



# 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, torsdag, 16.06.2022, kl. 19.00 på Eiksmarka Vel sine lokaler i Nils Leuchs vei 40**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eiksmarka Boligsameie det kommende året.

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: 16.06.2022 kl. 19:00

Sted: Eiksmarka Vel sine lokaler i Nils Leuchsvei 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

---

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2021 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

---

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 504.217,- godkjennes.  
Resultatet føres mot egenkapital.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

---

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 210.000,- for kommende styreperiode. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### 5) BUDSJETT

---

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2022 godkjennes.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

---

Det var ved fristens utløp 3 innkomne forslag.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

---

Det skal velges medlemmer til styret. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Eiksmarka 6. juni 2022

---

Skjalg Utheim  
Styreleder

## Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2021 og forslag til budsjett 2022
- Revisjonsberetning (ettersendes/tas med til Årsmøtet)
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

# STYRETS ÅRSMELDING FOR 2021

## 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

**Styreleder:** Skjalg Utheim

**Styremedlemmer:** Elin Reite og Solveig Jacobsen

**Varamedlemmer:** Nina Bakstad, Odd Erik Husa og Nils Christian Moe

**Valgkomité:** Jarle Nesvaag, Ivan Grøtli og Grete Helmersen

## 2. STYREMØTER

Det er siden ordinært årsmøte den 5.mai 2021 avholdt 16 styremøter. Det har vært behandlet ca. 90 saker.

## 3. ARBEIDSMILJØ og YTRE MILJØ

**Arbeidsmiljø:** Sameiet hadde 3 ansatte ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt. Arbeidsmengden som har vært utført i 2021 for de ansatte har utgjort nærmere 1,4 årsverk

**Ytre miljø:** Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø utover det som normalt kan forventes av denne typen drift.

## 4. 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:

- Tak-kontroll (jevnlig tak-kontroller etter behov)
- Thermo-fotografering i tavlerom samt enkle tester og andre visuelle sjekkpunkter.
- Ettersyn brannvarslere
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- HMS-runder.
- Egenkontroll av lekeplass.

## 5. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 144 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.34, bruksnr.19 i Bærum kommune.

### **Forsikringer.**

Sameiets eiendom er forsikret i Tryg forsikring. Polisenummeret er 7266892



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. Ved skade skal denne meldes til EBS, fortrinnsvis til driftsansvarlig eller styreleder. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

## 6. OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 11 overdragelser av leiligheter.

**Overdragelse/utleie av seksjon** skal meldes til styret og forretningsfører.

## 7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS (BOAF). Sameiets revisor er KPMG AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

## 8. REGNSKAPET FOR 2021

Regnskapet viser et overskudd på kr 504.217 mot et budsjettert overskudd på kr 89.563.

*Avvik:* Årsaken til at regnskapet viser et større overskudd enn budsjettert er at en av leverandørene for elektro ikke fakturerte før i 2. kvartal 2022. Arbeidet ble utført i 2021 men det gjensto utført arbeide for ca 190.000,- som ikke ble fakturert. Det ble også gjort en justering for fellesutgifter på slutten av året i 2021. Strømprisen for fyring ble på 270.000,- høyere enn budsjettert. Mens lønn til ansatte ble 143.000 lavere enn budsjettert.

**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.

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.

### 8.1 VEDLIKEHOLD/ INNKJØP OG ANSKAFFELSER 2021:

- Piper over tak inkludert pipebeslag ble utført for E.66 og E.68
- Det ble påbegynt miljøpakke i E. 80
- Vinduer ble reparert.
- Noen fasadeplater fikk byttet spiker med skruer (E.66 og E.68)
- Det ble montert overspenningsvern i 6 av blokkene som ekstra vern for elbiler.
- Lekeplassen ble oppgradert nye leker og huskestativ samt nytt bord og plattning.
- Noen vinduer ble malt 68.

- Tak-spiker ble erstattet i 66 og 68.
- Utelys mellom 60-64-62, ved tørkestativet.
- Utelys stien ned Hojern.
- El-bil oppgraderinger: industrikontakter, flere målere etc.

## **8.2 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 31.12.2021 er på kroner 1.195.937*

*Styret anser dette tallet for å være forsvarlig.*

## **8.3 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.

## **8.4 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.

## **9. BUDSJETT OG FELLESUTGIFTER FREMOVER:**

### **9.1 BUDSJETT:**

Budsjettet for 2022 er behandlet av styret.

### **9.2 PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG TILTAK 2022**

- Vindus-reparasjoner fortsetter.
- Takreparasjoner 1: Piper rehabiliteres og noen piper «impregneres».
- 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 skrues på festningspunkt.
- Lade -infrastruktur fra e.70 10-12 ladeplasser for el-biler forberedes.



- Lysprogrammet fortsetter dvs. man rehabiliterer innvendige lyspunkter.
- Maling av vindusrammer i 64 inngangs-side og 76 og 84 ballkongside.
- E.80 «miljøpakke» med tilpasning mot blokk-hjørne og avlastning av nedbør mot blokkas grunnmur og kjeller kompletteres.
- Noen lofts- og 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)

### 9.3 Perioden fra år 2023 til 2025:

Styret anbefaler alle å sette seg inn i nye planer når de presenteres for sameierne. Dette store vedlikeholdsprosjektet gjelder: tak, fasader inkludert vinduer og ballkong-dører. Dette prosjektet vil også påvirke neste års aktiviteter der styret vil ha fokus på:

- Tak-arbeid fortsetter der det er nødvendig.
- Malingsarbeider fortsetter.
- Graving fra 78-76 varmelekkasje vurderes utbedres.
- Nettinger i rafte-kasse utbedres der det er helt nødvendig.
- 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.

### 9.4 Fellesutgiftene fremover.

Styret anser økonomien og handlingsrommet til styret å være tilstrekkelig. Det planlegges derfor ikke en vesentlig økning av fellesutgifter kommende år.

#### Eiksmarka Boligsameie

Eiksmarka, 24.05.2021

*Skjalg V. Utheim*

Skjalg Vilfred Utheim

Styreleder

*Elin Johanne Reite*

Elin Johanne Reite

Styremedlem

*Solveig Jacobsen*

Solveig Jacobsen

Styremedlem



# DRIFTSRAPPORT 2021 – 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 2021 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 kanskje med varierende intensivitet. Vedlikeholdet omfatter blant annet: 12 blokker, flere garasjer, boder og 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 blant annet 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 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 en god nok «dynamikk», som gir utearealene fornyelse og mangfold, inkludert ny beplantning der det trengs. Dette innebærer også at driften former landskapet for å gi det bedre driftsvilkår inkludert 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, prosjektstyring, prosjektarbeider, oppfølging, koordinering, registreringsarbeid samt kontroll- og planarbeider.

1.2 Tendensen i sameiet er nå at flere av oppgaver i EBS etterhvert er blitt overført til «vaktmestertjenesten» eller driften. Dette gjelder alt 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 2021:



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.

Einar Gartå fungerer somekstrahjelp men ønsker å fortsette med rent spesifikke tekniske oppgaver der han gjerne bistår med sin kompetanse knyttet til VVS-arbeider (radiatornett) i den grad han har kapasitet og helse til.

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 2021 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**

I 2020 ble det etablert 4 nye nedgravde containere. Det er nå til sammen 16 nedgravde containere spredt på 4 tømesteder.

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

**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 spadeskaftet 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 og bestille henger til bort-



kjøring av skrot. Beboerne må laste opp i hengeren mens driften får hengeren kjørt bort. Spesialavfall kan da ikke kastes i hengeren men sorteres ut for seg til senere avhenting.

Driften arrangerer også fellesdugnad for rydding av spesialavfall som maling, elektrovarer osv. Dette skjer helst på våren og varsles ved oppslag i gangen.

#### **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 8 år kan vi si at selve pumpene og bergvarmen er en suksess. Vi sparer årlig nærmere 1.000.000 kilowatt timer. Dette er en halvering mot tidligere års energiforbruk.

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 10-12 år.

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

Fyringssesongen starter når døgnmiddeltemperaturen når under 11 grader (over noen døgn) om høsten. Fyringssesongen slutter når man når en døgnmiddel-temperatur på over 9 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-konsulenet) eller med 20-22 grader. (driftsansvarlig/styret)

I sørblokkene benytter man vanligvis med en fyringskurve nr 9.3 dette betyr fyringskurve 9 og +3 i tillegg( 3x2) 6 grader 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 nordblokkene. I Nordblokkene kjører man vanligvis med en standard fyringskurve 9.2 dvs fyringskurve 9 med tillegg av 2x2 grader dvs 4 grader ekstra.

#### **5) Rørteknisk vedlikehold og 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 er en del rørtekniske utfordringer for sameierne. Spesielt kjøkken- og slukavløp har vist seg problematiske. EBS startet med å gjennom rense hele



anlegget, samt foreta rørfornyning 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.

## **6) Byggeteknisk vedlikehold**

6.2 *Malerarbeider*: Det gjenstår en god del utvendige maler-arbeider på vinduene. Dette blir et satsningsområde i 2022 og det skal også benyttes lift til jobben.

6.3 *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 2021 utført reparasjoner med eget mannskap. Reparasjoner av vinduer skjer i snekkerverkstedet i Eiksveien 60. Så vidt driften og styret er kjent med er de verste vinduene nå reparert, og situasjonen er oversiktlig. Fortsatt vil det nok gjenstå vindus-reparasjoner. Styret oppfordrer derfor sameiere til å melde inn dårlige vinduer. Man regner med at reparasjonsarbeider vil fortsette noen år fremover, men at mengden av arbeidet vil bli redusert etter hvert som man fortsetter å utbedre de dårligste vinduene. Allikevel inntar alderen også vinduene som helhet, og en dag bør alle skiftes. Inntil videre strekker man levetiden på vinduene inntil det ikke lenger er lønnsomt å reparere disse.

Nye vinduer for hele sameiet vil bli en realitet en dag og da med vesentlig bedre varmeisolering. Kanskje vil prosjektet også inkludere fasadefornyelse og tilleggisolering av alle yttervegger. I isåfall kan man regne med varmere leiligheter og lavere fyrings-utgifter

6.4 *Tak, tak-tettinger -pipe og andre takarbeider*: Tak-tettinger og fuktmålinger er blitt et satsningsområde i EBS. I 2021 ble utbedringer utført i 2 av blokkene. En del tak-spiker har også blitt byttet ut med takskruer. Etterhvert skal alle tak-spikerne i alle blokkene bli erstattet med paknings-skruer med litt kraftigere dimensjoner. Tiltaket har så langt sett ut til å ha hjulpet mye. Arbeidet må altså fortsette til hele EBS så lenge det er lekkasjer. 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 takarbeide, som f.eks. bytte av pakningsmasser/tettemasser rundt gjennomføring til tak. Takvinduer har også blitt rehabilitert.

6.5 *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. Oslo kommune legger også opp til at det blir biler som ikke forurensar i sentrumsnære strøk, og det ser ut til at de andre storbyene følger på. 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-lading.

**Laderetten ble etablert som en egen 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 litt å etablere samt drifte et lade-anlegg for å til lading forskjellige typer kjøretøy. Hvem skal betale? Her må man følge samme prinsippene som vaskeridriften altså 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 lading inngår. I avtalen må vilkår for bruk følge med. Det er flere prinsipper inne i bildet og disse er bl.a. styrt av hvorhen man lader fra.

### **Pris for lading:**

*Styret har valgt denne betalingsmodellen for 2022 som gjelder garasje-lading:*

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

**Årskostnad tilgang:** 150,- pr. måned og 1800,- pr. År beløpet her skal dekke investeringskostnader

**Bruk:** 2,40 kroner pr. kw/time (strømkostnad og administrasjon)

*For lading fra eksklusiv parkeringsplass:* Gjelder samme tariffer som for lading 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.

*7.2 Laststyringer som kan begrense ladingene.* Dette gjør man fordi det er begrensninger på nettet som skal levere. For de fleste lade-punktene ordnes dette med at lading 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.

En forenklet «Brukerundersøkelse» i området vårt viser at behovet ikke er større. Mange beboere bruker gjerne kollektivt til sine gjøremål og mye av fritid.

Mange har også kort vei til nevnte. For de som har større lade-behov kan tilleggs-løsninger etableres.

*7.3 Hvor skal man lade?* Hovedregelen er at lading bør skje på fast plass. I praksis betyr dette oftest garasje. Er man avhengig å lade hver dag bør man derfor anskaffe seg en garasje. Å få garasje i EBS ordnes med å kontakte garasjelaget. Er det gode grunner til at man ikke kan lade i garasje kan styret ordne med alternativer. Men å lade på parkeringsplass på uteområdet medfører flere ulemper. *Fordeler med egen og dedikert lade-plass i garasje.* Det er mange fordeler for den som trenger å lade sin el-bil ved å kunne gjøre dette på sin faste plass i sin egen garasje, fordi man alltid har en reservert og ledig parkeringsplass med lade-mulighet.

## **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.

#### 8.5 Kostnader og inntekter for vaskeriene i 2021:

Kostnader: Det antas å ha vært brukt ca. 20.000,- Strøm reparasjoner osv. Inntekter: ca 43.000,-  
Prisen for bruk av vaskeriet beløper seg til 1200,- pr år. Dette dekker bruk av maskiner, tørkerom. Mens det betales ekstra for bruk av 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 rørleggerarbeider 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 2021 ikke vært mange 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 spare vedlikeholds-kroner er dårlig politikk i lengden og ligner «gambling». På sikt vil slikt slå kraftig tilbake, noe man kan se hos andre boligselskap som har prøvd på denne «risikospporten».

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. Nederst i kassen bør det også finnes et «avløp» som aktiveres ved en evt lekkasje på de innkassede rørene. Sameieren selv er ansvarlig for egen innkassing og å demontere denne dvs å gi tilgang for 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. Etter hvert vil styret vurdere å utstyre leilighetene med «oblat og evt. gjesteoblat». Men behovet må uansett sjekkes ut først.

*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. 5 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 2021 og det ser ut som om rotteproblemet er redusert kraftig, men det er fortsatt rotter på området. Vedlikeholdet av åte-stasjonene må fortsette i 2022. 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.

Vær oppmerksom på at rotter kan krype opp fra toalettet. Det ble i 2016 skade på bad og gjennomført tiltak som desinfeksjon og spesialrengjøring. Vi tror problemet er minkende ettersom nye rør er montert for store deler av sameiet.

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 2022.

### **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.

13.2 *Belysning av terrengstier*. Noen terrengstier fikk lyktestolper.

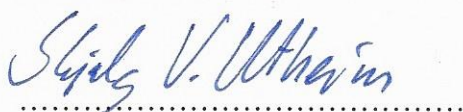
13.3 Beboerne oppfordres til sjekk av eget el-anlegg samt sjekke for lekkasjer på eget røranlegg slik at skader ikke oppstår. Videre oppfordres det til å ta brannsikkerhet på alvor. Styret henstiller også beboerne til en årlig sjekk av røykvarslere, slukkeutstyr og repetisjon av brannøvelser (en tenkt evakuering, brannsituasjon)

### **14) Avvik, driftsavvik:**

14.1 *Forsikringskader*, se pkt 9.

14.2 Det har vært lite drifts-avvik i 2021.

Eiksmarka 24.5 - 2022



Skjalg V. Utheim

Driftsansvarlig



# RESULTATREGNSKAP

## Eiksmarka Boligsameie

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Avvik (B-R)	Budsjett 2022
Inntekter felleskostnader	1	6,318,549	6,393,556	5,574,459	-819,097	6,773,375
3600 Innkrevde felleskostnader eks ved		5,119,395	5,194,657	5,114,931	-79,726	5,575,271
3602 Felleskostnader andel renter ordin		216,012	215,946	95,442	-120,504	215,821
3603 Felleskostnader andel avdrag ordi		983,142	982,954	364,086	-618,868	982,283
Andre inntekter	2	538,117	569,550	808,272	238,722	514,952
3604 Komplett mini		205,812	205,748	533,952	328,204	205,632
3606 Strøm el-bil		13,546	51,564	20,000	-31,564	50,000
3607 Oppstillingsplass		41,520	41,520	41,520	0	41,520
3608 Andel til trappevask		172,952	172,898	172,800	-98	172,800
3900 Annen driftsrelatert inntekt		54,491	40,890	0	-40,890	0
3901 Vaskeriinntekter		41,795	44,930	40,000	-4,930	45,000
3902 Etableringsgebyr ladepunkt el-bil		8,000	12,000	0	-12,000	0
Sum driftsinntekter		6,856,666	6,963,107	6,382,731	-580,376	7,288,327
Lønn og personalkostnader	3	1,047,084	1,071,539	1,214,560	143,021	1,178,029
5000 Lønn til ansatte		589,925	639,329	750,000	110,671	750,000
5092 Feriepenger		70,791	76,719	90,000	13,281	75,768
5093 Feriepenger over 60 år		0	304	0	-304	14,522
5210 Fri telefon		7,992	7,992	7,992	0	7,992
5290 Motkonto for gruppe 52		-7,992	-7,992	-7,992	0	-7,992
5330 Styrehonorar		240,000	210,000	210,000	0	210,000
5400 Arbeidsgiveravgift		122,892	122,031	137,770	15,739	106,393
5405 Arb.giv.avg av pøl. feriepenger		9,982	10,860	12,690	1,830	12,731
5420 Innberetningspliktig pensjonskost		9,437	8,411	9,100	689	8,615
5900 Gaver til ansatte		4,058	3,885	5,000	1,115	0
5952 Innberetning OTP/AFP		9,437	8,149	9,100	951	8,060
5953 Motkonto Innberetning OTP/AFP		-9,437	-8,149	-9,100	-951	-8,060
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	46,952	41,647	24,537	-17,111	41,647
6015 Avskrivning på maskiner		41,647	41,647	24,537	-17,111	41,647
6017 Avskrivning på inventar		5,305	0	0	0	0
Driftskostnader	3	2,895,305	3,404,834	3,158,630	-246,204	3,794,388
6200 Elektrisitet		49,411	89,053	60,000	-29,053	112,255
6201 Strøm varmeanlegg		606,174	972,322	698,200	-274,122	1,110,322
6320 Renovasjonsavgift		315,513	342,180	324,600	-17,580	352,000
6321 Vann- og avløpsavgift		635,679	651,168	651,700	532	720,000
6322 Feieavgift		15,381	21,247	12,680	-8,567	21,117
6360 Renhold		172,800	172,800	176,800	4,000	179,194
6381 Skadedyrarbeid		0	1,399	0	-1,399	0
6400 Leie maskiner		0	8,816	30,000	21,184	50,000
6491 Containerleie		0	4,682	7,000	2,319	10,000
6510 Verktøy og redskaper		36,835	6,048	10,000	3,952	30,000
6540 Inventar		0	200	0	-200	0
6550 Driftsmateriale		63,698	63,587	100,000	36,413	70,000
6570 Arbeidsklær og verneutstyr		2,493	0	10,000	10,000	0
6701 Honorar revisjon		6,106	6,350	6,200	-150	6,585
6705 Forretningsførerhonorar		147,342	150,582	150,580	-2	156,154
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		7,231	10,200	15,000	4,800	10,302
6800 Kontorrekvisita		2,714	0	10,000	10,000	10,000
6810 Data/EDB kostnad		31,503	32,072	34,850	2,778	32,553
6815 Internett / TV		500,084	577,143	546,220	-30,923	609,000
6820 Trykksak		0	485	0	-485	500
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.		2,000	0	5,000	5,000	0
6900 Telefon		9,600	9,600	9,600	0	9,696
6940 Porto		4,182	1,332	8,000	6,668	5,000
7000 Drivstoff		0	0	15,000	15,000	0
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		0	0	2,000	2,000	0
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		1,124	0	0	0	0
7395 Velferdskostnader		3,566	13,176	6,000	-7,176	8,000
7400 Kontingent, fradragsberettiget		81,850	58,210	53,700	-4,510	58,210
7420 Gave, fradragsberettiget		0	3,177	0	-3,177	3,000
7500 Forsikring		189,782	198,957	210,000	11,043	219,000
7700 Styremøter		0	25	0	-25	0
7710 Årsmøter		0	2,685	1,500	-1,185	6,000
7740 Øres avrundning		291	257	0	-257	0
7770 Bank- og kortgebyr		4,046	5,446	4,000	-1,446	5,500
7771 Fakturagebyr		5,841	-928	0	928	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget		0	1,750	0	-1,750	0
7799 Ryddet i reskonto		59	816	0	-816	0
Reparasjon og vedlikehold	4	4,684,726	1,845,760	1,830,000	-15,760	1,413,000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygnin		558,239	1,152,654	1,100,000	-52,654	400,000
6601 Drift/vedlikehold VVS		3,443,684	66,507	100,000	33,494	100,000
6602 Drift/vedlikehold elektro		112,639	98,013	250,000	151,987	550,000
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		69,956	111,311	100,000	-11,311	100,000
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		0	578	0	-578	100,000
6606 Drift/vedlikehold vaskerianlegg		7,618	2,490	40,000	37,510	2,500
6608 Drift/vedlikehold fyringsanlegg		14,600	72,042	100,000	27,959	75,000
6609 Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		0	2,328	0	-2,328	2,500
6611 Drift/vedlikehold garasjeanlegg		40,140	5,688	10,000	4,312	3,000
6612 Drift/vedlikehold avfallsanlegg		437,454	316,250	0	-316,250	20,000
6613 Periodisk vedlikehold		0	0	60,000	60,000	0
6614 Egenandel forsikring		0	15,000	0	-15,000	30,000
6615 Kostnader dugnader		0	0	5,000	5,000	0
6616 Reparasjon og vedlikehold utstyr		396	2,900	30,000	27,100	30,000
6617 Snøbrøyting/strøing/feiing		0	0	35,000	35,000	0
Sum driftskostnader	7	8,674,067	6,363,780	6,227,726	-136,054	6,427,064
Driftsresultat		-1,817,400	599,326	155,005	-444,322	861,263

## RESULTATREGNSKAP

### Eiksmarka Boligsameie

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Avvik (B-R)	Budsjett 2022
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		26,658	3,184	30,000	26,816	5,000
8051 Renteinntekter bank		26,658	3,184	30,000	26,816	5,000
Annen finansinntekt		490	-1,469	0	1,469	0
8070 Annen finansinntekt		490	-1,469	0	1,469	0
Annen rentekostnad		141,200	95,560	95,442	-118	86,327
8150 Annen rentekostnad		1,162	98	0	-98	0
8151 Renter lån		140,038	95,462	95,442	-20	86,327
Annen finanskostnad		887	1,264	0	-1,264	0
8170 Annen finanskostnad		887	1,264	0	-1,264	0
Resultat av finansposter	5	-114,939	-95,109	-65,442	29,667	-81,327
Ordinært resultat før skattekostnad		-1,932,339	504,217	89,563	-414,655	779,936
Ordinært resultat		-1,932,339	504,217	89,563	-414,655	779,936
Årsresultat	9	-1,932,339	504,217	89,563	-414,655	779,936

# BALANSE

## Eiksmarka Boligsameie

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	110,300	110,300
1101 Bygninger - garasjer		110,300	110,300
1160 Boliger inklusive tomter		-1,340,000	-1,340,000
1161 Boliger (vaktmesterleilighet)		1,340,000	1,340,000
Maskiner og anlegg	6	63,716	105,363
1200 Maskiner og anlegg		63,716	105,363
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1	1
1250 Inventar		1	1
Sum varige driftsmidler		174,017	215,664
Sum anleggsmidler		174,017	215,664
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	80,296	206,975
1500 Kundefordringer		114,835	241,514
1580 Avsetning tap på fordringer		-34,539	-34,539
Andre kortsiktige fordringer	7	535,826	295,523
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		535,826	295,523
Sum fordringer	9	616,122	502,499
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1,538,374	1,166,020
1920 Driftskonto HB (9490.06.26376)		512,618	622,399
1921 Sparekonti HB (9490.06.26384)		964,161	480,072
1950 Bankinnskudd for skattetrekk (9490.06.26)		61,596	63,549
Sum omløpsmidler	9	2,154,497	1,668,519
Sum eiendeler		2,328,513	1,884,183

# BALANSE

## Eiksmarka Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-1,691,560	-2,195,778
2050 Annen egenkapital		-1,691,560	-2,195,778
Sum opptjent egenkapital		-1,691,560	-2,195,778
Sum egenkapital	9	-1,691,560	-2,195,778
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3,061,514	3,425,594
2220 Gjeld til kredittinstitusjoner		3,056,514	3,420,594
2296 Depositum		5,000	5,000
Sum annen langsiktig gjeld		3,061,514	3,425,594
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	689,008	309,356
2400 Leverandørgjeld		689,008	309,356
Skyldig offentlige avgifter	11	93,462	95,306
2600 Forskuddstrekk		61,829	63,782
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		31,633	31,524
Annen kortsiktig gjeld	11	176,090	249,704
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		10,863	9,984
2910 Gjeld til ansatte og eiere		11,714	0
2940 Skyldig feriepeng		77,049	70,817
2950 Påløpt rente		4,811	5,150
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		64,475	156,575
2990 Annen kortsiktig gjeld		900	900
2999 Interimskonto		6,278	6,278
Sum kortsiktig gjeld	9	958,560	654,366
Sum gjeld		4,020,074	4,079,960
Sum egenkapital og gjeld		2,328,513	1,884,183

Bærum, 07.06.2022  
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. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 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 felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

## **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 OG HONORAR REVISOR**

Årets resultat gjelder lønnskostnader, samt styrehonorar for perioden 2020/2021. Sameiet har fire deltidsansatte (vaktmester, driftssjef, prosjektmedarbeider og tilkallingsvikar).

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 6,350.

#### NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 1,845,760,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66\*), som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

Sameiet har ført prosjektrekskap på følgende prosjekter i 2021;

P.nr.	Prosjekt	Regnskap 2020	Regnskap 2021	Budsjett totalt	Avvik (B-R)
1	Renovasjonsanlegg	0	0	50 000	50 000
2	El-bil anlegg	0	0	100 000	100 000
3	Rørfornyng	2 924 245	26 529	7 025 000	4 074 226
4	Bygninger	0	0	500 000	500 000
5	Låser, nøkler, ringeanlegg	0	0	105 000	105 000
6	Nedgravde containere ved nr 64 - 2 stk	437 454	0	500 000	62 546
7	Bytte av 2 kummer ved nr. 58 og 82	0	0	300 000	300 000
8	Oppmuring piper over tak	525 938	525 250	430 000	-621 188
9	Oppgraving rørtrase fra kum i Eiksv. 66 og mot kum utenfor 80	0	0	500 000	500 000
<b>Sum</b>		<b>3 887 637</b>	<b>551 779</b>	<b>9 510 000</b>	<b>5 622 363</b>

#### NOTE 5 FINANSINNTÉKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 1,715 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 96,824,-, hvorav kr 95,462 ,-, gjelder rentekostnader på lån.

## 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	38 581	101 791	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi per 31.12	42 824	20 892	0
Årets avskrivning	16 577	25 070	0
Årets avskrivning i %	20 %	20 %	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
årets avskrivning i %	0 %	0 %	0 %
Anskaffelsesår:	2015	2014	2014
Antatt levetid i år:	5	5	5

## NOTE 7 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør kr 3 770,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på kr 118 605,-.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til fordelsprogram og Intranett og TV/Internett.
- Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 34 539,-. Disse er avsatt til tap.

## NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har kr 1,538,374,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1920	Driftskonto Handelsbanken	9490.06.26376	512,618	622,399
1921	Sparekonti Handelsbanken	9490.06.26384	964,161	480,072
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	990.06.26368	61,596	63,549
			<b>1,538,374</b>	<b>1,166,020</b>

## NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 1,691,560,- korrigert for faktisk resultat 2021. 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 2021	Regnskap 2020
Inngående balanse	-2,195,778	-263 438
Fra årets resultat	504,217	-1 932 339
<b>Faktisk egenkapital hittil år</b>	<b>-1,691,560</b>	<b>-2,195,777</b>

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 2021 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 1,195,937 per 31.12.2021.

	2021	2020
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	80,296	206,975
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	535,826	295,523
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1,538,374	1,166,020
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2,154,497</b>	<b>1,668,519</b>
Leverandørgjeld	-689,008	-309,356
Skattetrekk og andre trekk	-61,829	-63,782
Skyldige offentlige avgifter	-42,496	-41,508
Annen kortsiktig gjeld	-165,227	-239,720
<b>Disponible midler</b>	<b>1,195,937</b>	<b>1,014,153</b>



## NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer 9490.70.49404.

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig.

Nominell rente: 3,2 %

Dato siste termin: 13.05.2029.

<b>IB2021</b>	<b>3 420 594</b>
Nedbetalt i år	364 080
<b>Gjeld pr. 31.12.2021</b>	<b>3 056 514</b>

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

<b>Eierbrøk</b>	<b>Antall andeler</b>	<b>Andel gjeld</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
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
<b>11088</b>	<b>144</b>		<b>3 056 514</b>

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

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2021.
- 26 Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
- 27 Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, utlegg, påløpt kostnad og påløpte renter lån.

## 6. INNKOMNE FORSLAG

### Forslag 6.1

innsendt Av Turid E. Jorkjend E.62:

Eiksmarka boligsameie har uteområder som egner seg til utvikling av miljøtiltak for insekter/fugler og andre arter. og bør derfor komme høyt på dagsorden i sameiet vårt.

Forslag: Det skal gjennomføres miljøtiltak i form av etablering av blomsterenger (se område i Fururabben), sette ut biehotell/fuglekasser etc. og derved begrense fremmede arter som ikke er naturlig del av vår fauna/flora.

**Styrets kommentar:** Styret er åpne for miljøtiltak og er glade for den innsatsen som blir utført gjennom dugnad. Styret er derfor villige til å dekke utlegg for inntil 1000,- pr blokk som går til ivaretagelse av formålet. Beløpet kan dekke planter/frø fuglekasser og biehotell osv til nevnte miljø-formål. Det bør allikevel være opptil den enkelte blokk hvordan den vil organisere slike miljøtiltak i praksis.

### Forslag 6.2

Innsendt av Turid E. Jordkjend E.62

Det er stor misnøye i Eiksveien 62 angående tidspunkt for når varmen skrus på om høsten og når den slås av om våren. Det fremstår helt ubegripelig at folk må gå til innkjøp av oljeovner (som er mer brannfarlige) og altså må erstatte én varme med en annen, når vi har radiatorer som kunne gitt varme til det ikke er kaldt mer, iallefall til 17. mai (som i gamle dager). Hvorfor skal man kjøpe en ovn til en drøy tusenlapp, når vi allerede har ovner på veggene. Hvorfor folk må akseptere flere uker med temperaturer på 16-19 grader i leilighetene, når vi har boret etter varme? Hvor henter man data for gjennomsnitts temperaturer fra? Jeg har forhørt meg med andre i andre sameier rundt oss nå som også baseres på temperaturgjennomsnitt. Ingen andre sameier jeg har vært i kontakt med (4-5) har skrudd av varmen pr. 13.5.22.

#### **Forslag til avsteming:**

Varmen skrues på minst 14. dager tidligere enn høsten 2021 og slå av tidligst 17. mai.

**Styrets kommentar:** Se driftsrapport pkt. 4.6. Se for øvrig Styrets forslag nr 3 til årsmøtet som kan være relevant for blokkvarmen.

### Forslag 6.3

#### **Fra styret til årsmøtet:**

#### **Vurderinger av byggtekniske forhold i EBS**

Styret har de senere årene mottatt, og gjennomgått flere tilstandsvurderinger samt vedlikeholdsplan av byggtekniske forhold i EBS.

Disse er:

- Byggteknisk utvalg, vedlikeholdsplan fra 2010.
- ABBL tilstandsrapport fra 2012.
- ABBL, tilstandsrapport fra 2017.
- Selvaag prosjekt tilstandsvurdering fra 2022.

EBS har videre hatt en egen vedlikeholdsplan som nå utløper. Med bakgrunn i disse rapportene finner styret det nødvendig å informere årsmøtet, og få en tilbakemelding på hvorvidt det er ønskelig at styret skal planlegge for et større rehabiliteringsprosjekt i løpet av de neste fem årene. Det er styrets vurdering at det er nyttig for alle å vite hva som er status.

## **Det er særlig to forhold som bør ha fokus:**

### **1. Tak, piper og takrenner**

Takene har levd ut sin tekniske levealder. Det må allikevel sies at takene i seg selv ikke er det største problemet, men heller at man mangler undertak som en «back up» når hovedtaket lekker inn nedbør. De siste årene har man byttet ut tak-spiker med pakning-skruer og dermed delvis klart å holde takene tette. Allikevel alt har sin levetid, og på et tidspunkt bør man skifte hele taket. (Selvaags rapport peker på at dette bør skje innen 2024). Noen piper over tak har blitt rehabilitert siste årene dette gjelder: E.58 2005, E 64 2020, E.66 og E.68 i 2021. Andre piper har fått en lettere form for rehabilitering fra år 2015-2017 dette gjelder 3-4 av blokkene i EBS. Denne «light» versjonen er bare ment å holde noen få år før full rehabilitering er påkrevd. I øyeblikket anser styret at det ikke er fare for fyringsforbud grunnet dårlige pipe-løp i noen av blokkene. Styret har kommet frem til at det er fornuftig å se piper og tak samt alt tak-arbeid under ett for gjenstående rehabilitering. På den måten oppnår man samhandlings- gevinster og sparer over 200.000 i stillas-kostnader pr blokk. Selvaag rapporten estimerer at denne investeringen vil ligge på 13,6 MNOK

### **2. Fasade-rehabilitering, isolering og utskifting av vinduer og balkongdører.**

Dagens fasader er basert på «Steni-plater» og et tynt lag med isolasjon. Dette ble utført for ca 35 år siden. Steni-platene vil nok kunne vare noen år til. Problemet er at isolasjonen er for dårlig, og mange oppnår ikke tilstrekkelig innnetemperaturer. Selvaag foreslår utskifting av forblending samt ny og tykkere/bedre isolering for å gi blokkene tilstrekkelig varme-isolering etter dagens standard innen 2024. Selvaag estimerer denne investeringen til 18 MNOK. Vinduer og balkongdører er også ca 35 år gamle og bør skiftes ut innen 2025, ifølge Selvaags rapport. Selvaag har estimert investeringen her til 10 MNOK.

For styret er det viktig at alle sameierne tar innover seg at dagens isolering er svak og har mange kuldebroer. Med bedre isolering, og ved at ny isolering benyttes uten kulde-broer, eller minimalt med kuldebroer, samt nye vinduer med isolerglass tror styret at man kan halvere utgiftene for oppvarming. Det forventes samtidig at blokkene blir mindre trekkfulle. Dette kan bety at man kan spare ca. 1 MNOK årlig i fyringsutgifter estimert etter dagens strømpriser. Styrets vurdering her er at man bør ta fasader og vinduer samtidig da disse arbeidsoppgavene er nært beslektet.

## **Styret anbefaler at man rehabiliterer begge forholdene under ett større prosjekt.**

På den måten sparer man betydelige riggekostnader.

### **EBS sin økonomiske stilling**

EBS har per i dag en egenkapital på ca 1,5 MNOK

EBS har per i dag lån på ca 3 MNOK.

Styret vil gå inn får en relativ rask tilbakebetaling på eksisterende lån.

### **Finansiering av prosjektet.**

Det estimerte kapitalbehov i januar 2022 var 41,6 mill. Dersom dette fordeles på 144 «gjennomsnitts-leiligheter» ender vi opp med ca 289.000 pr leilighet.

Styret tenker seg en finansierings-modell der 1/3 av dette kapital behovet dekkes gjennom et ekstraordinært innskudd fra sameierne dvs ca 96.000 for hver «gjennomsnitts-leilighet» Det resterende gjennom et felles lån til EBS som tilbakebetales over 20 til 25 år.

For den enkelte sameier vil dette gi en økt husleie på mellom 600,- og 1000,- kroner pr mnd. Det legges samtidig til grunn at man vil spare betydelige energikostnader med denne rehabiliteringen. Rentekostnader vedr. lån gir også skattefradrag. Styret ønsker en realistisk tilnærming til prosjektet. Det hersker derfor en viss usikkerhet til dagens tallmaterialer siden prisvekst på råvarer og arbeidskraft naturlig nok vil spille inn før det faktiske oppstarttidspunktet. Styret tenker seg at oppstart tidligst kan skje i 2025.

### **Forslag til vedtak:**

- Årsmøtet tar styrets vurderinger til etterretning.
- Årsmøtet ber styret påbegynne forsiktig med planlegging og forberedende tiltak.

## **7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN**

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av sittende styre.

## 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 16.06.2022.

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

Fullmektigens adresse:
------------------------

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
--------------------

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
-----------------------------------

Sted og dato
--------------

Underskrift
-------------





# Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

## **Innkreving av felleskostnader**

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

## **Regnskap og økonomistyring**

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

## **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

## **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

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

