon på en garasjeport i 2024.

Lysstoffrør skal fases ut, og det er nå vanskelig å få tak i/kjøpt. Lysarmatur må dermed byttes ut, og styret har fått tilbud på ny belysning i garasjer i desember 2024. Dette skal vi stemme over på årsmøtet.

Garasjelån: Renten på garasjelånet gikk opp med 0,25% i 2024.

Nøkkel til bomberommet

Styret har nå ordnet med en ny kodelås til bomberommet, og nøkkelordningen er nå avviklet. Koden for låsen er sameiets postnummer: 1388.

Julegrantenning

Det ble i år også arrangert en hyggelig julegrantenning på den lille lekeplassen på nedre felt. I år var det Jeanette hus nr. 68, som arrangerte julegrantenningen i år med julegløgg og musikk, pepperkaker, julenisse og utdeling av godteposer til barna. Tusen takk!

Gress-såing

Styret har gjennomført gress-såing en gang i 2024 (på høstdugnaden) på den store lekeplassen på nedre felt. Målet er at fotballbanen gror igjen med gress.

Planlagte aktiviteter for 2025

Dugnader:	Det planlegges 2 dugnader for 2025, vår og høst som tidligere.
Sosiale aktiviteter:	Det planlegges 17. mai feiring og julegrantenning som tidligere år.
Garasjeporter:	Reparasjoner.
Garasjelys:	Lysstoffrør fases ut, og nye lysarmatur (led) må innstalleres. Tilbud er innhentet og beskrevet under inkomne saker.

Oppgaver og aktiviteter til utredning i 2025

Gelender:	Gelender mellom øvre og nedre felt trenger ytterligere reparasjon, eventuelt byttes ut.
Lekkasje:	Vannlekkasje på garasjevegg på øvre felt må utredes videre i 2025. Utrede med firma som satte opp garasjene om lekkasjen forårsaker skade/svakheter i byggekonstruksjonen. Vurdere eventuelt å sette opp spiler eller liknende som kan skjule at malingen flasser av.
Store lekeplass:	Videre utredning av bruk og lekeapparater på store lekeplass fortsetter i arbeidsgruppen og styret i 2025.

Vassdunn Sameie

2300kr. i sameieavgift hele året

RESULTAT	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Regnskap 2021
DRIFTSINNEKTER						
Kontingent	993 600,00	995 900,00	993 600,00	993 600,00	995 900,00	980 300,00
Purregebyr						
Innbetalt garasjestrøm-elbillading	60 000,00	58 300,00				
SUM DRIFTSINNEKTER	1 053 600,00	1 054 200,00	993 600,00	993 600,00	995 900,00	980 300,00
DRIFTSKOSTNADER						
Styrehonorar	17 500,00	13 500,00	17 500,00	13 500,00	17 500,00	17 500,00
Snørydding/strøing/grøntarealer	150 000,00	129 338,46	152 000,00	140 922,78	114 048,88	102 131,76
Strøm utelys/garasjer/tilfluktsrom *	85 000,00	82 676,33	34 000,00	3 255,11	38 143,04	24 669,32
Borgen antenne/Netelia	195 000,00	183 278,00	174 000,00	168 860,00	144 708,00	136 148,00
Vedlikehold*	100 000,00	96 720,50	100 000,00	166 884,00	61 923,00	54 724,96
Tilkobling gatelys / ny armatur	0,00		0,00	89 024,79		
Forsikring	22 000,00	20 636,00	19 000,00	18 215,00	16 725,00	15 631,00
Dugnader	45 000,00	43 448,11	45 000,00	41 566,80	25 951,30	24 544,00
Til styrets disposisjon	10 000,00	7 516,30	10 000,00	3 029,05	1 679,00	1 803,43
Skadedyrbekjempelse	7 500,00	7 225,19	7 200,00	6 823,21	6 417,75	6 060,00
SUM DRIFTSKOSTNADER	632 000,00	584 338,89	558 700,00	652 080,74	427 095,97	383 212,47
DRIFTSRESULTAT	421 600,00	469 861,11	434 900,00	341 519,26	568 804,03	597 087,53
Finansinntekter/renter på innskudd					0,00	0,00
Bankkostnader bedriftskonto	1 100,00	1 099,50	1 000,00	999,00	197,00	127,50
Renter og gebyr på garasjelånet	130 200,00	150 241,66	147 000,00	141 967,99	117 723,59	122 159,33
Avdrag på garasjelån	290 200,00	228 916,96	233 000,00	109 602,53	147 181,26	168 637,95
Ekstraordinært avdrag	50 000,00	50 000,00	50 000,00	200 000,00	500 000,00	300 000,00
ÅRSRESULTAT	-49 900,00	39 602,99	3 900,00	-111 050,26	-196 297,82	6 162,75

*For 2025 budsjett:

Vedlikehold - Lysarmatur i garasjene, vask avfallsdunker, garasjeporter, brannsløkkingsapparater

	per 31/12.2024	per 31/12.2023	per 31/12-2022	per 31/12-2021
Bankinnskudd	284 176,08	244 573,09	355 623,35	551 921,17
Utestående kontingenter sameiere	0,00	0,00	2 300,00	2 300,00
Utestående garasjestrøm sameiere	2 543,00	3 876,00	8 018,00	
Langsiktig gjeld	1 712 516,13	1 991 433,09	2 301 035,62	2 948 216,88
Kortsiktig gjeld/Forskudd kontingent	2 300,00	0,00	2 300,00	0,00
Overskudd + / Underskudd -	-1 428 097,05	-1 742 984,00	-1 937 394,27	-2 393 995,71

Til ordinært årsmøte i Vassbunn Sameie 2025

REVISJONSBERETNING STYRETS REGNSKAP FOR VASSBUNN SAMEIE 2024

1. Regnskapet er gjennomgått i sin helhet. Alle bilagene er sjekket opp mot føringene i kontoutskriftene fra banken hva gjelder kto. 5136.05.43963. Alt er korrekt.
2. Alle fakturaer er adressert til Vassbunn Sameie; er begrunnede; og utbetalingene er foretatt til fakturautsteder.
3. Alle innbetalinger av kontingent er sjekket mot oversikt over kontingentinngang per husstand og kontoutskriftene fra banken. Alt er korrekt.
4. All innbetaling av garasjestrøm fra sameiere som har elbil-lader er korrekt ført per sameier i henhold til kontoutskriftene. Revisor har imidlertid *ikke* gått inn i beregningsgrunnlaget bak kravene til hver enkelt.
5. Inntående på kto. 5136.05.43963 per 1.1.2024 korresponderer med inntående beløp per 31.12.2023 og godkjent regnskap for 2023. Inntående beløp på samme konto per 31.12.2024 korresponderer med oppgitt beløp i regnskapet for 2024.
6. Dokumentet «Renter og gjeld i Vassbunn sameie for ligningsåret 2024» er overensstemmende med Årsoppgave 2024 fra banken.

Konklusjon:

Regnskapet er ryddig og oversiktlig. På bakgrunn av ovenstående punkter, finner revisor at fremlagte regnskap således følger god regnskapsskikk. Jeg anbefaler derfor årsmøtet å godkjenne regnskapet for 2024.

Vassbunnveien 32, den 27. januar 2025



Erik Langbråten
revisor

Forslag fra styret:

Utskiftning av lysarmaturer i garasjene

Historikk:

Lysstoffrør som inneholder kvikksølv ble forbudt å produsere og importere i EU og EØS fra februar 2023. I januar 2023 kjøpte Vassbunn Sameie 60 lysstoffrør og disse er nå snart brukt opp.

Ulemper ved å bruke LED-lysrør i de eksisterende lysstoffarmaturene:

1. CE-godkjenning på armaturen gjelder ikke lenger
2. Ansvar for installasjonen flyttes til oss
3. Fare for elektrisk støt*
4. Krav til EMC-testing (elektromagnetisk støy)

*DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) viser til at LED-lysrør montert i armatur for lysstoffrør kan gi elektrisk støt. Dette kan oppstå hvis den ene enden er plassert i sokkelen, og lysrøret roteres en halv omdreining.

Fordeler ved å bytte til LED armaturer:

Bytter vi til LED-lysrør, kan vi forvente lavere energikostnader, mindre vedlikehold, bedre lyskvalitet og en mer miljøvennlig løsning.

Styret sendte ut forespørsel for å innhente prisoverslag på bytte av lysarmaturer innvendig i garasjene.

Vi har fått inn tilbud og styret har budsjettert med Kr 60.000 for gjennomføring i 2025.



Renter og gjeld i Vassbunn sameie for ligningsåret 2024

Alle de 36 boenhetene i Vassbunn Sameie er gjensidig ansvarlige for sameiets samlede gjeld og renteutgifter. Til fradrag i skattemeldingen for år 2024 skal derfor sameiets samlede renteutgifter og gjeld fordeles likt mellom de 36 sameierne. Ved overdragelse av eiendom skal beløpet fordeles i henhold til eiertid.

Fradraget kan kun føres en gang per boenhet.

Fradrag for renteutgifter

145 864,34 (renter/omkostninger lån) – 0,00 (renter bankinnskudd) = 145 864,34 kroner

145 864,34 /36 = **4052 kroner per boenhet**

Fradrag for gjeld (på formuen)

1 712 516,13 (gjeld) – 284 176,08 (bankinnskudd) = 1 428 340,05 kroner

1 428 340,05 /36 = **39 676 kroner per boenhet**

Valeria Nicholson
Styreleder

Erik Langbråten
Revisor

