



Innkalling til ordinært Sameiermøte

Tid: Onsdag 21. mars 2018 - Kl 19:00

Sted: Vellokalet på Eiksmarka (ved biblioteket)
Niels Leuchs Vei 40, 1359 Eiksmarka

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Registrering av fremmøtte
- c) Valg av referent
- d) Valg av en til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
- e) Godkjenning av innkallingen og dagsorden

2. Styrets årsrapport 2017 med driftsrapport

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskap for 2017 med revisjonsberetning og budsjett 2018.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2017 godkjennes.

Forslag til vedtak :Revisjonsberetningen ble referert og tatt til etterretning

Forslag til vedtak : Budsjettet for 2018 ble tatt til etterretning.

4. Styrehonorar for 2018.

Forslag til vedtak : Kr. 160.000,- til internfordeling i styret.

5. Sak fra Aud Bakke vedr. bruk av vaskeriene. (Se også vedlegg)

Forslag til vedtak : Adgang til å benytte vaskeriene i nr 62 og nr 82 på lørdager.

6. Sak fra styret vedr. renhold av trappene med oppstart 2019

Styret foreslår at renhold av trappene blir utført av firma i stedet for at dette utføres av beboerne. Styret kan informere om at denne kostnaden vil være ca kr 85,- pr. leilighet pr. mnd som inkluderer vasking hver 2. uke og støvsuging/skifte av matter hver uke.

7. Valg. (Hele styret er på valg. Styreleder + 2 styremedlemmer + 3 varamedlemmer)

Vedlagt valgkomiteens innstilling

Styret i Eiksmarka Boligsameie
Bærum, mars 2018

Eiksmarka BOLIGSAMEIE

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2017

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder: Skjalg Utheim

Styremedl.: Elin Reite og Håkon Hellerud

Varamedl.: Nina Bakstad, Odd Erik Husa og Eirun Endresen

Valg komité: Jarle Nesvåg, Ivan Grøtlie og Grethe Helmersen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiets revisor er KPMG AS, v/Asbjørn Næss.

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

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

Forsikringer.

Sameiets eiendom er forsikret i IF Forsikring. Polisenummeret er **SP897538.2.2**

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. 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 ABBL, fortrinnsvis til styreleder. Egenandelen ved skade vil for tiden normalt utgjøre kr. 6.000,-

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

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.

5. SALG/REFINANSIERING

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. **67 57 40 50**.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligsameie. Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

6. REGNSKAPET FOR 2017

Regnskapet viser et overskudd på kr 1384.501,- som foreslås overført til egenkapitalen. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra:

- *Vi brukte ca 150.000 mindre i lønn enn planlagt, dermed ble også en del malingsarbeider utsatt. Dårlig malevær i gjennomføringsperioden bidro til dette.*
- *Vi brukte 109.000,- mer til el-oppvarming enn budsjettet.*
- *Resultatet ble 440.000,- bedre enn budsjettet.*
- *Hovedpumpe til kroner 100.000,- som var satt opp på innkjøp i 2017 ble ikke kjøpt inn og montert før i Januar 2018.*

7. LØNN / FORVALTNING / REVISJON

Av foretningsførerhonoraret utgjør 7477,- revisors godtgjørelse. Styret har mottatt kr 160.000,- i godtgjørelse i samsvar med vedtak på sameiermøte 2017.

8. 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.

Den negative egenkapitalen skyldes tidligere års rehabilitering og oppgraderinger, som er finansiert via låneopptak. Låneopptaket betales via felleskostnadene. Sameiets nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd i 2023. Sameiets egenkapital forventes å bli positiv i 2022.

9. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har 2 ansatte ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt.

10. STYREMØTER

Det er siden ordinært sameiemøte den 16. mars 2017 avholdt 11 styremøter. Det har vært behandlet ca 100 saker.

11. OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent ca 12 overdragelser av leiligheter.

12. VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2017

Vedlikehold/oppgraderinger:

Elektro: Mange nye lampe/lyspunkter montert.

Utvendig stikk på flere av blokkene.

Oppgraderinger og vedlikehold av tavlerom i 62,66,80,82 og 84.

VVS: pumperom i reprise 2, radiatorer og blokk-kraner i 78, 80,82 og 84.

Måler til varmtvannsforbruk i reprise 2.

Bygging: Maling oppgang 84, vinduer i nr 58, 60, 80,82 og 76 og 84.

Ny sirkulasjonspumpe vaskeriet i 82.

Rehabilitering av pipe i 76 og pipene i 60.

Kanalrens i de 6 blokkene som ikke ble tatt i 2016.

Grøntarealer: Se driftsrapport.

Innkjøp:

Parkmaskin, høytrykkspyler og annet verktøy.

13. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD, OPPGRADERING OG INNKJØP for 2018:

- Malingsarbeider må fortsette vinduer og grunnmurer
- Reperasjon av vinduer må fortsette.
- Takrepereasjoner må fortsette.
- 3-4 stk El-tavlerom må oppgraderes.
- Utearealer må oppgraderes noen plasser.
- Noen piper må rehabiliteres.
- Kumme i 58 må følges med.
- Lyspunkter, brytere osv må byttes.
- 3-5 stk radiatorer byttes.
- Får vi tilskudd til finansiering fra Bærum Kommune til anlegning av 3-4 ladestasjoner vil styret følge dette opp med et slikt tiltak.
- Innkjøp av en ny vaskemaskin til hvert av vaskeriene.

14. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE 2019-2024:

- Rehabilitering innvendige avløpsrør
- Reperasjon vinduer
- Takreparasjoner
- El-tavlerom (rehab)
- Uteanlegg parkering ved 64
- Rehabilitering av piper.

Finansiering av vedlikehold er planlagt gjennom felleskostnader.

Styret i Eiksmarka Boligsameie
25.2 2018



DRIFTSRAPPORT 2017 – om drift og vedlikehold 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 2017 har vi hatt en stor 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 også 12 blokker, flere garasjer, boder og utstysrom. 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 tavlerom og 12 pumperom som sjekkes jevnlig. Generelt kan man si at jo eldre og dårligere de tekniske anleggene er, desto oftere må disse sjekkes og overvåkes.

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 «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 blant annet nok jord og næring til ønskede vekster. Resultat blir 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 basis-drift 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 stadig flere oppgaver i EBS er blitt overført til vaktmestertjenesten (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 inngangsområde har også blitt mer omfattende for driften, ettersom mange av denne typen oppgaver fra tidligere var underlagt ordensmannsordningen, og da under blokkenes eget ansvar (ordensmannsordningen fungerer enda i noen få blokker, men i praksis ofte begrenset til å først og fremst 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 2017:

Ricardas Banevicius har fungert som deltidsansatt med nærmere 100% stilling. Det er Ricardas som er brøyteansvarlig selv om andre også deltar.

Ricardas har tilegnet seg flere ferdigheter de siste årene, og fungerer på mye av driftsarbeidet hos oss. Han har deltatt på både personløfterkurs og kurs for arbeide i høyden, men også gjennomgått annen relevant opplæring.

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 (radiatornett) i den grad han har kapasitet og helse til.

Ekstrahjelp Aksel Hellerud: Bisto i sommer med maler-arbeide og grøntpleie.

Skjalg Utheim (driftsansvarlig/vaktmester 1). 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.

Per Asbjørn Finneng: Har som frivillig dugnadsarbeider utført mye strålende arbeid på uteområdene i EBS og da spesielt kantstein i 76 og 82. Takk for innsatsen!

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 2017 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 holde 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 inngangsmiljø, 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

3.1 I 2013 ble det iverksatt en ny renovasjonsordning med nedgravde containere. Det er egentlig god kapasitet i de fleste containere. Rett etter jul kan det likevel bli større mengder avfall enn ellers. Ordningen fungerer bra, og det er lite rapporter om feil og avvik. I den grad det har oppstått overfylte containere har dette hatt sin årsak i manglende tømning fra transportør og ikke underkapasitet i selve containeren. **Feil-parkering som hindrer**

transportør å tømme har vært et problem. Alle bør merke seg dette slik at den type hendelser ikke gjentar seg.

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.

Er det snakk om store pappmengder eller store biter papp? Vær da snill å heller benytte andre alternativer utenfor sameiet i stedet.

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 gjerne på våren.

4) Varmeanlegget/varmepumper, behov og vedlikehold

4.1 Siste års fyringssesong har vært preget av moderate temperaturer men likevel litt kaldere enn 2016. Det nye bergvarmeanlegget (varmepumpeanlegget) ble satt i drift i slutten av oktober 2013. Etter å ha vært i virksomhet i hele 4 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. Det største kostnadsproblemet ligger ikke på produsentnivå, men hos leverandør for fastlinje og transportkostnader på el-kraften. Her er vi underlagt og prisgitt Hafslunds tariffer som eneste tilbyder. Det har de siste tre årene blitt benyttet en såkalt «prioritert tariff» mot tidligere års tariff for utkoblingsbar strøm (der strømmen kuttet om linjene nærmer seg belastnings-grensen).

4.2 Svakheter på anlegget: Selve distribusjonsnettet, radiatorene, gamle pumper, 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 forbedringspotensial i anlegget selv om vi har utbedret mye i 2017.

4.3 I 2017 byttet vi ut shuntventiler i 76,78 80,82 og 84 og koblet også fra lokalstyringen. Dette ble gjort for å hindre at komponenter man egentlig ikke trenger skulle skape feil på anlegget eller problemer med innjusteringer. Det ble samtidig montert inn ny blokkstrupeventiler til disse blokkene i reprise 2 for senere å kunne innregulere anlegget bedre. Dette gjøres for senere å sikre en rettferdig og mer jevn varmfordeling mellom blokkene.

4.4 Det ble i 2017 montert noen nye radiatorer der det har vært nødvendig.

4.5 Noen leiligheter sliter fortsatt litt med for lite varmeavgivelse fra sin radiator. Generelt er det dessverre et faktum at de aller 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. Siste år har man montert diverse filtre for å rette på problemet, men uansett kan det kan fortsatt være nødvendig å rense de verste radiatorene individuelt. Filtre som er montert skiller ut mikrobobler, og reduserer oksygen i anlegget for å hindre rustdannelser. Det skiller også ut metalliske partikler (jernforbindelser) for å redusere/hindre sedimentering og tilgroing i rør og radiatorer. Filtrene som er montert klarer nok ikke å reparere radiatorer som allerede har fått dårlig gjennomstrømning. Disse må enten renses med kjemikalier, trykk-spyles 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 tilførselsrør til disse innen 10-12 år. Tiltaket er svært kostbart og ligger i utkastet til ny vedlikeholdsplan.

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 er en del rørtekniske utfordringer for sameierne. Spesielt kjøkken- og slukavløp har vist seg problematiske. Å stå å røre med en tynn stakefjær og/eller helle i noe løsemiddel (bruk Mudin!) gir ofte bare en kortvarig løsning. Beste metode er å få høytrykksspylt avløpet, da blir det rent som nytt. For øvrig ligger det i skisse til ny vedlikeholdsplan å gjennom rense hele anlegget, samt foreta rørfornyng fra år 2020.

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. frostsikringsfunksjonen. Noe avhengig av økonomien tas det sikte på bytte til flere frostsikre utekraner i 2018.

5.4 Det ble i 2017 skiftet blokkkraner/hoved-stoppekran inne i blokka i hele reprise 2 så nå er det bare nye blokkkraner i hele reprise 2.

5.6 Ved kaldtvannsinntaket i Eiksveien 70 ble det i 2016 montert et filter som skal sile ut grums som kommer fra kommunens nett slik at det ikke oppstår unødvendige problemer hos beboerne rundt dette.

5.7 Vannmåler ble montert på varmt forbruksvann på produksjonssted i Eiksveien 78 på samme måten som det ble gjort i nr 70 året før. Dette fordi man raskest mulig kan avsløre lekkasje på anlegget slik at unødige kostnader heretter unngås ved en eventuell lekkasje. Varmtvann på avveier kan bli svært dyrt.

5.9 Det har blitt rensset kummer i E.58 og kloakkrør fra E.84 og utover til kommunalt nett mot Rideveien. Videoinspeksjoner i rør og kummer har avdekket at man fortsatt i reprise 2 kan bruke de gamle rørene og kummene noen år til før utskifting må skje. Derimot er det slik at rørsystemet for kloakk og kaldtvann i reprise 1, mellom blokkene i 58-70-60 bør følges med på, og planlegging av oppgraving og utskiftinger bør gjøres innen nærmeste 5-10 år. Inspeksjoner må dessuten følges opp jevnlig inntil dette systemet er skiftet ut.

6) Byggteknisk vedlikehold

6.2 Maler-arbeider: Alle trappegangene i EBS er nå oppmalt og vinduer i 1. etasjene og kjellervinduer ble oppmalt, Alle vinduene i nr 58 og 60 er nå malt og det ble benyttet lift til dette. Planen var å ta flere blokker men dårlig vær i gjennomføringsperioden hindret dette. Det gjenstår en god del utvendige maler-arbeider på vinduene. Dette blir et satsningsområde i 2018 og det skal også benyttes lift til jobben.

6.3. En leilighet har fått utført malerarbeide som følge av tidligere fuktskade gjennom tak/pipegjennomføring.

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 reprise 2. Det ble i 2017 utført flere reparasjoner og utskiftninger 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 og under kontroll. Fortsatt vil det nok gjenstå vindusreparasjoner, men antallet har gått betydelig ned. Styret oppfordrer derfor sameiere fortsatt 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.

6.4 Tak, taktettinger -pipe og -takarbeider: Taktettinger og fuktmålinger er blitt et satsningsområde i EBS. I 2017 ble utbedringer utført av Bærum blikk i nr 60 og 76. I nr 60 gikk man over hele taket og byttet gammelt blikk mot nytt samt at stein/betong plater over pipe ble dekket på en bedre måte.

En del takspiker har også blitt byttet ut med takskruer. I nr. 60, 62, 64, 66, 68, 76 og 82 har nå alle takspiker blitt erstattet med pakningsskruer med litt kraftigere dimensjoner. Tiltaket ser 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 (jerne etter mye nedbør) og melde inn eventuelle lekkasjer til driftsansvarlig. Det er også utført annet tak-arbeide, som f.eks. bytte av pakningsmasser/tettemasser rundt gjennomføring til tak. Flere takvinduer har blitt rehabilitert.

6.5 Elektroarbeider: Flere nye lamper ble montert på fellesarealene i EBS, En del utestikkontakter ble også montert. Tavlerommet i 62,66, 80,82 og 84 ble rehabilitert. Gamle skrusikringer og komponenter ble byttet ut med nyere automater som også inkluderte jordfeilbrytere. Bedre avdekninger gjorde også tavlen mer brukervennlig og sikrere. I forbindelse med elektroarbeider er det også rettet opp i flere feil på anlegget. Oppgradering var nødvendig å få gjort både av sikkerhetsmessige grunner og for nødvendig klargjøring av ladeanlegg til el-biler som bør prioriteres om man skal holde tritt med utviklingen i samfunnet og nye lover inkludert eierseksjonslov. Alle plasser vi graver mellom blokk og parkering

prøver vi å anlegge trekke-rør slik at vi senere kan anlegge kabler i disse, også kabler til el-billading.

7. Utearealer/Grøntarealer og «anleggsteknisk virksomhet»

7.1 Tre-felling, kratt, beskjæringer og skogrydding:

Det ble felt relativt få trær i 2017, men til gjengjeld ble mange busker og mye kratt ryddet bort og fjernet. Det aller meste av dette ble utført av driftsteamet.

7.2 Påfylling av vekstjord; tilrettelegging for flyt i gressklippinger og utjamning av landskapet, samt for bedre vekstvilkår for planter:

Det ble fylt på med ca. 80 tonn vekstjord etter anbefaling fra hagearkitekt. Det gikk også med en del stedlige masser som underlag og utjevning av landskapet.

7.3 Bark-legging: Det ble innkjøpt et henger lass med bark som ble spredt rundt om til dekke over jordbunn ved hekker og bed.

Grønt vedlikehold:

Det har også vært plantet mye nytt og forskjellig. Så og si alle blokkene har fått tilført nye planter. Flere sameiere har også spandert planter av egen lomme. Det har vært inspirerende av styret å oppleve engasjementet for utemiljøet som var i sommer.

Gode priser på planter gjorde mulig en storsatsning i år. Styret legger derfor opp til langt mindre aktivitet for planting til neste år, men plenforbedringsprogrammet må fortsette.

Landskapet må flere plasser formes på bedre måte for enklere drifting særlig for maskinklipping og for å unngå å ha for mange steder der mye ugress kan vokse. Men også for at ny vegetasjon kan vokse og trives bedre. Driften må flyte godt spesielt når den også etterhvert har overtatt mye av det som tidligere ble utført på dugnad av beboere.

Totalt ble det plantet nærmere 100 stk. trær, busker, stauder og andre vekster i tillegg til å anlegge ca. 500 m² plen. Det gikk også med 80 tonn jord og 10 tonn fyllmasse for utbedring av plener og landskap. Noe av det som ble plantet eller anlagt på de forskjellige stedene:

Fellesarealer ved traktorgarasje: Duftsjasmin og rhododendron.

E.60: Rhododendron

E.62: Rhododendron og magnolia.

E.64: Plenutbedringer.

E.66: Plenutbedring, utbedring av skråning, planting av syrener.

E.68: Beplantinger: Flere rhododendron, klatreroser klematis og magnolia, kanten mot 66 blodplomme.

E.70: Anlegging av nytt granittbed, plenutbedring, planting av flere rhododendron

E.76: Fått nye utemøbler. Finneng har utvidet hekken med flere blankmispler. Han har også plantet flere rhododendron, roser, syrin og en furu.

E.78: Jenny Hendset har også vært aktiv og plantet ny hekk, blodplomme, flere rhododendroner, eviggrønne krypmispler og kryptujaer. Det er også plantet fager- busk og magnolia.

E.80: Plenutbedring og 3 stk roser,

E.82: Tuja hekk, hemlock, gran, furu, syrin, fagerbusk og rhododendron, roser, stökkroser og mange flere planter som stedets ildsjel Gerd Nordby har sørget for. Videre har Finneng anlagt granitt-bed og kantsten. Driften har fjernet kvist og ryddet området, fjerning av komposthaug,

gammal granhekk. Det gikk med 30 tonn jord til plenforbedring i 82 og den nye plenen ble heller ikke så verst.

E.84: Rhododendron, rydding av busker og kratt.

Inngangspartiene: *Renhold og blomster.*

"Inngangsmatte-prosjektet" - *Skrape, børste og tørke.* Hva innebærer dette?

Som et forsøk på å forsøke redusere arbeidet og kostnader med renholdet av trappegangene har man gjennomført et prøveprosjekt i noen av blokkene. Alle innganger har skraperist og det er bra for alle om denne kan benyttes mer aktivt på dager med snø og slaps. I tillegg har styret kjøpt inn noen høykvalitets børstematter for flere av inngangene plassert på utsiden av døra. På innsiden bruker man gjerne tørkematter av bra kvalitet.

Systemet blir da at man 1) skraper av føttene på metallristen, 2) børster skoene på børstematten og 3) tørker av fotøyet på tørkemattene. I de blokkene dette har vært utprøvd aktivt har man oppnådd gode resultater og en betydelig reduksjon av behovet for renhold videre opp trappegangene. Reduserer man vaskingen til annenhver uke bør man likevel støvsuge eller rense tørke-mattene ukentlig.

Det har vært kommet forslag om å "freshe" opp inngangsmiljøet med blomster. Det ble derfor som et prøveprosjekt montert hengende ampler men også satt ut store pottar med blomster i 2-3 av blokkene for å se hvordan dette blir motatt. Faller tiltaket i smak bør dette systemsettes videre, og ivaretas med vanning og pleie.

Nye skilter: Som et forslag fra miljøutvalget i 2013 ble det vedtatt å modernisere sameiet med nye informasjonstavler. Nye skilt er designet og ankommet, og monteres når driften får anledning. De nye skiltene vil være litt større og noe mer fremtrendende. Det vil da være enklere for både gjester, servicefolk og nødetater å kunne orientere seg raskt på stedet og således et godt hms-tiltak for EBS.

7.8 Elbil-parkering: Det følger i tiden og ny eierseksjonslov at man må tilrettelegge for fremtidige elbiler. Alt tyder på at dette blir fremtidens bilkonsept. 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. I første rekke betyr det at når man har anleggsmaskiner på områder som driver gravearbeid så passer man på å få lagt rør til kabler der det er hensiktsmessig disse..

7.9 Garasjeanlegget: Driften har også bistått garasjelaget med rydding rundt garasjene. Som kompensasjon fikk EBS overført 10.000,- kroner for oppdraget,

7.10 Kantstein: Per-Asbjørn Finneng monterte kantstein ved blomsterbed i 82. Det ble også kjøpt inn granittstein til blomsterbed i nr 70 men driften fikk ikke tid til gjennomføringen.

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. Prisen for å få tilgang til vaskemaskinene er 950,- pr år. 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 færre brukerfeil. Ved at vaskeriet holdes låst har man altså mer kontroll. Tilkalling for reparasjon av feil koster verdifull tid for driften og man bruker ekstern hjelp for å rette slike feil. Disse koster gjerne 3 til 4 tusen kroner (nesten prisen på ny maskin for privat husholdning).

8.5 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: Adsorpsjons-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 innluft. Vinterstid bruker man noe ekstra varme fra bergvarmen, mens man på sommerstid må ha litt ekstra el-kraft for å opprettholde 28 grader i rommet.

8.6 Kostnader og inntekter for vaskeriene i 2017:

Kostnader: Det antas å ha vært brukt ca. 10.000,-

Inntekter: ca. 32.724,-

Estimert resultat: ca. 22.724,-

Målsetning: Over en tiårsperiode vil vaskeriet gå i «null». Det vil si inntekter og utgifter vil utjevne seg. Vaskeriet driftes altså etter selvkostprinsippet.

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. naboer og huseier (EBS).

9.2 Det har i 2017 ikke vært forsikringsskade som er meldt inn og medført skade-erstatning. 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 kan ligne på gambling. På sikt vil slikt slå kraftig tilbake, noe man kan se hos andre boligselskap som har prøvd på dette.

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.

9.4 Bygningene er i dag forsikret hos If med polisenummer: **SP897538.2.2.**

10) Trafikk og parkering

10.1 *Kjøring utenfor veibane, forebyggende tiltak.*

Det har i 2017 vært lite kjøring utenfor veibane. De iverksatte tiltakene ser derfor ut til å ha hjulpet.

10.2 *Feilparkeringer (inkludert tyvparkeringer).*

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 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.

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 2017 og det ser ut som om rotteproblemet er redusert kraftig, men det er fortsatt rotter på området. Vedlikeholdet av åte-stasjonene må fortsette i 2018. 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. Er du bortreist i lengre perioder sørg for å ha do lokket på og også gjerne noe oppå do-lokket som har litt tyngde.

12.2 Veggdyr: 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.

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 lofts-arealer. Problemet har vært at om vi forsøker stenge en blokk, så flytter disse til en annen. Driften fortsetter arbeidet med å motvirke dette i 2018.

12.4 Møll: Det har vært meldt inn problem med møll i en av leilighetene. Beboere bør derfor jevnlig sjekke skap/skuffer for å tidlig kunne oppdage og begrense problemet.

Eiksmarka 25.2 2018



Skjalg V. Utheim

Resultatregnskap EIKSMARKA BOLIGSAMEIE, 2017

	Note	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 559 296	5 244 432	5 559 005	5 781 365
Annen driftsinntekt	2	408 876	414 514	391 000	401 000
Sum driftsinntekter		5 968 172	5 658 946	5 950 005	6 182 365
Utgifter					
Lønnskostnad	3	965 879	1 035 312	1 130 596	1 130 596
Annen driftskostnad	4	2 701 812	2 426 104	2 596 908	2 801 300
Vedlikehold, innkjøp	5	736 423	847 913	610 000	910 000
Påkostninger, rehab, investering	6	0	2 133 547	500 000	300 000
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner	10	2 045	0	12 500	12 500
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	11	21 883	21 883	0	0
Sum driftskostnader		4 428 041	6 464 759	4 850 004	5 154 396
Driftsresultat før finansposter		1 540 131	-805 813	1 100 001	1 027 969
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	5 335	8 569	10 000	10 000
Finanskostnad	8	160 965	181 692	170 000	170 000
Sum finansposter		-155 630	-173 123	-160 000	-160 000
Årsresultat		1 384 501	-978 936	940 001	867 969

Balanse EIKSMARKA BOLIGSAMEIE, 2017

	Note	Balanse 2017-12	Balanse 2016-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter	9	1 340 000	1 340 000
Garasjer		110 300	110 300
Arbeidsmaskiner	10	120 638	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	11	34 262	56 145
Sum varige driftsmidler		1 605 200	1 506 445
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		1 605 500	1 506 745
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		23 967	37 101
Sum fordringer		23 967	37 101
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 027 813	638 791
Sum omløpsmidler		1 051 780	675 892
Sum eiendeler		2 657 280	2 182 636

Balanse EIKSMARKA BOLIGSAMEIE, 2017

	Note	Balanse 2017-12	Balanse 2016-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-2 754 359	-4 138 859
Sum egenkapital		-2 754 359	-4 138 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 16	4 912 947	5 820 991
Sum langsiktig gjeld		4 912 947	5 820 991
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		165 298	137 458
Forskudd felleskostnader		124 006	162 078
Annen kortsiktig gjeld	15	209 387	200 969
Sum kortsiktig gjeld		498 692	500 505
Sum gjeld		5 411 639	6 321 496
Sum egenkapital og gjeld		2 657 280	2 182 636

EIKSMARKA BOLIGSAMEIE

Sted: Eiksmarka, dato: 14. Febr 2018

Skjalg V. Utheim

Skjalg Vilfred Utheim
STYRELEDER

Håkon Hellerud

Håkon Hellerud
STYREMEDLEM

Elin Johanne Reite

Elin Johanne Reite
STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 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 sk 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 og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men 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 og lignende. 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 fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Felleskostnader	4 646 847	4 460 304	4 525 005	4 747 365
Avdrag ordinære lån	768 353	640 032	890 000	890 000
Renter ordinære lån	144 096	144 096	144 000	144 000
Sum	5 559 296	5 244 432	5 559 005	5 781 365

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Kabel-tv	205 632	205 513	206 000	206 000
Leie parkering til ICA 2009	0	10 000	0	0
Oppstillingsplass	41 520	36 520	30 000	30 000
Strøm HC-bil	600	600	0	0
Leilighet/hybel	126 000	126 000	125 000	125 000
Strøm el-bil	900	0	0	10 000
Vaskeriinntekter	32 724	32 762	30 000	30 000
Utleiegebyr	1 500	3 000	0	0
Ekstraordinær innbetaling	0	119	0	0
Sum	408 876	414 514	391 000	401 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Lønn vaktmester/driftssjef/prosjektarbeider	607 375	661 940	750 000	750 000
Påløpte feriepenger	72 885	79 433	76 500	76 500
Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	160 000
Andre honorarer	6 000	6 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	109 342	116 740	128 310	128 310
Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 277	11 200	10 786	10 786
Bilgodtgjørelse	0	0	5 000	5 000
Sum	965 879	1 035 312	1 130 596	1 130 596

3 deltidsansatte i 2015

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Strøm nett/kraft	70 742	68 186	65 000	75 000
Strøm el.kjele	809 616	693 010	700 000	800 000
Vann- og avløpsavgift	525 960	437 441	470 000	470 000
Feieavgift	14 175	14 175	15 000	15 000
Renovasjon	222 094	257 014	250 000	300 000
Containerleie	426	0	10 000	10 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	480 746	371 568	450 000	465 000
Forsikring	216 815	211 255	215 000	230 000
Fellesutgifter	40 026	37 717	37 000	37 000
Forvaltning og revisjon	198 116	195 080	198 108	204 000
Innbetalingservice	6 864	7 024	8 000	8 000
Teknisk rådgivning	0	8 750	25 000	25 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	50 400	50 400	41 500	50 000
Kontigent Huseiernes Landsforbund	1 490	1 490	1 400	1 400
Vaktmestertjeneste	0	3 885	0	0
Snøbrøyting/strøing/feing	699	0	0	0
Drift, reparasjon maskiner	1 730	3 324	50 000	50 000
Garasje	0	2 640	8 500	8 500
Utgifter v/styret	10 702	10 016	5 000	5 000
Kurs/seminarer	7 500	0	5 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	20 034	12 251	8 000	8 000
Datautgifter o.l	376	28 680	7 000	7 000
Telefonutgifter	2 100	0	9 900	9 900
Fellesarrangement/dugnad	9 832	1 208	5 000	5 000
Leie av lokale	1 000	1 000	3 000	3 000
Leie oppbevaring av redskap	0	2 640	3 000	3 000
Gebyr	5 457	3 429	3 000	3 000
Blomster/gaver	4 413	3 421	3 000	3 000
Sum	2 701 812	2 426 104	2 596 908	2 801 300

Honorar til KPMG (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 7.477,- ink mva

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Snekkerarbeid, materialer	0	20 075	50 000	50 000
Materialer, redskap, verktøy	65 170	28 847	0	0
Mur-/pussarbeid, materialer	0	3 577	0	0
Maling, beis, olje	8 990	19 339	10 000	10 000
Blikkenslagerarbeid, materialer	50 595	0	25 000	25 000
Låser, nøkler, ringeanlegg	62 095	17 389	0	0
Skilt	16 688	0	0	0
Vedlikehold bygg	61 604	196 846	0	200 000
Dører/inngangspartier	1 750	0	0	0
Tak	0	15 555	50 000	50 000
Piper	0	157 125	0	50 000
Rørleggerarbeid, materialer	21 844	78 164	0	0
Sluk refusjoner	16 400	17 000	0	0
Vedlikehold VVS	196 896	39 150	200 000	150 000
Elektriker, materialer	81 354	35 772	100 000	150 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	29 305	9 340	0	0
Vedlikehold elektro	13 020	44 954	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	90 176	92 707	50 000	50 000
Sand, pukk, salt	0	5 647	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	0	11 473	0	0
Grunnarbeider, drenering	0	5 385	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	3 494	2 669	0	0
Vaskeri	3 229	17 365	0	0
Parkeringsanlegg	-10 000	0	0	0
Egenandel skade	8 000	8 000	0	0
Skadedyrbekjempelse	339	4 041	0	0
Driftsredskaper	5 170	1 580	25 000	25 000
Traktor	0	3 069	0	0
Gressklipper	5 510	12 845	0	0
Vaskemaskin og lignende	4 794	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	100 000	150 000
Sum	736 423	847 913	610 000	910 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Materialer, redskap, verktøy	0	2 082	150 000	0
Vedlikehold bygg	0	208 070	250 000	0
Vedlikehold VVS	0	1 705 567	0	100 000
Elektriker, materialer	0	31 101	0	100 000
Grøntanlegg, fellesareal	0	13 116	100 000	0
Asfalt	0	167 452	0	0
Grunnarbeider, drenering	0	3 412	0	100 000
Parkeringsanlegg	0	2 748	0	0
Sum	0	2 133 547	500 000	300 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Renter på restanse	992	1 832	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	4 343	6 737	10 000	10 000
Sum	5 335	8 569	10 000	10 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Renteutgifter langsiktig lån	160 965	181 692	170 000	170 000
Sum	160 965	181 692	170 000	170 000

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Vaktmesterleilighet	1 340 000	1 340 000
Sum	1 340 000	1 340 000

Anskaffelses år 1984

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger.

Note 10 - Arbeidsmaskiner

	Gressklipper	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	61 261
Årets tilgang :	122 683	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 683	61 261
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 045	61 261
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	120 638	0
Årets avskrivninger :	2 045	0
Anskaffelsesår :	2017	2009
Antatt levetid i år :	5	5

Note 11 - Driftsmidler, innventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Vaskemaskin CW 10	Tørkeromsavfukter	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 759	42 861	32 793
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 759	42 861	32 793
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 629	34 289	26 234
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført 31.12:	19 130	8 572	6 559
Årets avskrivninger :	6 752	8 572	6 559
Anskaffelsesår :	2015	2014	2014
Antatt levetid i år :	5	5	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12
Kasse	2 179	2 179
Bankinnskudd (driftskonto)	940 788	552 297
Skattetrekkskonto	84 846	84 315
Sum	1 027 813	638 791

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-4 138 859	-3 159 923
Fra årets resultat	1 384 501	-978 936
Sum andre fond/udekket tap	-2 754 359	-4 138 859
Sum egenkapital	-2 754 359	-4 138 859

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider for arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2017-12	Balanse 2016-12
Gjeldsbrevlån	4 042 608	4 701 352
Gjeldsbrevlån	870 339	1 119 639
Sum	4 912 947	5 820 991

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12
Deposittum	10 000	10 000
Gjeld til forvaltningsklienter	0	1 851
Skattetrekk	60 185	59 654
Påleggstrekk	24 661	24 661
Påløpt arbeidsgiveravg før 30/6-12	28 129	25 755
Påløpt arbeidsgiveravgift	10 276	9 313
Påløpte feriepenger	72 883	66 052
Påløpte renter	2 353	2 783
Annen kortsiktig gjeld	900	900
Sum	209 387	200 969

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Graving og rørfornying vvs	Bergvarme og nedgravde containere
Lånenummer:	94907037740	94907027486
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2013
Rentesats:	3 %	2.85 %
Beregnet innfridd:	30.03.2021	25.07.2023
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000	6 700 000
Lånesaldo 01.01:	1 119 639	4 701 352
Avdrag i perioden:	249 300	658 744
Lånesaldo 31.12:	870 339	4 042 608
Saldo 5 år frem i tid:	0	453 083

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907027486	28	33 543	939 204
	28	30 626	857 528
	60	28 074	1 684 440
	28	20 053	561 484
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907037740	28	7 221	202 188
	28	6 593	184 604
	60	6 044	362 640
	28	4 317	120 876



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til sameiermøtet i Eiksmarka Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiksmarka Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 384 501. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og 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 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 feil.

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.

Støttsautoriserte revisoroff - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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 modifierer 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen 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 øvrige 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 28. februar 2018

KPMG AS



Svein Wiig
Statsautorisert revisor

Østerås 22.2.2018

And Bakke

Eiksveien 80

Eiksmarka Boligseier

Adgang til å benytte vaskeriene i nr 62
x nr 82 på lørdager.

Begrunnelse: Forbedre mulighetene for
folk i lønnet arbeid utenfor hjemmet å
bruke vaskeriene.

And Bakke

Eiksveien 80

1361 Østerås

Valg:

Valgkomiteens innstillinger til nytt styre.

- Valgkomiteens innstilling til styreformann er gjenvalg av Skjalg Utheim.
- Valgkomiteens innstilling av styremedlemmer er gjenvalg av tidligere styremedlemmer Elin Reite E.60 og Håkon Hellerud E.58
- Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer er:
Odd Erik Husa E.80, Nina Bakstad E.60 og Nils Christian Moe E.62 (nyinnflyttet)

Styrets innstilling til valgkomité:

Styret foreslår gjenvalg av valgkomite med Jarle Nesvaag E.60 som formann og som øvrige komitemedlemmer Grethe Helmersen E.64 og Ivan Grøtli E.60

Eiksmarka Boligsameie

FULLMAKT

Jeg gir herved (navn):

(adr.):

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på sameiermøte i Eiksmarka Boligsameie den 21.mars 2018.

.....
navn seksjonseier	adresse	Snr

----- ✂ -----

Eiksmarka Boligsameie

Dette adgangstegnet må avleveres ved inngangen før stemmerett oppnås.

ADGANGSTEGN

til sameiermøte i Eiksmarka Boligsameie den 21.mars 2018. Ved levering av adgangstegn er det kun seksjonseier som har stemmerett. Medeier, familiemedlem, rådgiver og leietaker har kun møte- og uttalelsesrett.

<input type="checkbox"/> Seksjonseier	.....	Eiksveien	.....	.....
(1 stemme)	navn	nr	Seksjonsnr	

<input type="checkbox"/> Medeier/Familie	.....	Eiksveien	.....
(ingen stemmerett)	navn	nr	Seksjonsnr	

<input type="checkbox"/> Leietaker	.....	Eiksveien	.....	.....
(ingen stemmerett)	navn	nr	Seksjonsnr	

<input type="checkbox"/> Rådgiver	.....	Eiksveien	.....	.....
(ingen stemmerett, må godkjennes av møtet)		nr	Seksjonsnr	