



## Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

# Eiksmarka Boligsameie



# Styrets oppgaver

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

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

Grunnet Korona-situasjonen ser styret det vanskelig å avholde årsmøte og samtidig overholde myndighetenes anbefalinger om smittevern.

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å gjennomføre årsmøte uten fysisk oppmøte, ved å benytte en kombinasjon av en digital løsning og papir (for de som ikke er digitale).

Dette vil skje på følgende måte:

1. Innkallingen legges ut på sameiets hjemmeside og sendes ut på epost. De som ikke har epost eller ønsker å få utsendelser per post, får innkallingen utdelt til sin postkasse.
2. Drøftelsesfasen: For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.
3. Avstemmingsfasen:
  - a. På dette tidspunktet kan ingen forslag til vedtak endres.
  - b. Eierne får tilsendt en sms med en link til en nettside hvor alle forslag til vedtak kan stemmes over.
    - i. Det er kun 1 stemme per seksjon, men begge eierne får tilsendt en sms. Dere bestemmer selv hvem som avgir stemmer. Hvis begge har stemt, så vil den siste innsendte stemmeavgivningen være gjeldene.
    - ii. Eier du flere seksjoner, så vil du kun motta 1 sms og dine seksjoner vil være oppført i linken du mottar. Dine stemmer vil gjelde for alle seksjonene, altså eier du to seksjoner vil dine stemmer multipliseres med to. Ønsker du å avgis ulike stemmeavgivning på de to seksjonene, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.
    - iii. Har du ikke en smart-telefon og ønsker å få tilsendt en stemmeseddel, gi beskjed til styret per melding på telefon: 947 82 768 eller til Boalliansen Forvaltning AS tlf. 453 70 271
    - iv. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styrets mail [styret@eiksmarkabs.no](mailto:styret@eiksmarkabs.no) med kopi til [regnskap1@boalliansen.no](mailto:regnskap1@boalliansen.no) ifm. drøftelsesfasen med din kontaktinformasjon, slik at du blir oppført på utsendelseslisten og får tilsendt en sms. Er du allerede en eier og det skal avgis ulik stemmeavgivning på egen seksjon og den du har fullmakt til, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: [styret@eiksmarkabs.no](mailto:styret@eiksmarkabs.no) eller legges i styret postkasse (Eiksv. 58 under ringe tablået) innen **26.04.2021 kl.18.00**

**OBS!** Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside [www.eiksmarkabs.no](http://www.eiksmarkabs.no) og senest **innen 27.04.2021**. Dere som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Det blir så mulighet for å stille nye spørsmål med **frist 29.04.2021 kl.19.00**. Styret vil så svare på disse via nyhetssaken på hjemmesiden, senest innen **02.05.2021 kl.19.00**. Dere som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Årsmøte åpnes for **avstemming 03.05.2021**, dere vil motta en sms med en link. Dere som har gitt beskjed om at de ønsker stemmeseddelen per post vil få svarskjemaet utdelt i postkassen.

Avstemmingen avsluttes **04.05.2021 kl. 15.00**. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse (Eiksv.58 under ringe tablået) innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt og leverer stemmeskjemaet i postkassen, så må denne vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den **05.05.2021 kl. 18.00**.

Kontakt oss på [styret@eiksmarkabs.no](mailto:styret@eiksmarkabs.no) eller per telefon på 947 82 768 om det er noe dere lurte på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen

Styret i Eiksmarka Boligsameie

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I



**Dato: 05.05 2021 kl. 18:00**

**Uten fysisk oppmøte**

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

---

- Godkjenning av innkallingen
- Valg av møteleder, styret foreslår styreleder, Skjalg Utheim, som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Håkon Hellerud.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder), styret foreslår at styremedlem/seksjonseier Eli Reite undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

---

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2020 ble tatt til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

---

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 1.932.339,- godkjennes. Resultatet dekkes i av egenkapitalen. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

---

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 210.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2020 til ordinært årsmøte i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Se vedlegg for mer informasjon.

### 5) BUDSJETT

---

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2021 godkjennes.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

---

Det var ved fristens utløp 9 innkomne forslag.

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

---

Et av styremedlemmene, Håkon Hellerud, har saklig grunn for å trekke seg fra styret. Se vedlegg for mer informasjon.

Med vennlig hilsen for styret

Eiksmarka, 19. april 2021

Skjalg Utheim

Styreleder

#### Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding og Driftsrapport
- Forslag til årsregnskap for 2020 og budsjett 2021
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Fullmaktsskjema

# STYRETS ÅRSMELDING FOR 2020

## 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

**Styreleder:** Skjalg Utheim

**Styremedlemmer:** Elin Reite og Håkon Hellerud

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

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

## 2. STYREMØTER

Det er siden ordinært årsmøte den 23.juni 2020 avholdt 12 styremøter. Det har vært behandlet ca. 120 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 2020 for de ansatte har utgjort nærmere 1,5 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 dissenisikoområdene i sameiet:

- Tak-kontroll (jevnlig tak-kontroller etter behov)
- Thermo-fotografering i tavlerom samt enkle tester og andre visuelle sjekkpunkter.
- Ettersyn brannvarsler
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- HMS-runder.
- Egenkontroll av lekeplass
- Hygienetiltak (covid 19) og tilknyttede sjekkpunkter.

## 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 10 overdragelser av leiligheter.

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

## 7. FORRETNINGSFØRSELOG 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 2020

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.932 339,- mot et budsjettert underskudd på kr 4.257.895,-.

Styret gjennomførte ikke rør-oppgravingen mellom 66/68 og mot 80. Dette tiltaket var i budsjettet satt opp til 500.000,-. Den primære årsaken her var manglende kapasitet mot den foretrukne entreprenør. Bakgrunnen til selve tiltaket var at det ble forstoppelse i rørene og man antok først at dårlig rørledning var årsaken. Styret har også kommet frem til at det kan være rent tilfeldig at denne forstoppelsen fant sted på det tidspunktet det gjorde. Det ble ved videokamera gjort funn av svanker i rørgata, men disse er potensielt av mindre betydning for funksjonen. Rørene er av nyere dato på den måten at nye rør er lagt inn i den gamle betong rør-ledningen. Dette ble gjort i 2016. En sikrere måte for å vite om at tiltaket faktisk bør gjennomføres er om en forstoppelse skjer på nytt, slik at vi da ser an behovet for utbedring foreløpig.

Konsekvensen ved en forstoppelse vil være å tilkalle pumpe/spylebil som kan ordne problemet i løpet av en times tid. Inntil videre sjekkes kummen som problemet kan oppstå i regelmessig.

Styret gjennomførte heller ikke bytte av to kummer ved 58 og 82. Prosjektet var satt opp til 300.000,-. I 82 mener man at levetiden kan strekkes lenger og ved 58 skal man forsøke å reparere bunnen i kummen samt forsterke deler av rørsidene. BTS har også forsterket rørene her innvendig gjennom sin rørfornyng. Man har dermed grunn til å kunne anta at kummene kan holde mellom 5 til 10 år til før man må bytte.

Det er mange krevende vedlikeholdspunkter i EBS og styret er nøye med å bruke midlene på de mest målrettede steder og der effekten er størst og mest nødvendig.

Personalkostnader: Her brukte vi ca. 300.000,- mindre enn budsjettert. Noe av årsaken her er noe vanskeligheter med tilgang til kvalifisert personell i sommerhalvåret samt covid 19-situasjonen. Produksjonen av vedlikehold ble også dermed redusert.

Vi brukte mer enn planlagt (ca. 150.000,-) til tiltak rundt rør-fornyelsen og grunnet hygienetiltak og covid 19-situasjonen, blant annet dusjrom i 82. En uheldig hendelse gjorde at el-anlegget også måtte oppgraderes i 82. Graving og nye kabler i bakken måtte anlegges. Samtidig var det tatt høyde for noe merkostnader i forbindelse med den store rør-rehabiliteringen. På elektrosiden var det planlagt overspenningsvern i 6 av blokkene, styret gjorde imidlertid en omprioritering her som følge av merkostnader andre steder utsatte dette tiltaket til 2021.

Ekstraordinære nedbetalinger av lån: Styret foretok flere betydelige nedbetalinger av lån dette påvirker også balansen og i mindre grad kostnader. Likviditeten svekkes noe som følge av dette.

### **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 kontantbeholdningen og felleskostnadene vi for øyeblikket har. Det må likevel ikke undervurderes at det fortsatt vil være flere 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 2020:

- **Rørfornyelse** i samsvar med vedtak på årsmøte.
- **Elektro:** Generell oppgradering av el-anlegget i 82. ny hoved kabel inn til 82 samt ny hovedsikring i tavlerom.
- **Nytt callinganlegg i 58 og 60.**
- **Varmeanlegget:** oppgradering av alle pumperom ved at man monterte 2 stk magnetitt-avskillerei hvert av disse. Noen radiatorer ble også montert. Shuntmiljøet i pumperommet i 60 og 64 fikk også en oppgradering ved at shuntene ble fjernet og rommet enklere å drifte. I Eiksv 58 ble store deler av rør-anlegget for varme byttet ut mot og inne i pumperommet.
- **VVS:** nytt opplegg for utekran i 82. Samt nytt dusjrom anlegg i 82 somhygienetiltak ved rørfornyingen og mot covid 19.
- **Renovasjon:** 4 stk nye nedgravde søppel-containere.
- **Bygning:** Tak-reparasjoner, takhatter, paknings-skruer osv. til blokkene medantatt størst behov. Nye piper over tak ble montert i Eiksveien 64.
- **Maling av vindusrammer:** Et fåtall vindusrammer ble malt fra stillas.
- **Noen fasadeplater** ble sjekket og spiker byttet mot nye «steni-skruer».
- **Innkjøp maskiner og redskap:** Batteriverktøy til uteanlegg og grøntarealer.

## 8.2 DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponiblemidler, 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 opplån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkonti er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

**Disponible midler for boligselskapet per 31.12.2020 er på NOK 1.014.153,-**

## 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 - OPPGAVEPIKT 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:

Budsjettet for 2021 er behandlet av styret.

### 9.1 PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG TILTAK 2021

- Vindus-reparasjoner fortsetter.
- Takreparasjoner 1: Piper rehabiliteres og noen piper «impregneres».
- Takreparasjoner 2: Beslag på piper og gamle pipeheller byttes med nye i 2 av blokkene.
- Takreparasjoner 3: Tak-spiker byttes mot nye paknings-skruer (3 blokker).
- Piper over tak rehabiliteres (sannsynligvis i e.66 og 68)
- 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.
- Overspenningsvern i 6 av tavlerommene monteres (i de tavlerommene som forsyner el-bil ladinger). Nye ladebokser til noen av garasjene. Kostnadene dekkes gjennom brukerne.
- Lysprogrammet fortsetter dvs. man rehabiliterer innvendige lyspunkter.
- Maling av vindusrammer i 64 inngangsside og 76 og 84 ballkongside.
- E.80 «miljøpakke» med tilpasning mot blokk-hjørne og avlastning av nedbørmot blokkas

grunnmur og kjeller.

- Avløpsgrøft og nye rør fra E 66 til E 80 (Betinget tiltak, kan evt. gjennomføres dersom det er behov og midlertidige avhjelpende tiltak ikkevirker).

## **9.2 KOMMENDE 3-ÅRS PERIODE (2022 til 2024):**

- Pipe over tak rehabiliteres i følgende blokker 62, 70 og 84.
- Tak arbeid fortsetter.
- Malingsarbeider fortsetter.
- Graving fra 78-76 varmelekkasje vurderes utbedres.
- Nettinger i rafte-kasse utbedres der fugl og ekornplagene er størst.
- Grøntanlegget kan fortsatt oppgraderes.
- De gamle «gatelysene/blokklysene» ca. 40 år gamle bør skiftes ut med nyesom har en led-løsning. Parkbelysning kan settes opp om sameierne blir enige. Balanse her er viktig.
- Nye lofts- og kjellerdører bør vurderes, 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 calling anlegg til følgende blokker: 64, 78, 80 og 84 (tiltaket kan vurderes over tid).
- Lekeplassen kan oppgraderes på de områder som ikke berøres av en eventuell oppgraving.
- Mye av det gamle ledningsnett inkludert brytere (elektro) på fellesrommene kjellere og loft er «råttent» og bør skiftes ut.

Deretter 2 rolige år fra 2025 til og med 2026:

Rolig og kontrollert, kun lettere vedlikehold, basis drift og vedlikehold (maling rundt om), fortsette lys-programmet, noen radiatorer byttes ut med nye, litt øvrig VVS osv.). Vi tar da altså en liten pause i det vedlikeholdstrykket som pågår nå. EBS bør betale ned restgjeld og starter å bygge opp nytt vedlikeholdsfond.

Dernest lages ny vedlikeholdsplan med utgangspunkt i vedlikeholds-skissen fra 2015. Ny plan bør gjelde for en ti-årsperiode fra 2026 til 2036. Det bør legges en oppgraderingsplan for fyrrommet i nr. 70 slik at dette rommet blir mest mulig likt «suksessmodellen» for fyrrommet i 78.

## **9.3 FELLESUTGIFTENE FREMOVER**

Styret anser økonomien og handlingsrommet til styret å være tilstrekkelig. Det planlegges derfor ikke en økning av fellesutgifter det kommende året, men dette må vurderes fortløpende i forhold til behov og eventuell prisvekst mv..

## **Eiksmarka Boligsameie**

Eiksmarka, 14.04.2021

Skjalg Vilfred Utheim /s/  
Styreleder

Elin Johanne Reite /s/  
Styremedlem

Håkon Hellerud /s/  
Styremedlem

## **DRIFTSRAPPORT 2020 - 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 2020 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. Bygningsmassene er store, og vedlikeholdsarbeidet blir derfor omfattende. Mye gjenstår fortsatt, og vedlikeholdet må rulleres. I grunn vil det alltid pågå, men kanskje med varierende intensitet. Vedlikeholdet omfatter blant annet: 12 blokker, flere garasjer, boder og utstyrs-rom i tillegg til 2 vaskerier og 2 forrom. 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 etter hvert 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 2020:**

Ricardas Banevicius har fungert som deltidsansatt med nærme 100% 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 nå som ekstrahjelp og ønsker å fortsette med rent spesifikke tekniske oppgaver der han gjerne bistår med sin kompetanse knyttet til VVS-arbeider (radiatortettet) 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.

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 2020 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 tømmesteder. Det ble levert feil farge fra leverandør og EBS har heller ikke betalt for disse.

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 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 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 7 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. Til tross for dette fikk vi langt fra halvert kostnadene til strøm, og dette var skuffende.

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.

4.3 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 har man montert 24 stk magnetitt filtre for å rette på problemet, men uansett kan det 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 år. Tiltaket er svært kostbart og bør ligge i neste vedlikeholdsplan.

## **5) 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 alle skal oppnå en innetemperatur i stuen på 20 til 21 grader (ifølge sameiets energikonsulent) 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 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.

## 6) Rørteknisk vedlikehold og oppgraderinger

6.1 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.

6.2 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 nøyå 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.

6.3 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.

## 7) Byggeteknisk vedlikehold

**7.1 Malerarbeider:** Det gjenstår en god del utvendige maler-arbeider på vinduene. Dette blir et satsningsområde i 2021 og det skal også benyttes lift til jobben.

**7.2 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 2020 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 så fall kan man regne med varmere leiligheter og lavere fyrings-utgifter

**7.3 Tak, tak-tettinger -pipe og andre takarbeider:** Tak-tettinger og fuktmålinger er blitt et satsningsområde i EBS. I 2020 ble utbedringer utført av Bærum blikk i 2 av blokkene. En del tak- spiker har også blitt byttet ut med taksruer. Etter hvert 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 er gjennomarbeidet. Videre oppfordres alle sameiere/beboere til å sjekke sine loftboder regelmessig (gjørne 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.

**7.4 Piper over tak:** Det ble i 2020 byttet ut piper over tak i Eiksveien 64. Det samme må skje i andre blokker i årene fremover.

## 8) 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 forurenser 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. Lovverket holder også frem tanken om at styret skal tilrettelegge for felles bo-interesser. Av samme grunn påbegynte EBS å anlegge en infrastruktur for el-bil lading i 2018.

**8.1 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. Utgifter med etableringen av et anlegg bør også belastes brukerne, men over tid. 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.

### Pris for lading:

Styret har valgt denne betalingsmodellen for 2021 (fra 1.4-2021) som gjelder garasje-lading:

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

Årskostnad tilgang: 200,- pr. måned og 2400,- pr. år. Årsbeløpet her skal dekke investeringskostnader

Bruk: 1,25 kroner pr. kw/time (strømkostnad og administrasjon)

For lading på parkeringsplass: Gjelder samme tariffer som for lading fra garasjer.

Problemet med å lade på åpen parkeringsplass er at man ikke har faste plasser. Det anbefales derfor å lade fra egen garasje plass.

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.

**8.2 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 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.

**8.3 Hvor skal man lade?** Hovedregelen er at lading bør skje på fast plass. I praksis betyr dette 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. 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.

## 9) Vaskeriene

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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.

### 9.4 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.

#### 9.5 Kostnader og inntekter for vaskeriene i 2020:

Kostnader: Det antas å ha vært brukt ca. 40.000,- (rørleggerarbeid varme, reparasjon+ strøm osv.) Inntekter: ca 33.000,-. Estimert underskudd: ca. 7.000,-

Gjennom de siste årene har brukerne ikke klart å dekke opp med de reelle kostnadene med driften av vaskeriene. En korreksjon må derfor til. Styret anbefaler derfor det nye styret å sette opp årsavgiften for bruk av vaskeriene med 200 kroner fra september 2021. Ny pris blir derfor kroner 1200,- årlig og 23,- pr uke. Dette dekker bruk av vaskemaskiner og tørkerom. Mens trommel betales det ekstra for gjennom myntinnkast.

### 10) Forsikring

10.1 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: naboer og huseier (EBS).

10.2 Det har i 2020 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 vedlikeholdskroner 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 «risikosporten».

10.3 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 for EBS når sameiet skal reparere eller bytte rør som er knyttet til fellesanlegget. Bygningene er i dag forsikret hos TRYG med polisenummer 7266892

### 11) Trafikk og parkering

11.1 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.

11.2 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 regnummer og planlagt parkeringsperiode fremkommer. Etter hvert vil Styret vurdere å utstyre leilighetene med «oblat og evt. gjesteoblat». Men behovet må uansett sjekkes ut først.

11.3 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.

### 12) Innkjøp/utskiftninger/øvrige tiltak

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.

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

13.1 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 2020 og det ser ut som om rotteproblemet er redusert kraftig, men det er fortsatt rotter på området. Vedlikeholdet av åte-stasjonene må fortsette i 2021. 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.

13.2 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 møblelement infisert kan det bli en dyr og ubehagelig affære å rense hele leiligheten etterpå.

13.3 Kaja på loftet. Reirbygging på takene. Kaja- enkråkefugl - 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 2021.

### 14) HMS tiltak:

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

14.2 Belysning av terrengstier. Noen terrengstier fikk anlagt rekkebelysning (led-lys) tidlig i desember. Disse vil bli fjernet etter vintersesongen. Lysene gir både stemning, men er også ment å gi tilstrekkelig ganglys for å kunne bevege seg litt mer sikkert i mørket.

14.3 Beboerne oppfordres til sjekk av eget el- anlegg samt sjekke for lekkasjer på eget røranlegg slik at skader ikke oppstår.

### 15) Avvik, driftsavvik:

15.1 Forsikringskade; se pkt 9.

15.2 Det har vært lite drifts-avvik i 2020, men det har vært en del omprioriteringer i driften.

Eiksmarka 14.4- 2021



Skjalg V. Utheim

Driftsansvarlig

# RESULTATREGNSKAP

## Eiksmarka Boligsameie

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	6 003 045	6 318 549	6 313 035	-5 514	5 574 459
3600 Innkrevde felleskostnader eks ved		4 930 767	5 119 395	5 114 931	-4 464	5 114 931
3602 Felleskostnader andel renter ordin		149 063	216 012	215 821	-191	95 442
3603 Felleskostnader andel avdrag ordi		923 215	983 142	982 283	-859	364 086
Andre inntekter	2	4 200 157	538 117	641 332	103 215	808 272
3604 Komplette mini		205 394	205 812	352 512	146 700	533 952
3606 Strøm el-bil		19 050	13 546	20 000	6 454	20 000
3607 Oppstillingsplass		41 520	41 520	64 520	23 000	41 520
3608 Andel til trappevask		0	172 952	172 800	-152	172 800
3620 Annen leieinntekt		76 419	0	0	0	0
3800 Gevinst ved avgang av anleggsmi		2 359 984	0	0	0	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt		1 447 563	54 491	1 500	-52 991	0
3901 Vaskeriinntekter		36 227	41 795	30 000	-11 795	40 000
3902 Etableringsgebyr ladepunkt el-bil		14 000	8 000	0	-8 000	0
Sum driftsinntekter		10 203 202	6 856 666	6 954 367	97 701	6 382 731
Lønn og personalkostnader	3	1 237 453	1 047 084	1 342 444	295 360	1 214 560
5000 Lønn til ansatte		734 465	589 925	827 488	237 563	750 000
5092 Feriepenger		88 136	70 791	99 298	28 507	90 000
5170 Andre honorarer		30 000	0	0	0	0
5210 Fri telefon		7 326	7 992	7 992	0	7 992
5280 Annen fordel i arbeidsforhold		300	0	0	0	0
5290 Motkonto for gruppe 52		-7 626	-7 992	-7 992	0	-7 992
5330 Styrehonorar		240 000	240 000	240 000	0	210 000
5400 Arbeidsgiveravgift		131 425	122 892	152 757	29 865	137 770
5405 Arb.giv.avg av pål. feriepenger		12 427	9 982	14 001	4 019	12 690
5420 Innberetningspliktig pensjonskost		0	9 437	7 900	-1 537	9 100
5900 Gaver til ansatte		1 000	4 058	1 000	-3 058	5 000
5952 Innberetning OTP/AFP		0	9 437	7 900	-1 537	9 100
5953 Motkonto Innberetning OTP/AFP		0	-9 437	-7 900	1 537	-9 100
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	37 570	46 952	30 162	-16 790	24 537
6015 Avskrivning på maskiner		30 497	41 647	24 537	-17 110	24 537
6017 Avskrivning på inventar		7 073	5 305	5 625	320	0
Driftskostnader	3, 7	3 145 826	2 895 305	3 268 290	372 985	3 158 630
6200 Elektrisitet		78 095	49 411	75 200	25 789	60 000
6201 Strøm varmeanlegg		929 058	606 174	847 900	241 726	698 200
6300 Leie lokale		1 000	0	1 000	1 000	0
6320 Renovasjonsavgift		271 800	315 513	284 300	-31 213	324 600
6321 Vann- og avløpsavgift		602 663	635 679	665 900	30 221	651 700
6322 Feieavgift		14 850	15 381	15 960	579	12 680
6360 Renhold		0	172 800	172 800	0	176 800
6400 Leie maskiner		72 483	0	73 700	73 700	30 000
6491 Containerleie		6 818	0	7 000	7 000	7 000
6510 Verktøy og redskaper		14 621	36 835	40 000	3 165	10 000
6550 Driftsmateriale		65 548	63 698	60 000	-3 698	100 000
6570 Arbeidsklær og verneutstyr		4 063	2 493	5 000	2 507	10 000
6701 Honorar revisjon		0	6 106	7 730	1 624	6 200
6705 Forretningsførerhonorar		143 051	147 342	147 340	-2	150 580
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		20 106	7 231	20 000	12 769	15 000
6725 Honorar for juridisk bistand, fradra		23 406	0	0	0	0
6770 Felleskostnader vaktmesterleiligh		25 189	0	0	0	0
6793 Teknisk rådgivning		7 160	0	50 000	50 000	0
6800 Kontorrekvisita		11 507	2 714	15 000	12 286	10 000
6810 Data/EDB kostnad		20 374	31 503	31 770	268	34 850
6815 Internett / TV		499 383	500 084	499 390	-694	546 220
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	2 000	5 000	3 000	5 000
6900 Telefon		8 800	9 600	9 600	0	9 600
6940 Porto		7 322	4 182	8 000	3 818	8 000
7000 Drivstoff		12 675	0	15 000	15 000	15 000
7090 Annen kostnad transportmidler		258	0	0	0	0
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		0	0	2 000	2 000	2 000
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		0	1 124	0	-1 124	0
7395 Velferdskostnader		5 680	3 566	6 000	2 434	6 000
7400 Kontingent, fradragsberettiget		22 550	81 850	23 200	-58 650	53 700
7420 Gave, fradragsberettiget		1 538	0	0	0	0
7500 Forsikringspremie		227 338	189 782	173 000	-16 782	210 000
7710 Årsmøter		1 408	0	1 500	1 500	1 500
7740 Øreavrundning		-787	291	0	-291	0
7770 Bank og kortgebyr		8 015	4 046	5 000	954	4 000
7771 Fakturagebyr		586	5 841	0	-5 841	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget		134	0	0	0	0
7799 Ryddet i reskonto		163	59	0	-59	0
7830 Tap på fordringer		4 434	0	0	0	0
7831 Endring i avsetning tap på fordring		34 539	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	3 954 842	4 684 726	6 355 545	1 670 819	1 830 000
6600 Reperasjon og vedlikehold bygnin		239 675	558 239	1 262 000	703 761	1 100 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		3 522 705	3 443 684	3 138 545	-305 139	100 000
6602 Drift/vedlikehold elektro		140 790	112 639	100 000	-12 639	250 000
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		31 415	69 956	850 000	780 044	100 000
6606 Drift/vedlikehold vaskerianlegg		0	7 618	20 000	12 382	40 000
6608 Drift/vedlikehold fyringsanlegg		0	14 600	15 000	400	100 000
6611 Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	40 140	120 000	79 860	10 000
6612 Drift/vedlikehold avfallsanlegg		0	437 454	500 000	62 546	0
6613 Periodisk vedlikehold		0	0	260 000	260 000	60 000
6615 Kostnader dugnader		0	0	5 000	5 000	5 000
6616 Reparasjon og vedlikehold utstyr		20 258	396	50 000	49 604	30 000

## RESULTATREGNSKAP

### Eiksmarka Boligsameie

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
6617 Snøbrøyting/strøing/feiling		0	0	35 000	35 000	35 000
Sum driftskostnader		8 375 691	8 674 067	10 996 441	2 322 374	6 227 726
Driftsresultat		1 827 511	-1 817 400	-4 042 074	-2 224 674	155 005
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		37 533	26 658	0	-26 658	30 000
8050 Annen renteinntekt		580	0	0	0	0
8051 Renteinntekter bank		36 953	26 658	0	-26 658	30 000
Annen finansinntekt		1 952	490	0	-490	0
8070 Annen finansinntekt		1 952	490	0	-490	0
Annen rentekostnad		187 828	141 200	215 821	74 621	95 442
8150 Annen rentekostnad		0	1 162	0	-1 162	0
8151 Renter lån		187 828	140 038	215 821	75 783	95 442
Annen finanskostnad		488	887	0	-887	0
8170 Annen finanskostnad		488	887	0	-887	0
Resultat av finansposter	5	-148 830	-114 939	-215 821	-100 882	-65 442
Ordinært resultat før skattekostnad		1 678 681	-1 932 339	-4 257 895	-2 325 556	89 563
Ordinært resultat		1 678 681	-1 932 339	-4 257 895	-2 325 556	89 563
Årsresultat	9	1 678 681	-1 932 339	-4 257 895	-2 325 556	89 563

# BALANSE

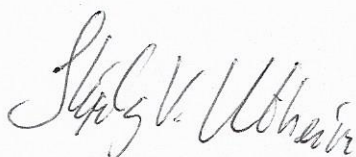
## Eiksmarka Boligsameie

EIENDELER	Note	2020	2019
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	105 363	147 010
1200 Maskiner og anlegg		105 363	147 010
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1	5 306
1250 Inventar		1	5 306
Sum varige driftsmidler		215 664	262 616
Sum anleggsmidler		215 664	262 616
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	206 975	117 790
1500 Kundefordringer		241 514	152 329
1580 Avsetning tap på fordringer		-34 539	-34 539
Andre kortsiktige fordringer	1	295 523	483 664
1570 Andre kortsiktige fordringer		0	-1 113
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		295 523	484 777
Sum fordringer	9	502 499	601 455
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 166 020	6 021 861
1920 Driftskonto HB (9490.06.26376)		622 399	816 342
1921 Sparekonti HB (9490.06.26384)		480 072	5 153 636
1950 Bankinnskudd for skattetrekk (9490.06.26)		63 549	51 883
Sum omløpsmidler	9	1 668 519	6 623 315
Sum eiendeler		1 884 183	6 885 931

# BALANSE

## Eiksmarka Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-2 195 778	-263 438
2050 Annen egenkapital		-2 195 778	2 490 920
2080 Udekket tap		0	-2 754 359
Sum opptjent egenkapital		-2 195 778	-263 438
Sum egenkapital	9	-2 195 778	-263 438
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 425 594	6 254 851
2220 Gjeld til kredittinstitusjoner		3 420 594	6 249 851
2296 Depositum		5 000	5 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 425 594	6 254 851
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	309 356	613 865
2400 Leverandørgjeld		309 356	613 865
Skyldig offentlige avgifter	11	95 306	80 847
2600 Forskuddstrekk		63 782	51 862
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		31 524	28 985
Annen kortsiktig gjeld	11	249 704	199 806
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		9 984	12 430
2940 Skyldig feriepenger		70 817	88 161
2950 Påløpt rente		5 150	12 037
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		156 575	80 000
2990 Annen kortsiktig gjeld		900	900
2999 Interimskonto		6 278	6 278
Sum kortsiktig gjeld	9	654 366	894 518
Sum gjeld		4 079 960	7 149 369
Sum egenkapital og gjeld		1 884 183	6 885 931

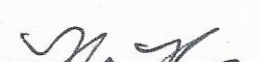


Skjalg Vilfred Utheim  
styreleder

Bærum, 14.04.2021  
Styret i Eiksmarka Boligsameie



Elin Johanne Reite  
styremedlem



Håkon Hellerud  
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, andel til trappevask, ekstraordinær innbetaling ibm. rørfornyingsprosjektet og salg av vaktmesterleiligheten i 2019.

## **NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR**

Årets resultat gjelder lønnskostnader, samt styrehonorar for perioden 2019/2020. 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 6 106.

#### NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 4 684 726,- 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 2020;

P.nr.	Prosjekt	Regnskap 2020	Budsjett totalt	Avvik (B-R)
1	Renovasjonsanlegg	0	50 000	50 000
2	El-bil anlegg	0	100 000	100 000
3	Rørfornyng	2 924 245	7 025 000	4 100 755
4	Bygninger	0	500 000	500 000
5	Låser, nøkler, ringeanlegg	0	105 000	105 000
6	Nedgravde containere ved nr 64 - 2 stk	437 454	500 000	62 546
7	Bytte av 2 kummer ved nr. 58 og 82	0	300 000	300 000
8	Oppmuring piper over tak	525 938	430 000	-95 938
9	Oppgraving rørtrase fra kum i Eiksv. 66 og mot kum utenfor 80	0	500 000	500 000
<b>Sum</b>		<b>3 887 637</b>	<b>9 510 000</b>	<b>5 622 363</b>

#### NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 27 148 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 142 087,-, hvorav kr 140 038 ,- 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	22 004	76 721	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi per 31.12	59 401	45 962	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.	33 759	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	33 759	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi per 31.12	0	0	0
Årets avskrivning	5 305	0	0
årets avskrivning i %	16 %	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 6947,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på kr 248 461,-.
- 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 i 2019.

## NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har kr 1 166 020,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1920	Driftskonto Handelsbanken	9490.06.26376	622 399	816 342
1921	Sparekonti Handelsbanken	9490.06.26384	480 072	5 153 636
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	990.06.26368	63 549	51 883
			<b>1 166 020</b>	<b>6 021 861</b>

## NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 2 195 778,- korrigert for faktisk resultat 2020. 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 2020	Regnskap 2019
Inngående balanse	-263 438	-1 942 119
Fra årets resultat	-1 932 339	1 678 681
<b>Faktisk egenkapital hittil år</b>	<b>-2 195 777</b>	<b>-263 438</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 2020 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 1 014 153 per 31.12.2020.

	2020	2019
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	206 975	116 678
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	295 523	484 777
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 166 020	6 021 861
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 668 519</b>	<b>6 623 315</b>
Leverandørgjeld	-309 356	-613 865
Skattetrekk og andre trekk	-63 782	-51 862
Skyldige offentlige avgifter	-41 508	-41 415
Annen kortsiktig gjeld	-239 720	-187 376
<b>Disponible midler</b>	<b>1 014 153</b>	<b>5 728 797</b>

## NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer 9490.70.49404.

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig.

Årlig rentesats: 2,9% fra 03.07.2020

Dato siste termin: 13.05.2029.

<b>IB2020</b>	<b>6 249 851</b>
Nedbetalt i år	2 829 257
<b>Sum pr. 31.12.2020</b>	<b>3 420 594</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	16 967	475 083
77	60	23 754	1 425 248
84	28	25 914	725 581
92	28	28 382	794 683
<b>11088</b>	<b>144</b>		<b>3 420 594</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 31.12.2020.
- 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, påløpte renter lån.



Til årsmøtet i Eiksmarka Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eiksmarka Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 932 339. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 om årsregnskapet. 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 representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende 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.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. april 2021  
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**

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-19 16:43:20Z



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/validate>



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det er fortsatt mange tiltak som skal gjennomføres i kommende periode og Covid 19-situasjonen påvirker også forvaltning og HMS. Styret foreslår et styrehonorar på kr 210.000 som er en nedgang på kr 30.000,- i forhold til fjorårets honorar. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 210.000,- for perioden ordinært årsmøte 2021 til ordinært årsmøte 2022.

## 6. INNKOMNE FORSLAG

### 6.1 Ledlys på området.

Forslagstiller: Egelién/Hadzalic for Eiksv.64

EBS monterer LED-lamper med solceller og bevegelsessensor til opplysning av sameiets utendørs-trapper, om nødvendig på egen lys-stolpe.

Begrunnelse:

Sameiets utendørs-trapper er mørke om natten. Dette har i noen år vært bøtet på med lyslenker og nå sist i vinter med selvtennende lamper (Bevegelsessensor). Flott at EBS ser behovet og «tar grep», men de trengs en permanent ordning. Bevegelsessensorer med tidsinnstilling sikrer at vi ikke får unødig lysforurensning. Solcelleoppladning reduserer arbeidet med opp/ned-montering 2 ganger i året.

**Forslag til vedtak:** Tiltaket gjennomføres i tråd med forslaget

**Styrets kommentarer:** Mange kan sette pris på et slikt tiltak. Det kan bli sikrere å ferdes på området.

### 6.2 Området lekeplassen, nedfelling av trær.

Forslagstiller: Christian Grønn, Eiksv. 80

Flere av trærne mellom blokkene er dobbelt stammet med felles voksepunkt. Dette gjør at risikoen for brekkasje er større og kan resultere i både materiell og personskade. Mange av trærne har høy alder.

**Forslag til vedtak:** Alle disse trærne felles over de neste 3-5 årene og erstattes med nye, lavt voksende trær.

### 6.3 Området lekeplassen, frukttrær.

Forslagstiller: Christian Grønn, Eiksv. 80

De fleste av frukttrærne på lekeplassen har ikke blitt skjøttet riktig og har ingen funksjon lenger, produserer ikke frukt og er ikke pene å se på.

**Forslag til vedtak:** Frukttrærne på lekeplassen felles.

**Styrets kommentarer:** Hvis man skal lage ny lekeplass kan det være greit å begynne med "blanke ark" og nullstille der det er hensiktsmessig, for så å lage ny lekeplass med større frihet til nye og bedre plasseringer av møbler, grill, utstyr, leker etc. likevel kan det oppleves noe drastisk å felle alle frukttrærne.

**Styrets forslag til vedtak:** Styret foreslår at bare halvparten av frukttrærne felles. (De mest skjemmende/dårligste og også vurdert opp mot å frigjøre hensiktsmessige plasseringer på lekeplassen) Resterende trær kan vurderes på nytt ved en senere anledning

## 6.4 Området lekeplassen.

Forslagstiller: Christian Grønn, Eiksv. 80

Haugen på lekeplassen fjernes og brukes til å planere over hele plenarealet som har mange svanker. Dette forutsetter at haugen består av egnede masser, alternativet er at massene kjøres bort. Det bør ikke legges ut masse tett inntil gjerdet for å unngå fare for ras.

**Forslag til vedtak:** Haugen på lekeplassen fjernes i tråd med forslaget.

## 6.5 Rutiner og regler for bruk av vaskeriene.

Forslagstiller: Styret i EBS

Per i dag er rutiner og regler for bruk av vaskerier og tørkeplasser regulert i husordensreglene. Disse fremstår som foreldet. Vaskeriordningen er i dag en frivillig betalingstjeneste.

**Styrets forslag til vedtak:** Rutiner og regler for vaskeri og tørke-plasser tas ut av husordensreglene. Styret fastsetter oppdaterte regler for bruk av vaskeri og tørke plasser, som ikke skal inngå i de alminnelige husordensreglene. Styret skal ha ansvar for løpende tilpasning og oppdatering av reglementet.

## 6.6 Parkeringsplasser for ladbare kjøretøy (med lade-avtale).

Forslagstiller: Styret i EBS

Parkeringsplassene det vil gjelde er:

1. Høyre side av traktor-garasjen ved E.62
2. Høyre side av garasjehus nr 1 (en plass) ved E.64 det står en del utstyr til traktor der i dag
3. Høyre side av blokk E.66 en plass (plassen benyttes sesongvis som deponiplass)
4. Høyre side av garasjehus 3 ved E.68 (en plass)

**Styrets forslag:** Ved at disse 4 plassene forbeholdes ladbare kjøretøy kan de betjene inntil 8 elbiler ved at det kan etableres to brukere på hvert ladepunkt. Det blir «elektronisk» lås på lade-punktet og avtalen må gjelde en hovedbruker som inngår avtale med EBS der også all strøm måles. Hovedbruker kan i sin tur låne denne ut men begrenset til én annen med-bruker.

Ved at EBS har en ordning for el-bil lading på uteområdet vil dette favne om en felles bo-interesse, det vil gjøre det enklere for alle som ønsker å bytte til el-bil i tiden fremover samt at det vil bli enklere å selge leilighet (med kanskje høyere pris) når lademulighet er en reell mulighet for ny kjøper. EBS har også en forpliktelse til å legge til rette for elbiler, iht. eierseksjonsloven.

Styret tenker seg at ordningen skal gjelde fra 1. oktober 2021

**Styrets forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å tilpasse ordensreglene til at de nevnte fire p-plassene forbeholdes bruk til lading av elbil for betalende brukere i tråd med forslaget.

## 6.7 Sykkelparkering.

Forslagstiller: Håkon M. Holm

**Forslag til vedtak:** Det etableres bedre og mer sykkelparkering utenfor blokkene, også med plass til sykler med offroad dekk.

**Styrets kommentarer:** Det er bedre at de blokkene som har slikt behov kontakter styret i EBS for en løsning.

**Styrets forslag til vedtak:** Ved behov for egnet sykkelparkering kan blokk tillitsperson kontakte styret for en omforent løsning.

## **6.8 Parkeringsplass for barnevogner.**

Forslagstiller: Håkon M. Holm

**Forslag til vedtak:** Det etableres parkeringsplass til barnevogner utenfor blokkene.

**Styrets kommentarer:** Det er ikke alle blokkene som har dette behovet og behovet endrer seg med tiden. Slike behov drøftes gjerne ved det årlige blokk tillitsmannsmøte i Januar.

**Styrets forslag til vedtak:** Blokk-tillitsperson i den blokka det gjelder kontakter styret for en løsning.

## **6.9 Sommerblomster ved inngangsdør.**

Det har kommet inn ønske fra beboere om dekning av sommerblomster ved inngangsdører.

**Styrets forslag til vedtak:** Utlegg/utgifter for sommerblomster som plantes ved blokk-inngang kan refunderes mot kvittering. Blokk-tillitsvalgt koordinerer tiltaket der EBS refunderer beløpet begrenset til kroner 500,- pr blokk

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

Et av styremedlemmene Håkon Hellerud har saklig grunn for å trekke seg fra styret. Det gjenstår et år igjen av styreperioden.

**Valgkomiteen foreslår:**

Solveig Jacobsen fra Eiksveien 66 som erstatter for kommende styre-år 2021-2022.  
Solveig Jacobsen kjenner sameiet godt og har tidligere sittet i styret i EBS.



## FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie den 26.04.- 05.05.2021.

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.



Autorisert regnskapsførerselskap

Adresse Tomtegata 17, N-3015 Drammen

+47 453 70 271

regnskap@boalliansen.no

Foretaksregisteret

NO 919 083 859 MVA

**[WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO](http://WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO)**