



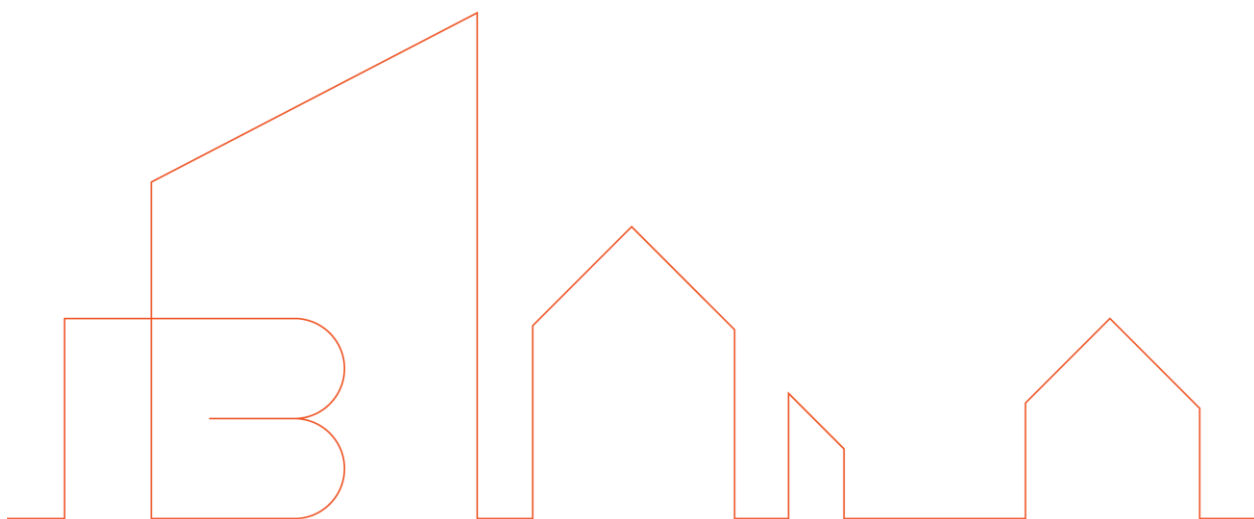
BOALLIANSEN
FORVALTNING



Årsmøte 2023

- Innkalling
- Årsmelding 2022
- Årsregnskap 2022

Eiksmarka Boligsameie



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseierne i Eiksmarka Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag den 24 mai kl. 19.00 ved Eiksmarka Vel sine lokaler i Nils Leuchs vei 40

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Eiksmarka Boligsameie

Dato: 24.5 2023 kl. 19.00
Sted: Eiksmarka, Nils Leuch vei 40

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET (med driftsrapport)

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1.819.771
Resultatet føres mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 240.000, - for kommende styreperiode. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Styrearbeidet forventes å øke i forhold til merarbeidet med det planlagte oppgraderingsprosjektet.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 godkjennes / tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 5 innkomne forslag samt 3 forslag fra styret.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Styret er på valg i 2024

Med vennlig hilsen for styret

Eiksmarka 4.mai 2023

Skjalg Utheim

Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- driftsrapport
- Forslag til årsregnskap for 2022 og forslag til budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR Eiksmarka Boligsameie

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Eiksmarka Boligsameie ligger i Bærum kommune, og har org.nr 871 258 392.

Sameiet har gårds og bruksnummer 34/19

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Skjalg Utheim	2022	2
Nestleder	Elin Reite	2022	2
Styremedlem	Solveig Jacobsen	2022	2
Varamedlem	Nina Bakstad	2022	2
Varamedlem	Odd Erik husa	2022	2
Varamedlem	Nils Christian Moe	2022	2

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

VALGKOMITE:

Jarle Nesvaag, Ivan Grøtli og Grete Helmersen har fungert som valgkomité i perioden.

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

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 15 styremøter, hvor ca 105 saker har vært behandlet og protokollert. Det har også vært behandlet saker gjennom telefonkonferanser styremedlemmene i mellom.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID og av større betydning:

Oppgraderingsprosjektet

Strømvtales og reklamasjoner

Avvik/adferd og støysaker

Avtaleinngåelser og økonomiske saker

Internett og TV

Energi og varme

Tilskudd renovasjon

Juridiske saker

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet hadde 3 ansatte med ca. 1,4 årsverk

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

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

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

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

- Årlig takkontroll
- Thermofotografering i tavlerom
- kontroll brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vernerunde
- Egenkontroll av lekeplass

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING:

Sameiet består av 144 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 19/34 og har følgende adresse: Eiksveien 58

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring med polisenr:7266892

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

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

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2022 var det 143 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 144 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 KPMG

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:

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

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 1.819.771 mot et budsjettert overskudd på 779.936,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

Årsak til avvik mellom resultat og budsjett:

Det ble ikke benyttet midler til ladestasjon som først planlagt. Dette grunnet begrenset interesse for tiltaket enn først antatt. Vedtak på sist årsmøte om at styret og EBS heretter skal fokusere mer på en fremtidig og betydelig oppgradering influerte også på det først planlagte vedlikeholdet. Inntil videre avventer man med vedlikeholdstiltak som f.eks. oppmuring av piper over tak. Dette er dyre tiltak og utgjør ca. 500.000,- pr blokk når det må rigges med stillas og nye pipehatter i metall. Det er derfor bedre å knytte dette tiltaket mot den generelle oppgraderingen som vi har foran oss. Styret vurderer at det i øyeblikket er bedre å bruke av våre midler til i stedet å betale ned på gjelden sameiet har. Særlig i lys av renteøkningen som har vært.

Bortsett fra nevnte avvik er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Styret anser økonomien i EBS til å være god i forhold til de løft og investeringer som er gjennomført

og i forhold til beholdningen og «husleienivå» man for øyeblikket har. Det må allikevel ikke underslås at det fortsatt vil være mange byggetekniske utfordringer fremover som vil kreve sine ressurser. Oppgraderingsplanen som styret ble forpliktet til å jobbe med vil påvirke fellesutgiftene når planene realiseres.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

9.1 VEDLIKEHOLD/ INNKJØP OG ANSKAFFELSER 2022:

- Det ble gjennomført en miljøpakke i E. 80 som inkluderte beplantning og ny granitt mur.
- Vinduer ble reparert.
- Lekeplassen ble oppgradert med nytt fotballmål.
- Prøvemontasje av røykvarslere
- Tak-spiker ble erstattet i 66 og 68.
- Taktettinger, generelt nød-reparasjoner

9.2 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 per 31.12.2022 er på kroner 2.443.082

Styret anser dette tallet for å være forsvarlig.

9.3 FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

9.4 EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april.

10. BUDSJETT OG FELLESUTGIFTER FREMOVER:

10.1 BUDSJETT:

Budsjettet for 2023 er behandlet av styret.

10.2 Tiltak og vedlikehold for 2023

- Takreparasjoner 2: Tak-spiker byttes mot nye paknings-skruer (2 blokker).
- Fasadeplater sjekkes og spiker byttes mot nye «steni-skruer» ventil hetter på av-lufting sjekkes, vegger sjekkes generelt, lamper på blokkvegg sjekkes og etter skrus

på festningspunkt.

- Lade -infrastruktur fra e.70 eller 82. 6-12 ladeplasser for el-biler forberedes.
- Lysprogrammet fortsetter dvs. mann rehabiliterer innvendige lyspunkter.
- Noen kjellerdører bør skiftes, da flere av disse er slitte og trege å få igjen. Dørene er fra byggeår dvs. 65 år gamle. De har dermed levd ut sin tekniske levealder
- Nye røykdetektorer (gjørne seriekoblede og optiske) arbeidet fortsetter

10.3 Perioden fra år 2024 til 2028: Det store oppgraderingsprosjektet

Styret anbefaler alle å sette seg inn i nye planer når de presenteres for sameierne. Dette store vedlikeholdsprosjektet vil måtte gjelde:

- Nye vinduer og balkongdører
- Nye fasader med bedre isolering
- Nye tak inkludert opp muring av piper over tak
- Generelt en tilnærming mot tek 17 bygge-standard der det er hensiktsmessig.

For øvrig gjelder:

- Grøntanlegget kan fortsatt oppgraderes.
- Nye calling anlegg til følgende blokker: 64,78,80 og 84 (tiltaket kan vurderes over tid).
- Mye av det gamle ledningsnett inkludert brytere (elektro) på fellesrommene kjellere og loft er «råttent» og bør skiftes ut.

10.4 Fellesutgiftene fremover.

Styret anser økonomien og handlingsrommet til styret å være tilstrekkelig i øyeblikket. Det planlegges derfor ikke en vesentlig økning av fellesutgifter for 2023.

Årsmøtet må avgjøre hvordan tilnærmingen mot det kommende store vedlikeholds løftet skal bli.

Styret vil foreslå forskjellige finansieringsmodeller av kommende prosjekter. Et estimat viser at det i snitt vil koste ca. 300.000 kroner pr leilighet for en nødvendig oppgradering.

Eiksmarka Boligsameie

.....

DRIFTSRAPPORT 2022 – om driften i sameiet.

Det har vært et mål for styret å bruke eget mannskap til de aller fleste tiltak i EBS. Det har også vært et mål å ha en god flyt i driften. I 2022 har vi hatt en bra produksjon av tiltak og vedlikehold, der vi har benyttet mest mulig eget mannskap.

Det som gjør EBS spesielt i forhold til andre og nyere sameier er at vi disponerer forholdsvis store utearealer inkludert flere tekniske anlegg/bygningsdeler av eldre dato som skal driftes, pleies og vedlikeholdes. Bygnings-massene er store og vedlikeholdsarbeidet blir derfor omfattende. Mye gjenstår fortsatt, og vedlikeholdet må rulleres. I grunn vil det alltid pågå, men med varierende intensivitet. Vedlikeholdet omfatter blant annet: 12 blokker, flere garasjer, boder, lager og utstyrs-rom i tillegg til 2 vaskerier og 2 fyrrom. Fyrrommene sjekkes ofte i fyringssesongen, og særlig ved oppstart. Hundrevis av meter med veier, stier, terrengtrapper mm. skal også vedlikeholdes, brøytes og strøs i sesongen. Det er 12 tavle-rom og 12 pumperom som sjekkes jevnlig. Generelt kan man si at jo eldre og dårligere de tekniske anleggene er, desto oftere må disse sjekkes, justeres og overvåkes. De siste årene har flere av de tekniske rommene blitt oppgradert og drifts-avvik har blitt sjeldnere. Allikevel er ikke varme-anlegget så godt balansert som det burde være. Varmerørene kan være rustet innvendig samt belastet med andre avleiringer som magnetitt. Dette påvirker strømnings-mengden og varmeavgivelse i de enkelte leilighetene.

Mye av røranlegget ligger nedgravd i bakken i lange strekk. Over tid gir dette svakheter som rust og lekkasjer, varmetap osv. Særlig vedlikehold av gamle røranlegg utgjør en stor kostnad og innhugg i budsjetter.

Grøntarealer: Styret anser det nødvendig fortsatt å kunne ha fokus på å utbedre og fornye utearealene med større mangfold, inkludert ny beplantning der det trengs. Dette innebærer også at driften former landskapet for å gi det bedre driftsvilkår med nok jord og næring til ønskede vekster. Resultat blir også større trivsel og et mer spennende bomiljø.

1) Vaktmestertjenesten (der EBS benytter eget mannskap til drift, vedlikehold og gjennomføring av egne prosjekter)

1.1 Vaktmestertjenesten i sameiet består av flere typer arbeidsoppgaver. Dette er blant annet basisdrift og vedlikehold, maler-arbeider, reparasjoner, tre- og krattrydding, oppfølging, koordinering, registreringsarbeid samt kontroll- og planarbeider.

1.2 Tendensen i sameiet er nå at flere av oppgaver i EBS etter hvert er blitt overført til «vaktmestertjenesten» eller driften. Dette gjelder mye av maler-arbeider, men også større andeler av grøntarealene/uteanleggene, og fra 2014 også hekk-klipping.

1.3 Snørydding og strøing lokalt utenfor blokkens inngangs-område har også blitt mer omfattende ettersom mange av denne typen oppgaver fra tidligere var underlagt ordensmanns-ordningen, og da under blokkenes eget ansvar. Ordensmanns-ordningen fungerer enda i noen av blokkene, men begrenset til å først og fremst å sikre orden inne i blokkene.

1.4 Når viljen og holdninger til dugnad endres, må slikt i stedet ressurs-settes gjennom en økning/endring av vaktmestertjenesten, om da ikke forfall skal fortsette og servicenivået reduseres ytterligere.

1.5 Bemanningen i 2022:

Ricardas Banevicius har fungert som deltidsansatt med nærmere 90% stilling. Det er Rikardas som er brøyteansvarlig selv om andre også deltar.

Ricardas har tilegnet seg flere ferdigheter de siste årene, og fungerer på mye av drifts-arbeidet hos

oss. Han har deltatt både på personløfterkurs og kurs for arbeide i høyden. Han skal også kurses videre fremover tilpasset hans arbeidsoppgaver og endringer i drifts-arbeidet.

Skjalg Utheim (driftsansvarlig/vaktmester 1) har utført sitt arbeide på deltid. Det er Utheim som legger opp arbeidsplaner og legger til rette for videre vedlikehold og drift. Utheim gjør innkjøp, bestiller og forhandler om eksterne varer/tjenester. Dreier det seg om større avtaler styrebehandles dette.

Kjell Lindrupsen Startet som fast ekstrahjelp i driften høsten 2021. Og bistår med allsidige oppgaver.

*Alle henvendelser som angår drift, vedlikehold, reparasjoner og akutte forhold skal gå gjennom Utheim, tlf: **947 82 768**. Mens klager på driften/mannskap skal gå gjennom styret ved Elin Reite, tlf: **982 08 864**.*

2) Brøyting, strøing og feiing

Brøyting og strøing har i 2022 vært foretatt av vaktmester. Det ble på sameiermøtet 2013 vedtatt en utvidelse av håndbrøytingen ved at de tre største gangstiene og terrengtrappene skulle brøytes og holdes sklisikre. Dette i tillegg til at nedgravde containere skal holdes snø og isfrie har også bidratt til utvidelse av vaktmestertjenesten.

Styret ønsker en høy standard både på maskinbrøyting, men også manuell brøyting som foretas på mindre ferdselsårer, rundt blokkens inngangs-miljø, terrengtrapper osv. Ikke bare fordi man ønsker en bra kvalitet på tjenestene, men også fordi HMS-forordninger gjør seg gjeldende her. Likevel må alt balanseres mot ressursbruk og nytteverdi. Driften kan ikke rydde og strø enhver sti i sameiet vinterstid. Selv de mest trafikkerte stiene klarer man heller ikke holde perfekte til enhver tid.

3) Renovasjon

**Feilparkering som hindrer transportør og tømme har vært et problem.
Alle bør merke seg dette slik at den type hendelser ikke gjentar seg.
Her må overtrederen forstå at borttauing påkreves.**

3.1

Driften sjekker regelmessig papir- og plastinntak for «forstoppelse», og vil minne om at det er viktig at papir- og pappavfallet ikke henger seg opp ved inntaket, men at bruker forsikrer seg om at det havner helt nede i containeren. Bruk gjerne spadeskiftet som finnes i nærmeste sandkasse om dette skulle skje, som et verktøy for å frigjøre papp som måtte ha satt seg fast i inntaket.

3.2 Ryddeaksjoner: Blokkene kan individuelt avtale en ryddedugnad dette skjer gjerne på våren når driften annonserer bort kjøring av skrot. Alle må respektere kildesorteringen om denne ordningen skal fortsette.

4)Varmeanlegget/varmepumper, behov og vedlikehold

4.1 Siste års fyringssesong har vært preget av moderate temperaturer Det nye bergvarmeanlegget (varmepumpeanlegget) ble satt i drift i slutten av oktober 2013. Etter å ha vært i virksomhet i over 9 år kan vi si at selve pumpene og bergvarmen er en suksess. Vi sparer årlig nærmere 900.000 kilowatt timer. Dette er en halvering mot tidligere års energiforbruk. Anlegget er nå tjent inn i sin helhet.

4.2 Svakheter på anlegget: Selve distribusjonsnett, radiatorene, gammel automatikk osv. bør tilpasses det nye anlegget og dagens standard for slike anlegg. Dette betyr at svake deler også bør skiftes ut for å få anlegget til å virke optimalt. Det ligger altså fortsatt en del forbedringspotensialet i anlegget selv om mye er blitt bedre.

4.5 Noen leiligheter sliter fortsatt litt med for lite varmeavgivelse fra sin radiator. Generelt er det

dessverre et faktum at de fleste av våre radiatorer er fra byggeåret og dermed over 60 år gamle. Om man behandler radiatorvannet for å hindre sedimenteringer inne i rør og radiatorer, kan de vare en stund til. I 2020 ble det montert 24 stk magnetitt filtre for å rette på problemet, men uansett kan det kan fortsatt være nødvendig å rense de verste radiatorene individuelt. Filtrene som er montert klarer nok ikke å reparere radiatorer som allerede har fått dårlig gjennomstrømning. Disse må enten renses med kjemikalier, trykkspyles eller skiftes for raskest rehabilitering. Det kan avhjelpe noe med høyere pumpetrykk og rens av ventil om problemet er i ventilen. Planen er også å få byttet alle de gamle radiatorene samt gamle tilførsels-rør til disse innen 10-15 år.

4.6 Standarder for innetemperaturer, fyringssesong og fyrings-kurve i EBS

Fyringssesongen starter når døgnmiddeltemperaturen når under 11-12 grader (over noen døgn) om høsten. Fyringssesongen slutter når man når en døgnmiddel-temperatur på over 9-10 grader om våren (regnet over noen døgn).

Målet er at i fyringssesongen skal alle kunne oppnå en innetemperatur i stuen på 20 til 21 grader (ifølge sameiets energi-konsulent) eller med 20-22 grader (driftsansvarlig/styret)

I sørblokkene benytter man vanligvis med fyringskurve nr 9.3 dette betyr fyringskurve 9 og +3 i tillegg (3x2) 6 grader ekstra på radiatorvannet. EBS kompenserer for dårlig varmeisolering i blokkene med å høyne radiatortemperaturene over (heltall fyringskurve). I sørblokkene kompenserer man ekstra fordi radiatorene er mindre enn i nord-blokkene. I nord-blokkene kjører man vanligvis med en standard fyringskurve 9.2 dvs fyringskurve 9 med tillegg av 2x2 grader dvs. 4 grader ekstra.

4.7 Tilskudd ved bytte av radiatorer:

Styret har vedtatt å gi tilskudd til de som har behov for å bytte ut de gamle radiatorene. Dette skjer ved at den som ønsker å bytte kontakter driftsansvarlig og man blir enige om tiltaket.

Er radiatoren gjennomrustet og det lekker dekker EBS hele kostnaden, men saken og bestillingen skal gå gjennom styret ved driftsansvarlig.

Ved nevnte tiltak sikrer EBS seg som et hele at gjennomføringen av bytte skjer stegvis og forhåpentligvis uten at fuktskader/forsikringssaker oppstår.

4.8 Fyringstart

Styret ber om at alle følger med sine radiatorer ved fyringstart. Sjekk etter lekkasjer. Bor du i 3. eller 4. etasje kan det også være at du må lufte radiatoren.

5) Rørteknisk vedlikehold og nødvendige oppgraderinger

5.1 Beboerne er selv ansvarlige for vedlikehold av VVS-installasjonene i sin leilighet. Det er stort sett bare radiator-anlegget og fellesledninger (vertikal avløpsstamme og hovedledninger varmt og kaldt vann) som sameiet står inne for.

5.2 Styret legger ikke skjul på at det har vært en del rørtekniske utfordringer for sameierne. Spesielt kjøkken- og slukavløp har vist seg problematiske. EBS startet å gjennom-rense hele anlegget, samt foreta rørfornyng fra år 2019-2020. I hovedsak ble dette prosjektet avsluttet i oktober 2020. Det har vært noen reklamasjoner i etter tid. Styret oppfordrer beboere til å melde om feil på avløpsanlegget som kan vurderes opp mot reklamasjon til leverandøren.

5.3 Det er de siste årene skiftet noen frostsikre utekraner. Det gjøres oppmerksom på at disse ikke skal skrues hardt igjen. Det vil renne ut av kranen etter stenging pga. frost-sikringsfunksjonen.

5.4 Ved ombygging og eller endring av bruken på bad må eier forsikre seg om at badet er egnet for dette. Eksp.: ved etablering av «dusjnise» på bad. (når det dusjes rett på gulv og uten dusjkabinett)

Det er ikke faglig forsvarlig å etablere en dusjnise uten at man samtidig etablerer nye membraner og nytt sluk.

5.5 Gamle «originale» støpejernsluk ruster sunt og bør skiftes, EBS kan gi tilskudd til dette med inntil kroner 20.000, – pr. sluk. Det kan også gis tilskudd til tilstøtende grenrør. Nye membraner må skiftes samtidig. Kontakt styret/drift-ansvarlig før evt. Oppstart.

5.6 Baderom må jevnlig vedlikeholdes og kontrolleres for fukt og fuktlekkasjer.

6) Byggeteknisk vedlikehold

6.1 *Vedlikehold av vinduer:* Vindusarbeider vil kreve en del ressurser fremover. Det ble i 2014 kjøpt inn både bunnstokker, glasslister og 46 nye vindusrammer. Det ble i januar 2016 også kjøpt inn flere rammer til sørblokkene (byggetrinn 2). Det ble i 2022 utført nød-reparasjoner med eget mannskap.. Fortsatt vil det nok gjenstå nød-reparasjoner av vinduer. Styret oppfordrer derfor sameiere til å melde inn dårlige vinduer. Alderen inntar oss nå, og en dag bør alle skiftes. Det planlegges derfor en større oppgradering av sameiet. Der man bytter alle vinduene og ballkongdører. Nye vinduer for hele sameiet vil altså bli en realitet innen de nærmeste årene og da med vesentlig bedre varmeisolering. Prosjektet vil sannsynligvis også inkludere fasadefornyelse og tilleggsisolering av alle yttervegger. I så fall kan man regne med varmere leiligheter og lavere fyrings-utgifter

6.2 *Tak, tak-tettinger -pipe og andre takarbeider:* Tak-tettinger og fuktmålinger er blitt et nødvendig satsningsområde grunnet lekkasjer som oppstår. I 2022 ble utbedringer utført i 2 av blokkene dvs 76 og 78. En del tak-spiker har også blitt byttet ut med taksruer i de samme blokkene. Tiltakene har så langt sett ut til å ha hjulpet mye, men dette er også nød reparasjoner. Videre oppfordres alle sameiere/beboere til å sjekke sine loftboder regelmessig (gjerne etter mye nedbør) og melde inn eventuelle lekkasjer til driftsansvarlig. Det er også utført annet tak arbeide, som f.eks. bytte av pakningsmasser/tettemasser rundt gjennomføring til tak. Takvinduer har også blitt rehabilitert.

6.3 Piper over tak: Det ble i 2021 byttet ut piper over tak i Eiksveien 66 og 68.

7) Ladbare motorvogner

Det følger i tiden at man må tilrettelegge for fremtidige elbiler. Dette blir fremtidens bil-konsept. For EBS sin del betyr dette at styret og driften følger opp med passende tilrettelegging. Den nye eierseksjonen plikter et sameie å tilrettelegge for elbil-ladding. **Laderetten ble etablert som et eget punkt i eierseksjonsloven og gjaldt fra Januar 2021.** Dette betyr at el-bilbrukere har rett til å få ladet sitt kjøretøy og EBS **må** tilrettelegge for dette.

7.1 El-bil og økonomi: Det sier seg selv at det vil koste å etablere samt drifte et lade-anlegg til ladding av forskjellige typer kjøretøy. Hvem skal betale? Et prinsipp her er selvkostprinsippet. Store mengder elektrisitet bør måles slik at vi har begreper om kostnader og deretter kan innhente dette av brukerne. Hvordan skal man organisere og fordele kostnadene med slik etablering for en lade-ordning? Det må etableres en avtale mellom brukerne og EBS der betaling og rett til ladding inngår. I avtalen må vilkår for bruk følge med. Det er flere prinsipper inne i bildet og disse er bl.a. styrt av hvor hen man lader i fra.

7.2 Pris for ladding:

Styret har valgt denne betalingsmodellen for 2023:

Garasje-ladding:

Etableringsgebyr: 2.000,- engangsbeløp for tilgang til ladesystemet (et mindre beløp til anleggsbidrag, laske-gebyr, tilkoblinger, implementering mot administrator osv.)

Årskostnad tilgang: 100,- pr. måned og 1200,- pr. Årsbeløpet her skal dekke investeringskostnader

Bruk: 3 kroner pr. kw/time (strømkostnad og administrasjon) eller strømkostnader med påslag på 10% til administrasjon etc.

For ladding fra eksklusiv parkeringsplass: Gjelder samme tariffer som for ladding fra garasjer.

Alt i alt etter noe tida bruk skal EBS hverken ha tap eller inntekt av etableringen. Regnskapet skal gå i null og dekke et mulig lade-behov og oppfyller derfor en felles bo-interesse for flere sameiere på samme måte som med vaskeri-bruken.

For ladding fra offentlig parkeringsplass vil det gjelde litt andre regler: Her kommer prinsippet fra «heisdommen» til anvendelse. Styret tenker seg at denne prises med 2000,- i etableringsgebyr.

Bruk: 3 kroner pr. kw/time (strømkostnad og administrasjon) eller strømkostnader med påslag på 10% til administrasjon osv. mens bruker slipper å betale månedsavgift. Men det følger altså med en «flytteplikt» av kjøretøyet når laddingen er gjennomført dette for å gi plass til neste mann.

7.3 Laststyringer som kan begrense laddingene i garasjer. Dette gjør man fordi det er begrensninger på nettet som skal levere. For de fleste lade-punktene ordnes dette med at ladding starter på kveldstid (etter) kl. 20.00 og gjennom natten. På sikt legges det derfor opp til at de fleste ladbare kjøretøyene kan lade tilsvarende en kjøredistanse på rundt 100 km i døgnet (noe avhengig av ute-temperaturen, men også andre forhold). Dette tilsvarer jevnt over 30.000 km i året. Kapasiteten er derfor tilstrekkelig for de fleste. For de som har større lade-behov kan tilleggs-løsninger etableres.

8) Vaskeriene

8.1 På sameiermøtet i 2015 ble sameierne enige om at vaskeriene skulle oppgraderes og driftes etter selvkostprinsippet. For begge vaskeriene gjaldt det at man faset ut de gamle myntapparatene, som i praksis ikke tilførte vaskeriene inntekter, men heller merkostnader i form av vaktmestertid til administrasjon og reparasjon.

8.2 Ny ordning for bruk og betaling: Det ble i august/september 2015 etablert en abonnementsordning med tilgang til vaskeriet gjennom elektronisk nøkkel. Alle som tegnet avtale fikk da tildelt en elektronisk nøkkel som ga tilgang til vaskeriet. Avtaler tegnes heretter for et år av gangen, og da gjerne i september. Navn på faste brukere blir slått opp utenfor vaskeridør og brukergruppen består av ca. 12-15 stk. for hvert av vaskeriene.

8.3 Evaluering: De fleste virker godt fornøyd med den nye ordningen etter gjennomkjøring og opplæring. Man har mer oversikt om hvem som bruker vaskeriet, og vaskeriet synes derfor mer oversiktlig. Det er nå en tydelig tendens til færre brukerfeil. Ved at vaskeriet holdes låst har man altså mer kontroll.

8.4 Tørkeløsningene:

I tørkerommet i nr. 62 benytter man et aggregat som prosessbehandler luften gjennom kondensavfukting. Aggregatet bruker gjerne mellom 5 og 10 kilowatt gjennom denne tørkeprosessen. Fukt skilles her ut i sluket som vann.

For tørkerommet i nr. 82 gjelder et annet og mer moderne prinsipp: Adorpsjons-avfukting. Aggregatet her bruker 0,5 til 2 kilo-watt. Den prosessbehandler luften med en roterende litium-gel-plate som tar opp og avgir fukt på sin runde. Sammen med vifter og varme trekker man ut fukt av prosessluften, sender den ut av rommet og bytter da luften med tørrere inn- luft. Vinterstid bruker

man noe ekstra varme fra bergvarmen, mens man på sommerstid må ha litt ekstra el-kraft for å opprettholde 25 grader i rommet.

Prisen for bruk av vaskeriet beløper seg til 1300,- pr år. Dette dekker bruk av maskiner og tørkerom. Mens det betales ekstra for bruk av tørke-trommel.

9) Forsikring

9.1 Styret minner om at beboerne er selv ansvarlige for å holde det interne vann- og avløpssystemet i leiligheten i forsvarlig stand. Spesiell oppmerksomhet i forbindelse med slangekoplinger; husk at både slanger og pakninger brytes ned etter hvert og må byttes ut. Sluk må dessuten renses og etterses minst en gang pr. år.

Sameiets forsikring dekker ikke automatisk skader forårsaket av tette avløp eller sprukne slanger/pakninger. Ved rørleggerarbeid i leiligheten må det påpekes at bestilleren av arbeidet står ansvarlig ovenfor 3. part, dvs: nabo-er og huseier (EBS).

9.2 Det har i 2022 ikke vært tilfeller av forsikringsskade.

Ved at beboerne sammen med styret bruker føre-var-prinsippet ved å være oppmerksomme, og ved å treffe passende vedlikeholdstiltak ifm. elektriske anlegg og vvs-anlegg klarer vi å holde skadetallene nede. Alle tekniske anlegg må etterses og tiltak må treffes når behovet er der. Lave skadetall gir grunnlag for lav forsikringspremie. Og styret bruker lav skadestatistikk som et grunnlag i forhandlinger for å oppnå lavest mulig forsikringspremie der man heller ikke går på akkord med vilkårene. Å støtte seg til forsikringen for å slippe vedlikeholds-kroner er dårlig politikk i lengden og ligner «gambling». På sikt vil slikt slå tilbake, noe man kan se hos andre boligselskap som har prøvd på denne «risikosporten».

9.3 Skal man kasse inn rørledninger på bad eller andre steder bør inspeksjonsluker monteres, og senere også benyttes forebyggende ved at man åpner disse for regelmessig å sjekke tilstand, men også for man ved lekkasje kan finne skadested raskt. Sameieren selv er ansvarlig for egen innkassing og å demontere denne dvs å gi tilgang til EBS når sameiet skal reparere eller bytte rør som er knyttet til fellesanlegget.

9.4 Bygningene er i dag forsikret hos TRYG med polisenummer 7266892

10) Trafikk og parkering

10.1 Feilparkeringer (inkludert tyv-parkeringer).

Det er registrert noen tyvparkeringer i EBS. Det ble i september 2015 inngått avtale med Oslo kranbilservice om borttauing av ulovlig parkerte biler. Det er også montert nye skilt som ivaretar den juridiske biten for å kunne fjerne biler som ikke har tillatelse til parkering på vårt område. Det er ofte styret ved driftsansvarlig som rekvirerer borttauing, gjerne etter tips fra sameiere som har observert tvilsom parkering fra nabosameier etc.

Hva med parkering for gjester til EBS?

Langtidsgjester (besøkende tre dager eller mer) bør skrive lapp om hvem de besøker i EBS og notere sitt telefonnummer på denne som de legger i frontruten. Alternativt kan de sende SMS til driftsansvarlig der reg-nummer og planlagt parkeringsperiode fremkommer.

Bruker av bil, men med eier registrert utenfor EBS:

Bor du i EBS men bruker bil der eieren har adresse som er registrert utenfor EBS må dette meldes driftsansvarlig for at unødvendig borttauing kan unngås. Ved borttauing av feilparkerte biler sjekkes ofte bilens eierskap og eiers registrerte adresse før borttauing finner sted.

11) Innkjøp/utskiftninger/øvrige tiltak

11.1 Lys: Det ble montert ca. 10 nye lyspunkter på fellesarealene, først og fremst LED og lysrør-armaturer. Det er nå installert moderne sensorlamper i trappeganger i alle blokker. Det er fortsatt stort behov for utskiftninger av lys, kabler og lysbrytere etc.

12) Skadedyr: Rotter, fugler på loft og forebygging av veggedyr

12.1 Rotter: Det ble i første halvdel av 2014 rapportert inn flere observasjoner av rotter. Det er satt ut åte-stasjoner ved de aller fleste blokkene, og det er også kjøpt inn betydelige mengder åte til disse. Matingen med bruk av åte (gift) har fortsatt i 2022 og det ser ut som om rotteproblemet er redusert kraftig, men det er fortsatt rotter på området. Vedlikeholdet av åte-stasjonene må fortsette i 2023. Styret henstiller også de som mater småfugler om å vise varsomhet ved å sørge for at fuglematen ikke havner på bakken og blir mat til rotter i stedet.

12.2 Veggedyr: Problemet med veggedyr øker i Norge og sameiere i EBS er et reiseglad folk. Styret oppfordrer beboerne i EBS til å være kresne ved valg av oppholdssted i utlandet, samt å sjekke koffertene for «blindpassasjerer» som veggedyr og andre skadedyr.

NB! Kjøper sameierne brukte møbler som sofa, seng eller stol – sjekk slike møbler nøye først for veggedyr. Er et møblement infisert kan det bli en dyr og ubehagelig affære å rense hele leiligheten etterpå.

12.3 Kaja på loftet. Reirbygging på takene. Kaja – en kråkefugl – invaderer noen tak og loftsarealer. Problemet har vært at om vi forsøker stenge en blokk, så flytter disse til en annen. Driften fortsetter arbeidet med å motvirke dette i 2023.

13) HMS tiltak:

13.1 Elektroniske nøkler/nøkkelbrikker. Disse er nå etablert på alle blokkene. Ordningen gjør det lettere å ta seg inn i blokka. Noen brukergrupper setter stor pris på tiltaket.

13.3 Beboerne oppfordres til sjekk av eget el-anlegg samt sjekke for lekkasjer på eget røranlegg slik at skader ikke oppstår. Videre oppfordres det til å ta brannsikkerhet på alvor. En årlig sjekk av røykvarslere, slukkeutstyr og repetisjon for en evakuering er en selvfølge.

13.2 Det har i det siste året vært kjøpt inn noen nye røykdetektorer imidlertid har ikke seriekoblingen fungert helt som ønsket driften må kanskje velge en annen modell og prosjektet må fortsette inntil vi har skiftet ut alle de gamle røykdetektorene.

14) Innemiljø og inneklima:

Kondens på vinduer Det er registrert kondens mot vinduer noen steder og særlig vinterstid. Kondens har sin årsak i at fuktig varm luft treffer kalde flater og avgir fukt på denne flaten. Alle mennesker produserer fukt og utfordringene er størst der det bor flere mennesker i små leiligheter med dårlig avtrekk, det kokes mye mat og klær som tørker inne, det dusjes ofte og lenge. Problemet kan avhjelpes ved: riktig lufting, og at man benytter vaskeriet til å tørke klær i vinterhalvåret, apparat som tørker luft osv. På sikt vil også oppgraderingsprosjektet hjelpe til med bedre inneklima.

Svertesopp/mugg: Et annet problem om en mer sjeldent er at det har oppstått svertesopp/mugg

på innsiden av yttervegg. Dette kan skje om det lagres klær eller skap står nært yttervegg uten lufting imellom. Problemet har vært observert i 1.etg. Løsningen er at man er forsiktig med å sette ting inntil yttervegg. Det som kan skje er at «duggpunktet» flyttes på innsiden av ytterveggen. Årsaken er igjen dårlig isolerte yttervegg og den langsiktige løsningen er oppgraderingsprosjektet med bedre isolering av fasadene.

Inneklimasensor måling av inneklimaet: Styret planlegger å gå til innkjøp av en inneklimasensor. Med den kan man måle luftfuktighet, støvpartikler, nøyaktig innetemperatur, radon, luftkvalitet osv. En slik sensor er et relativt «billig» verktøy, men kan gi verdifull informasjon om inneklimaet. Har du behov for en inneklimasjekk kontakt da driftsansvarlig.

15) Avvik, driftsavvik:

14.2 Det har vært lite drifts-avvik i 2022.

Eiksmarka 2.5 - 2023

Skjalg V. Utheim

Driftsansvarlig



Årsregnskap 2022

Eiksmarka Boligsameie

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

RESULTATREGNSKAP

Eiksmarka Boligsameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	6,777,568	6,393,556	6,773,375	6,245,000
Innkrevde felleskostnader eks vedl.l		5,578,719	5,194,657	5,575,271	5,765,000
Felleskostnader andel renter ordinæ		215,957	215,946	215,821	107,000
Felleskostnader andel avdrag ordinæ		982,892	982,954	982,283	373,000
Andre inntekter	2	620,148	569,550	514,952	905,000
Komplett mini		205,760	205,748	205,632	482,000
Strøm el-bil		92,543	51,564	50,000	100,000
Oppstillingsplass		41,520	41,520	41,520	42,000
Andel til trappevask		172,908	172,898	172,800	173,000
Annen driftsrelatert inntekt		49,949	40,890	0	50,000
Vaskeriinntekter		49,467	44,930	45,000	50,000
Etableringsgebyr ladepunkt el-bil		8,000	12,000	0	8,000
Sum driftsinntekter		7,397,716	6,963,107	7,288,327	7,150,000
Lønn og personalkostnader	3	1,145,853	1,071,539	1,178,029	1,242,000
Lønn til ansatte		697,649	639,329	750,000	750,000
Feriepenger		83,718	76,719	75,768	76,000
Feriepenger over 60 år		1,452	304	14,522	14,500
Fri telefon		7,992	7,992	7,992	8,000
Motkonto for gruppe 52		-7,992	-7,992	-7,992	-8,000
Styrehonorar		210,000	210,000	210,000	240,000
Arbeidsgiveravgift		130,653	122,031	106,393	140,000
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		12,009	10,860	12,731	13,000
Innberetningspliktig pensjonskostna		10,372	8,411	8,615	8,500
Gaver til ansatte		0	3,885	0	0
Innberetning OTP/AFP		10,979	8,149	8,060	8,000
Motkonto Innberetning OTP/AFP		-10,979	-8,149	-8,060	-8,000
Avskrivning av driftsmidler og	6	37,469	41,647	41,647	26,000
Avskrivning på maskiner		37,469	41,647	41,647	26,000
Driftskostnader	3	4,078,150	4,112,163	4,504,388	4,764,000
Elektrisitet		155,621	89,053	112,255	200,000
Strøm varmeanlegg		1,290,676	1,170,629	1,110,322	1,500,000
Renovasjonsavgift		351,419	342,180	352,000	386,500
Vann- og avløpsavgift		716,182	651,168	720,000	792,000
Feieavgift		19,752	21,247	21,117	23,000
Renhold		172,800	172,800	179,194	185,000
Skadedyrarbeid		0	1,399	0	0
Leie maskiner		0	8,816	50,000	50,000
Containerleie		0	4,682	10,000	0
Verktøy og redskaper		0	6,048	30,000	0
Inventar		22,099	200	0	0
Driftsmateriale		19,088	63,587	70,000	70,000
Arbeidsklær og verneutstyr		11,961	0	0	0
Drift/vedlikehold elektro		116,661	98,013	550,000	300,000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		15,746	2,490	2,500	20,000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		0	72,042	75,000	50,000
Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		0	2,328	2,500	10,000
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		0	316,250	20,000	20,000
Egenandel forsikring		0	15,000	30,000	0
Kostnader dugnader		3,920	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr		22,097	2,900	30,000	30,000
Honorar revisjon		0	6,350	6,585	7,000
Forretningsførerhonorar		156,150	150,582	156,154	162,000
Honorar for økonomisk rådgivning		15,163	10,200	10,302	15,000
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		0	0	0	40,000
Kontorrekvisita		19,864	0	10,000	10,000
Data/EDB kostnad		37,613	32,072	32,553	34,000
Internett / TV		614,587	577,143	609,000	525,000
Trykksak		0	485	500	0
Telefon		9,100	9,600	9,696	10,000
Porto		4,372	1,332	5,000	5,000
Velferdskostnader		12,295	13,176	8,000	0
Kontingent, fradragsberettiget		66,010	58,210	58,210	66,000
Gave, fradragsberettiget		3,122	3,177	3,000	0
Forsikring		218,961	198,957	219,000	240,000
Styremøter		0	25	0	0
Årsmøter		1,974	2,685	6,000	5,000
Øres avrundning		-42	257	0	0
Bank- og kortgebyr		5,739	5,446	5,500	5,500
Fakturaagebyr		998	-928	0	3,000
Annen kostnad, fradragsberettiget		1,419	1,750	0	0
Ryddet i reskonto		-7,196	816	0	0

RESULTATREGNSKAP

Eiksmarka Boligsameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold	4	221,847	1,336,738	703,000	723,000
Reparasjon og vedlikehold bygning		124,397	1,152,654	400,000	500,000
Drift/vedlikehold VVS		65,719	66,507	100,000	100,000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		29,092	111,311	100,000	100,000
Drift/vedlikehold brannsikring		0	578	100,000	20,000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		2,640	5,688	3,000	3,000
Sum driftskostnader		5,483,319	6,562,087	6,427,064	6,755,000
Driftsresultat		1,914,398	401,020	861,263	395,000
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	5	13,124	3,184	5,000	27,000
Renteinntekter bank		13,124	3,184	5,000	27,000
Annen finansinntekt	5	-190	-1,469	0	0
Annen finansinntekt		-190	-1,469	0	0
Annen rentekostnad	5	103,747	95,560	86,327	107,000
Annen rentekostnad		0	98	0	0
Renter lån		103,747	95,462	86,327	107,000
Annen finanskostnad	5	3,813	1,264	0	0
Annen finanskostnad		3,813	1,264	0	0
Resultat av finansposter		-94,626	-95,109	-81,327	-80,000
Resultat før skattekostnad		1,819,771	305,911	779,936	315,000
Resultat		1,819,771	305,911	779,936	315,000
Årsresultat		1,819,771	305,911	779,936	315,000

BALANSE

Eiksmarka Boligsameie

EIENDELER	Note	2022	2021
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	110,300	110,300
Bygninger - garasjer		110,300	110,300
Boliger inklusive tomter		-1,340,000	-1,340,000
Boliger (vaktmesterleilighet)		1,340,000	1,340,000
Maskiner og anlegg	6	26,247	63,716
Maskiner og anlegg		26,247	63,716
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	1	1
Inventar		1	1
Sum varige driftsmidler		136,548	174,017
 Sum anleggsmidler		136,548	174,017
 OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	30,304	80,296
Kundefordringer		64,843	114,835
Avsetning tap på fordringer		-34,539	-34,539
Andre kortsiktige fordringer	7	579,706	535,826
Andre forskuddsbetalte kostnader		579,706	535,826
Sum fordringer		610,011	616,122
 Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2,640,658	1,538,374
Driftskonto HB (9490.06.26376)		861,560	512,618
Sparekonti HB (9490.06.26384)		1,755,818	964,161
Bankinnskudd for skattetrekk (9490.06.26)		23,280	61,596
Sum omløpsmidler		3,250,669	2,154,497
Sum eiendeler		3,387,217	2,328,513

BALANSE

Eiksmarka Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-113,785	-1,889,867
Udekket tap		-113,785	-1,889,867
Sum opptjent egenkapital		-113,785	-1,889,867
Sum egenkapital		-113,785	-1,889,867
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2,688,414	3,056,514
Gjeld til kredittinstitusjoner		2,688,414	3,056,514
Langsiktig konserngjeld		5,000	5,000
Depositum		5,000	5,000
Sum annen langsiktig gjeld		2,693,414	3,061,514
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	415,529	689,008
Leverandørgjeld		415,529	689,008
Skyldig offentlige avgifter		39,841	93,462
Forskuddstrekk		23,498	61,829
Skyldig arbeidsgiveravgift		16,343	31,633
Annen kortsiktig gjeld	11	352,218	374,396
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		12,012	10,863
Gjeld til ansatte og eiere		0	11,714
Skyldig feriepengar		85,195	77,049
Påløpt rente		6,928	4,811
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		248,083	262,781
Annen kortsiktig gjeld		0	900
Interimskonto		0	6,278
Sum kortsiktig gjeld		807,587	1,156,866
Sum gjeld		3,501,001	4,218,380
Sum egenkapital og gjeld		3,387,217	2,328,513

Styret i Eiksmarka Boligsameie

Skjalg Vilfred Utheim
Styreleder

Elin Johanne Reite
Styremedlem

Solveig Jacobsen
Styremedlem

NOTE 0 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. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

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 felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder inntekter fra sameiets vaskeri, garasje- og oppstillingsplasser, strøm el-biler, etablering av ladepunkter og andel til TV-pakke og andel til trappevask.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER

Årets resultat gjelder lønnskostnader, samt styrehonorar for perioden 2021/2022. Sameiet har tre deltidsansatte (vaktmester, driftssjef og driftsassistent).

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

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 221,847,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTekt OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 12,934, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 107,560.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid. Vaktmesterleiligheten ble solgt i juli 2019.

Maskiner	Flisehugger	Gressklipper	Feiemaskin
Anskaffelseskost 01.01.	81 405	122 683	61 261
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	81 405	122 683	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	55 158	122 683	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi per 31.12	26 247	0	0
Årets avskrivning	16 577	20 892	0
Anskaffelsesår:	2019	2017	2009
Antatt levetid i år:	5	5	5

Inventar	Vaskemaskin CW10	Tørkeroms-avfukter	Vaskemaskin
Anskaffelseskost 01.01.	33 759	42 861	32 793
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi per 31.12	0	0	0
Årets avskrivning	0	0	0
Anskaffelsesår:	2015	2014	2014
Antatt levetid i år:	5	5	5

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2022, men som vedrører 2023

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2,640,658,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	861,560	512,618
Sparekonto Handelsbanken	1,755,818	964,161
Skattetrekkskonto	23,280	61,596
	2,640,658	1,538,374

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har negativ egenkapital som følge av økte kostnader til vedlikehold. Styret har budsjettert med positivt resultat det kommende året, som vil bedre egenkapitalandelen.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	-1,889,867	-2 195 778
Fra årets resultat	1,819,771	305,911
Korreksjoner tidl. år	-43,689	0
Egenkapital hittil år	-113,785	-1,889,867

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 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Disponible midler

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes 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 evne til 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 2,443,082 per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	30,304	80,296
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	579,706	535,826
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2,640,658	1,538,374
Sum omløpsmidler	3,250,669	2,154,497
Leverandørgjeld	-415,529	-689,008
Skattetrekk og andre trekk	-23,498	-61,829
Skyldige offentlige avgifter	-28,354	-42,496
Annen kortsiktig gjeld	-340,206	-363,533
Disponible midler	2,443,082	997,631

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer 9490.70.49404.

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig.

Nominell rente: 5,2 %

Dato siste termin: 13.08.2027.

IB 2022	3,056,514
Nedbetalt i år	368 100
Gjeld pr. 31.12.2021	2,688,414

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9490.70.49404.

Eierbrøk	Antall andeler	Andel gjeld	Sum fellesgjeld
55	28	15 161	424 516
77	60	21 226	1 273 548
84	28	23 155	648 351
92	28	25 361	710 099
11088	144		2 688 414

Det er ikke stilt pantesikkerhet for lånet. Imidlertid hefter hver enkelt sameier for lånet i samsvar med sin eierbrøk. Sameierne har et personlig ansvar for sin del av gjelden.

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld gjelder fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.

Skattetrekk og andre trekk gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.

Skyldige offentlige avgifter gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.

Annen kortsiktig gjeld gjelder skyldige feriepenger, påløpt kostnad og påløpte renter lån.

Til årsmøtet i Eiksmarka Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eiksmarka Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.

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

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

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

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

Oslo, 10. mai 2023
KPMG AS

Svein Wiig
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."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-10 16:18:18 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>

6) Innkomne saker til årsmøtet:

Sak 6.1 fra styret:

Styret ønsker å fortsette med en mulighets-studie og å starte med forprosjekt for våre bygningsmasser. Ressurssetting 400.000, – kroner.

Bakgrunn:

Bakgrunnen for forslaget er at styret har fått i oppdrag av årsmøtet for 2022 å jobbe videre med oppgraderingen av bygningsmassen i EBS. Det er en kjent sak at vinduer og ballkondører nå er nærmere 40 år gamle og har stor varmelekkasje. Isolasjonen er også dårlig i forhold til dagens standard. Tak og de fleste piper har også svakheter som gjør at de må skiftes ut. De siste årene har driften drevet mye med nød-reparasjoner, men det er grenser for hvor lenge man kan holde på med dette. Det er mye å hente på å se hele oppgraderingen under ett i stedet for å punkt-reparere de forskjellige bygningsdelene. Ved å ta «alt» under ett kan EBS spare millioner. EBS har hatt flere vedlikehold og tilstands -rapporter som understreker behovet for en snarlig oppgradering.

(Referanse innkallingen til årsmøtet 2022 forslag 6.3 fra styret)

I forprosjektet må følgende krav inngå:

Formål og kravspesifikasjon:

Forprosjektets formål er å gi et beslutningsgrunnlag for valg av nødvendige og ønskede tiltak mot oppgradering av dagens bygningsmasse. Målet er å tilnærme seg dagens standard så langt det lar seg gjøre, og optimalisere bygningsmassen med nye metoder og gi forslag til et moderne uttrykk. Det er ønskelig med tilnærming til TEK-17 og undersøkelse av eventuelle andre energibesparende løsninger og systemer. Forprosjektet skal lede til en plan for gjennomføring og samhandling mellom alle fag samt se på mulige finansieringsmodeller.

Tilbudet må omfatte:

1. Analyse av eksisterende bygningsstruktur,
2. Energianalyse
3. Finansieringsplan og tilskuddsordninger

Tilbudet må beskrive:

1. Plan for rehabilitering opp mot TEK 17
2. Lovverk og reguleringer
3. Budsjett
4. Tidsplan og fremdriftsplan, herunder plan for rigg og logistikk
5. Solceller og solfangere
6. Forslag til fasadeløsning med vinduer og dører
7. Forslag til ventilasjonsløsning
8. Saneringsplan og mulighet for gjenbruk med hensyn på rivningsmaterialer
9. Plan for organisering og styring.
10. Riggplan

Sak 6.2 Bytte av revisor fra KPMG til BDO

Forslag til vedtak: Årsmøte går for å velge BDO som sameiets nye revisor fom regnskapsåret 2023

Sak 6.3 fra styret; Elbil-ladding: Offentlige El bil plasser ved E.82 eller ved E.70

Ressurssetting: 200-400.000,- kroner over 1 til 2 år der prosjektet kan gå over to trinn.

Et lignende forslag ble sent årsmøtet i fjor men på grunn av at det da bare var en potensiell bruker for dette, valgte styret å utsette gjennomføringen. Det er altså slik at ladestasjoner er «forbruksvare» uansett om disse nyttes eller ikke. Det er økonomisk ikke holdbart å ha for mange ubrukte ladere montert. I år håper vi på større interesse og flere brukere.

Sak 6.4 fra Katie Lossius e. 78

Hei, Jeg har 2 forslag til årsmøte i EBS:

Vi har barn på litt ulike alder i sameiet. Mye som er på lekeplass er rettet mot yngre barn. Foreslår 2 enkle tiltak for å gi litt flere muligheter til de eldre barn:

- En basketball stativ/stang og nett på lekeplass hvor de som er interesserte kan øve på basketball «shots»
- Et bordtennis bord – enten en som trilles ut om sommeren, eller et permanent bord som står ute (lik de som er på eiksmarka eller eikeli skole – mens nettet og bordtennis rackett er inne i boden)

Mvh, Katie Lossius Eiksveien 78

Styrets innstilling:

- Styret er positiv til forslaget om basketballstativ, det forutsetter at forslagstiller og driftsansvarlig i samråd finner en egnet plass.
- Styret er nøytral til forslaget om bordtennisbord som plasseres ute. Hvem skal ta ansvar for bordet? Kanskje det heller skulle ha vært inne i en av blokkene? I tilfluktsrommet i e.84 for eksp? Annet sted? Men da som en prøveordning?

Sak 6.5 fra Eiksv.80 om etablering av trimrom

Det er en av beboere i Eiksveien 80 innmeldt følgende som sak til årsmøtet:

Fellesarealet tilknyttet vaskerommet i nr 82 (40-50 m²) står nå nærmeste ubrukt. Her er det gode muligheter til å etablere et trim/styrkerom med relativt moderat bruk av midler. Med noen få, multifunksjonelle apparater og noen matter kommer man langt.

Investeringen og vedlikeholdet kan finansieres med midler fra f.eks årlig abonnementsavgift.

Adgang kan styres med elektronisk nøkkellåsordning. Det foreslås å sette ned et utvalg bestående av interesserte beboere til å planlegge og gjennomføre dette.

Mvh

Christian Grønn e.80

Mobil 95767956

Styrets innstilling til saken: Styret er positiv til dette forutsatt at dette kan starte som en prøveordning i et til to år for deretter å evalueres.

Sak 6.6 fra Pierre Guilpain i E. 58

Forslag 6.1. Økt ampere til el-bil anlegg til minst 16 Ampere

Forslag 6.2. Ny søppel "Glass & Metall" ved blokken Eiksveien 60

Mvh Pierre (H401 Eiksveien 58)

Styrets innstilling:

1. 16 ampere ladestrøm i garasjer og for eksklusive park. -plasser. Forslaget bør avvises da det ikke er kapasitet i nettet som skal levere her.
2. Glasskonteiner ved nr 60. forslaget bør avvises da man allerede har en glasskonteiner mellom Eiksv. 68 og E.80. det er lite sannsynlig at kommunen vil godkjenne 2 glasskonteinere på området vårt.

Sak 6.7 Forbedring i vaskeriet (fra Anna Bjørkman. i nr 60):

1. Mulighet for vasking også på søndager.

2. Innkjøp av en ekstra tørke-enhet i vaskeri. Tørketrommel eller tørkeskap.

3. Tørketrommel uten betaling i form mynter.

Vi trenger å investere i bedre tørkemuligheter sånn at det holder med en vaske/tørketid per hushold. Idag så må jeg booke to for at mine klær som jeg vasket skal bli tørre.

Eksempelvis: Jeg vasker 5 vasker kl 08.00. De er ferdig til tørk kl 09:00. Fo at dette skal bli tørt må jeg booke vasketid 8-11 + 11-14 fordi det tar så lang tid å få alt tørt. Jeg er da ferdig med å tørke alt i 15-tiden og da bruker jeg også tørketrommel til over halvparten. Det betyr at jeg okkuperer vaskeriet unødvendig kun pga tørking. Tørketrommelen er stor og effektiv, men den krever at jeg har 5-kroners mynter. Det er ikke veldig populært å veksle på Jokern og det har skjedd at de har nektet oss.

Styrets innstilling:

1. Anna Bjørkman ønske om å vaske på søndager. **Vedtak:** Styret er ikke negativ til dette forslaget om vasketiden kan starte litt utpå formiddagen.

2. Anna B. ønske om nytt tørkeskap. Det kan kjøpes inn et høyenergieffektivt tørkeskap eller ny høyenergieffektiv tørketrommel, men disse bruker også lang tid på å tørke klær/tøy, men desto mer økonomisk i strømforbruk. Husk at tørkestativet ute fortsatt kan benyttes sommerstid.

3. Anna Bjørkman i ønsker å fjerne mynt inn-kastings ordningen for tørketrommel på vaskeriet.

Forslag til Vedtak: ordningen har en hensikt og balanserer økonomien bedre og også mellom brukerne. Styret foreslår at ordningen fortsetter til den dør en naturlig død. Dvs 3-5 år til eller når inn-kastet blir ødelagt ved neste anledning. Abonnementsprisen for bruk av vaskeriet må da reflektere tapet av inntekter fra myntinnkastet.

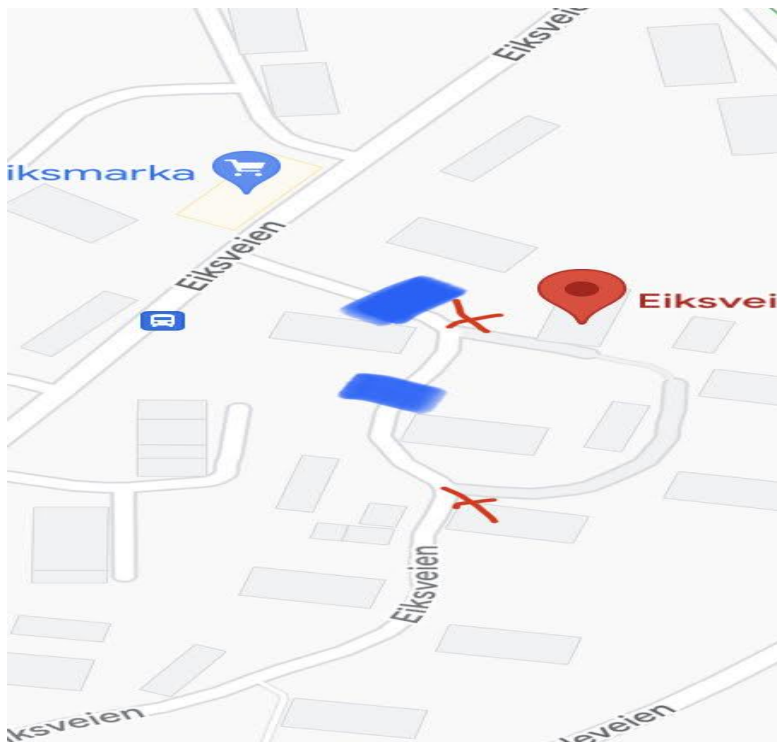
Sak 6.8 Fra Christian T og Anna B Forbedring av Trafikk på området:

Før det skjer en ulykke på området ønsker vi at det gjøres tiltak for en mer oversiktlig trafikk med lavere hastighet i boligområdet. De fleste av oss som bor her kjører pent, men det er mange leveranser og taxier som kjører fort.

Forslag til vedtak: Sette opp speil og fartsdumper i området.

Flere kan sikkert hjelpe til med hvor speil og fartsdumper kan plasseres for mest mulig effekt.

Se bilde for forslag rundt innkjørsel fra Eiksveien og rundt de første parkeringsplassene. Blå linjer er forslag til fartsdumper og kryss er forslag til speil.



Styrets innstilling: styret er ikke negativ til bedre trafiksikkerhet, men usikker på effekten av forslaget? Det er jo fra før av godt skiltet om «lav fart» og «ta hensyn barn leker» Kanskje man skal begynne med å lage en fartshump. Husk at alle ekstra installasjoner også kan medføre ulemper f.eks med brøyting vinterstid

NAVNESEDDEL

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

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 Eiksmarka Boligsameie den 24.05.2023.

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

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

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.

