

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I



Dato: Onsdag 24. april 2019 kl. 19:00

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

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2018 ble gjennomgått og tatt til orientering.

3) ÅRSREGNSKAP 2018 MED REVISJONSBERETNING

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 812.240,- godkjennes.
Resultatet føres i sin helhet mot egenkapital.
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til etterretning

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 160.000,- til 240.000,-, da det forventes betydelig økt arbeidsmengde i 2019 særlig på grunn av rør-prosjektet.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 240.000,- for 2019. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT 2019

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2019 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 6 innkomne forslag som inkluderer forslagene fra styret rundt rørfornyning.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Styret er først på valg i 2020.

Med vennlig hilsen for styret
Eiksmarka 8. april 2019
Skjalg Utheim
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding og driftrapport
- Forslag til årsregnskap for 2018 og budsjett 2019
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag inkl. vedlegg
- Navneseddel og fullmaktsskjema

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2018

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Skjalg Utheim
Styremedlemmer:	Elin Reite og Håkon Hellerud
Varamedlemmer:	Nina Bakstad, Odd Erik Husa og Nils Christian Moe
Valgkomité:	Jarle Nesvaag, Ivan Grøtli og Grete Helmersen

2. STYREMØTER

Det er siden ordinært sameiermøte den 21. mars 2018 avholdt 12 styremøter. Det har vært behandlet ca. 100 saker.

3. ARBEIDSMILJØ og YTRE MILJØ

Arbeidsmiljø: Sameiet har 2 ansatte ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt. Arbeidsmengden som har vært utført i 2016 for de ansatte har utgjort nærmere 2 årsverk.

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

4. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

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

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

- Tak-kontroll (jevnlig tak-kontroller etter behov)
- Thermo-fotografering i tavlerom
- Ettersyn brannvarslere
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- HMS-runder
- Egenkontroll av lekeplass

5. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

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

Forsikringer.

Sameiets eiendom er forsikret i If forsikring. Polisenummeret er SP897538.5.2

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 ca. 10 overdragelser av leiligheter.

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

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) og fra 01.11.18 av BSS Forvaltning AS. Sameiets revisor er KPMG AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. REGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet viser et overskudd på kr 812.240,- som foreslås overført til egenkapital.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra:

- **-260.000,-** Vi har brukt 260.000,- mer enn budsjettet til to nye nedgravde containere for avfall. Årsaken her var pålegg fra kommunen om ekstra utsortering av matavfall samt at kommunen også endret hentefrekvenser. Det oppsto et akutt behov for minst to nye nedgravde avfallscontainere for å løse problemet. Dette gav i sin tur uforutsette utgifter på rundt 260.000,-. I samme prosjekt tok vi med oss utvidelse av parkeringsplass i 64 som et nødvendig HMS-tiltak. Vi tok også med en ytterligere samhandling som besto i nødvendige asfalteringer rundt om på området. I slike samhandlinger sparer vi mye penger og slipper «anleggs-rigginger» med dertil unødvendig «støy og ulemper» senere.
- **-95.000,-** Vi har brukt 95.000,- mer enn budsjettet på grunn av store snømengder. Vi hadde en kraftig snøvinter i begynnelsen av 2018. Vi kjøpte inn utstyr for rydding og nedsmelting av snø/is. Slikt sett er vi klar om det skulle komme nye ekstrem-vintre fremover. Det ble i prosjektet med snørydding av tak også leid inn en del ekstra mannskap og en lift. Totalt utgjorde disse uforutsette utgiftene ca. 95.000,-. Tiltaket var naturlig nok heller ikke budsjettet.
- **-191.397,-** Vi har brukt 191.397,- mer på strøm til varmeanlegget enn budsjettet. Årsaken her er ligger i høye strømpriser, ute-temperaturer og valgt fyrings-kurve gjennom året.
- **- 75.000,-** Lade-løsning for lad-bare motorvogner var ikke særskilt tatt med i budsjettet. Det ble i første omgang etablert grøfter, førings-veier og anlagt kabler i disse frem til lade-punkt. Prosjektet ble lagt opp som et to trinns prosjekt. Det gjenstår alt av tavlearbeid tilkoblinger og montering av tavlemateriell som siste trinn før anlegget kan kontrolleres, godkjennes og driftsettes. Tiltaket var ikke på en særskilt måte lagt inn i budsjettet, men styret har varslet tiltaket om vi fikk støtte til gjennom-føringen fra Bærum kommune. I slutten av juni fikk vi tilsagnsbrev om slik støtte. Dette sammen med ny eierseksjonslov der et eierseksjonssameier nå er lovpålagt å kunne tilby lade-løsning var utløsende for gjennomføringen av dette prosjektet.
- **+100.000,-** Vi brukte 100.000,- mindre enn planlagt på tak-arbeid. Årsaken var vanskeligheter med å få egnede og tilgjengelige folk til prosjektet (og til «edruelige» gode priser), gjorde at vi satte dette på vent. Vi vurderte også økonomien og konsekvens opp mot å utsette dette.
- **+100.000,-** Vi brukte 100.000,- mindre enn planlagt til maling rundt vinduer. Det var planlagt å engasjere et firma til malerarbeid rundt vinduer. Et «lavpris- firma» ble valgt men disse evnet ikke å stille med egnet lift til formålet. Så også dette prosjektet ble satt på vent til 2019.
- Generelt var det også planlagt å bruke mer på vedlikehold av bygg enn det som ble gjennomført. Kapasitetsproblemer, økonomien, uforutsette forhold bidro til at man ikke gjennomførte helt som planlagt men gjorde i stedet noen hensiktsmessige omprioriteringer av hensyn til totalen.
- **+ 45.000,-** Vi brukte kroner 45.000,- mindre på personalkostnader enn planlagt dette fordi at vi ikke fikk utført alt av det vi planla. Noe vedlikehold ble dermed utsatt til 2019.

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 2018:

- **Elektro:** lyspunkter utvendig stikk, tavle-rom i Eiksv: 70, 64 og 76 ble oppgradert. Det ble også startet med å bygge infrastruktur til flere lade-plasser. Både til garasjer og parkeringsplasser.
- **Inngangs-miljø:** Dør-pumper, Elektroniske låsesystemer i følgende blokker: 60,66,68,82 og 84
- **VVS:** pumperom i reprise 2, hovedpumpe i nr. 70.
- **Bygning:** Tak-reparasjoner, takhatter, pakningsskruer, osv. til blokkene med antatt størst behov.

- **Innkjøp maskiner og redskap:** Asfalt-kuttemaskin, 3 stk. vaskemaskiner som den «siste» investering i vaskeriene. Videre ble det anskaffet maskin for å suge opp vann fra blokker som er belastet med svake dreneringer og der vann kan sive inn på kjeller gulv. Det ble også montert elektriske port-åpnere til begge utebodene/garasjene våre.

NB! Når de aller eldste vaskemaskinene etterhvert slutter å fungere er det ikke lenger lønnsomt å reparere disse. Skrotete maskiner blir derfor heller ikke automatisk erstattet med fabrikk-nye. Etter siste innkjøp til vaskeriene forventer styret nå at vaskeriene går med overskudd de nærmeste 10 år.

8.2 Disponible midler

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet per 31.12.18 er på 490.414,-

Bankinnskudd og kontanter utgjør kr 938.826,- og andre omløpsmidler 350.609,-, fratrasket kortsiktig gjeld med kr. 799.020,-. Beløpet er noe svakt i forhold til sameiets størrelse og tilstand. Fra 1.Januar 2019 økte fellesutgiftene med 4%. Høye strømpriser var en medvirkende årsak til økningen.

8.3 FORTSATT DRIFT

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

8.4 EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

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

9. BUDSJETT OG FELLESUTGIFTER FREMOVER:

9.1 BUDSJETT:

Budsjettet for 2019 er behandlet og vedtatt av styret.

9.2 PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2019

- Ferdigstille lade-anlegg for ladbare motorvogner i garasjer og på parkeringsplasser (trinn 2)
- Vindusreparasjoner fortsetter
- Rehabilitering av avløpsrør av støpejern/betong i blokkene og ute på området i EBS. Prosjektet løper over 2 år.
- Takreparasjoner 1: Piper rehabiliteres og noen piper «impregneres»
- Takreparasjoner 2: Beslag på piper og gamle pipeheller byttes med nye i 2-3 av blokkene.
- Takreparasjoner 3: Tak-spiker byttes mot nye paknings-skruer (3 blokker)
- Pumperom dvs. pumpemiljø i 60,62 og 68 rehabiliteres og optimaliseres.
- Fasadeplater sjekkes og spiker byttes mot nye «stene-skruer» ventil hetter på av-lufting sjekkes, vegger sjekkes generelt, lamper på blokkvegg sjekkes og etterskrues på festnings-punkt
- 2 stk el-tavlerom rehabiliteres i Eiksv: 68 og 78
- Lysprogrammet fortsetter dvs. man rehabiliterer innvendige lyspunkter.
- Maling av vindusrammer i 64,66,62 og 70. (på balkongside).
- Elektronisk nøkkelsystem til blokkene i Eiksv: 62,64,70,76,78 og 80
- Nye termostathoder monteres i Eiksv: 62 og 68.

9.3 KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

- Rehabilitering av avløpsrør av støpejern/betong i blokkene og ute på området i EBS.
- To nye nedgravde containere for avfall monteres
- Kummer i 62 og 84 graves opp og byttes. (prosjektet kan også tas i 2019) Rehabilitering av «alle» avløpsrør av støpejern/betong i blokkene og ute på området i EBS. (Prosjektet kan løpe over to år)
- Tak-arbeid fortsetter
- Malingsarbeider fortsetter
- Elektroarbeider fortsetter
- Lekeplassen oppgraderes
- Graving fra 78-76 varmelekkasje utbedres? men som et samhandlingsprosjekt?
- Nettinger i raftekasse utbedres.
- VVS optimalisering av de siste pumperommene.

Eiksmarka Boligsameie

Sted: Eiksmarka, dato: 08.04.2019



Skjalg Vilfred Utheim
Styreleder

Elin Johanne Reite
Styremedlem

Lakon Høierud
Styremedlem

DRIFTSRAPPORT 2018 – 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 2018 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. Bygnings-massene er store og vedlikeholdsarbeidet blir derfor omfattende. Mye gjenstår fortsatt, og vedlikeholdet må rulleres. I grunn vil det alltid pågå, men kanskje med varierende intensivitet. Vedlikeholdet omfatter for eksempel: 12 blokker, flere garasjer, boder og utstyrs-rom. I tillegg til 2 vaskerier og 2 fyrrom. Fyrrommene sjekkes ofte i fyringssesongen, og særlig ved oppstart. Hundrevis av meter med veier, stier, terrengtrapper mm. skal også vedlikeholdes, brøytes og strøs i sesongen. Det er også 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.

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

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

1.2 Tendensen i sameiet er nå at flere av oppgaver i EBS etterhvert er blitt overført til vaktmestertjenesten (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 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 2018:

Ricardas Banevicius har fungert som deltidsansatt med nærmere 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 med tanke på en enda bedre tilpassing mot 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 (radiatornett) i den grad han har kapasitet og helse til.

Ekstrahjelp Markus Stousland: Bisto i sommer med tungt kroppsarbeid som han utførte glimrende.

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 2018 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.

I 2018 ble det også leid inn ekstra mannskap for å rydde blokkene for snø. Store snømengder gjorde at dette tiltaket ble vurdert som nødvendig. Også ved at loftsgulvene ble isolert for 4-5 år siden bidro til større snømengder på blokkene, enn det ellers ville ha gjort.

3) **Renovasjon og ryddeaskjoner.**

3.1 I 2013 ble det iverksatt en ny renovasjonsordning med nedgravde containere. Det var frem til januar 2018 god kapasitet i de fleste containere. Men i og med at kommunen la om kildesorteringsordningen til også å omfatte matavfall, ble situasjonen en helt annen. Kommunen la også om hentefrekvenser. Løsningen ble en utvidelse med flere nedgravde containere. Det ble anlagt to nye nedgravde containere ved Eiksv. 82. Samtidig var det nødvendig å endre på plasseringene av de forskjellige sorteringene av type avfall for å få kabalen til å gå opp. Vi er nå på grensen kapasitets-messig. EBS kunne med fordel hatt et par ekstra nedgravde containere, spesielt av HMS hensyn.

Feilparkering som hindrer transportør og 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 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 bortkjøring 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. Det nye bergvarmeanlegget (varmepumpeanlegget) ble satt i drift i slutten av oktober 2013. Etter å ha vært i virksomhet i hele 5 år kan vi si at selve pumpene og bergvarmen er en suksess. Vi sparer årlig ca. 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, 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 forbedringspotensiale i anlegget.

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 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 tilførsels-rør til disse innen 10-12 år. Tiltaket er svært kostbart og bør ligge i neste 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 rør-tekniske utfordringer for sameierne. Spesielt kjøkken- og slukavløp har vist seg problematiske. Å stå å røre med en tynn stakfjær 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 vedlikeholdsplanen å gjennomrense hele anlegget, samt foreta rørfornyning fra år 2019-2020.

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. frost-sikringsfunksjonen.

6) Byggteknisk vedlikehold

6.2 *Malerarbeider:* Det gjenstår en god del utvendige maler-arbeider på vinduene. Dette blir et satsningsområde i 2019 og det skal også benyttes lift til jobben.

6.3 *Vedlikehold av vinduer:* Vindusarbeider vil kreve en del ressurser fremover. Det ble i 2014 kjøpt

inn både bunnstokker, glasslister og 46 nye vindusrammer. Det ble i januar 2016 også kjøpt inn flere rammer til sørblokkene. Det ble i 2018 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.

6.4 Tak, tak-tettinger -pipe og andre takarbeider: Tak-tettinger og fuktmålinger er blitt et satsningsområde i EBS. I 2018 ble utbedringer utført av Bærum blikk i 2 av blokkene. En del tak-spiker har også blitt byttet ut med takskruer. Etterhvert skal alle takspiker 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.

7.0 Ladbare motorvogner: *Det følger i tiden at man må tilrettelegge for fremtidige elbiler. Alt tyder på at dette blir fremtidens bil-konsept. Oslo kommune legger også opp til at det blir biler som ikke forurensar i sentrumsnære strøk, og det ser ut til at de andre storbyene følger på. For EBS sin del betyr dette at styret og driften følger opp med passende tilrettelegging. Den nye eierseksjons-loven plikter et sameie å tilrettelegge for elbil-lading. Loverket 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 Juli 2018.*

7.1 El-bil og økonomi: Det sier seg selv at det vil koste en del å etablere samt drifte et lade-anlegg for å kunne lade forskjellige typer av el-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 2019 som gjelder garasje-lading:

Eableringsgebyr: 2.000,- engangsbeløp (anleggsbidrag/laske-gebyr og tilkobling)

Årskostnad tilgang: 100,- pr. Måned og 1200,- pr. år

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

For lading på parkeringsplass gjelder gruppemåling:

Her vurderer man behovet for ladestrøm på de enkelte bilene setter disse i mest mulig like grupper på 3 stk. Deretter lar man disse felles-måles over en måler og avregner forbruket og øvrige kostnader på tre like andeler. Ulempene her er at man har ikke automatisk rett til faste plasser og lading kan derfor skape unødige utfordringer.

Etableringsgebyr: 2.000,- engangsbeløp (anleggsbidrag/laske-gebyr og tilkobling)

Årskostnad tilgang 100 pr mnd og 1200 pr år. (service/vedlikeholdsbidrag)

Bruk: 1 kroner pr. kw/time (strømkostnad+administrasjon)

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

7.3 Laststyringer som kan begrense ladingene. Som et vilkår fra Bærum kommune om tilskudd, krevde disse at anlegget måtte last-styres. Dette gjør man fordi det er begrensninger på nettet som skal levere om det blir mange brukere. 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 kjøre -distanse på rundt 100 km i døgnet. (noe avhengig av utetemperaturen men også noen andre forhold). Dette tilsvarer over 30.000 km i året.

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

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

7.4 Hvor skal man lade? Hovedregelen er at lading bør skje på fast plass. I praksis betyr dette **garasje, fordi man alltid har en reservert og ledig parkeringsplass med lademulighet.** Er man avhengig å lade hver dag bør man derfor anskaffe seg en garasje. Å anskaffe seg garasje i EBS gjør man ved å kontakte garasjelaget (se oppslag på tavla). 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 blir også en mer «rettferdig»/nøyaktig fordeling av kostnader å ha sin egen måler i sin garasje i stedet for å bli «gruppemålt» på en på parkeringsplass med ladestasjon sammen med f andre el-biler med forskjellig ladebehov. Riktignok fins systemer for individuelle målinger Men dette er dyrt og egner seg mest for fullblods-elbiler som bruker bilen mye og det har vi foreløpig lite av i EBS. Det blir derfor mer aktuelt når og hvis vi kommer til den situasjonen.

8) Vaskeriene

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

8.2 Ny ordning for bruk og betaling: Det ble i august/september 2015 etablert en abonnementsordning med tilgang til vaskeriet gjennom elektronisk nøkkel. Alle som tegnet avtale fikk da tildelt en elektronisk nøkkel som ga tilgang til vaskeriet. Avtaler tegnes heretter for et år av gangen, og da gjerne i september. Navn på faste brukere blir slått opp utenfor vaskeridør og brukergruppen består av ca. 10-15 stk. for hvert av vaskeriene.

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

8.5 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: Adorpsjons-avfukting. Aggregatet her bruker 0,5 til 2 kilo-watt. Den prosessbehandler luften med en roterende litium-gel-plate som tar opp og avgir fukt på sin runde. Sammen med vifter og varme trekker man ut fukt av prosessluften, sender den ut av rommet og bytter da luften med tørrere inn- luft. Vinterstid bruker man noe ekstra varme fra bergvarmen, mens man på sommerstid må ha litt ekstra el-kraft for å opprettholde 25 grader i rommet.

8.6 Kostnader og inntekter for vaskeriene i 2018:

Kostnader: Det antas å ha vært brukt ca. 90.000,- (innkjøp 3 vaskerimaskiner + strøm.osv)

Inntekter: 24.700 faktureringer + 8.300 kontanter totalt: ca. 33.000,-

Estimert underskudd:ca. 57.000,-

Det kan synes som det er et stort misforhold mellom inntekter og kostnader. Men tar man i betraktning at utgiftene gir vaskerier som varer i flere år, vil dette bildet rette seg fra 2019.

9) **Forsikring**

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

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

9.2 Det har i 2018 vært 2 tilfeller av forsikringsskade. Dette er lavt selv om målet er null. Total erstatning er estimert til rundt 150.000,- mens vi nå betaler over 200.000,- i premie. Skadene rammet 2 leiligheter, og årsaken denne gangen var også lekkasje fra vannrør.

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

boligselskap som har prøvd på denne «risikosporten».

9.3 *Skal man kasse inn rørledninger* på bad eller andre steder bør inspeksjonsluker monteres, og senere også benyttes forebyggende ved at man åpner disse for regelmessig å sjekke tilstand, men også for man ved lekkasje kan finne skadested raskt.

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

10) Trafikk og parkering

10.2 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 styret ved driftsansvarlig som rekvirerer borttauing, gjerne etter tips fra sameiere som har observert tvilsom parkering fra nabosameier etc.

Hva med parkering for gjester til EBS?

- Langtidsgjester (besøkende tre dager eller mer) bør skrive lapp om hvem de besøker i EBS og notere sitt telefonnummer på denne som de legger i frontruten. Alternativt kan de sende SMS til driftsansvarlig der reg-nummer og planlagt parkeringsperiode fremkommer. Etter hvert vil styret vurdere å utstyre leilighetene med «oblat og evt. gjesteoblat». Men behovet må uansett sjekkes ut først.

Bruker av bil, men med eier registrert utenfor EBS:

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

11) Innkjøp/utskiftninger/øvrige tiltak

11.1 *Lys:* Det ble montert ca. 25 nye lyspunkter på fellesarealene, først og fremst LED og lysrørarmaturer. Det er nå installert moderne sensorlamper i trappeganger i alle blokkene. Det er fortsatt stort behov for utskiftninger av lys, kabler og lysbrytere etc. For øvrig se årsmeldingen under samme tema.

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 2016 og det ser ut som om rotteproblemet er redusert kraftig, men det er fortsatt rotter på området. Vedlikeholdet av åte-stasjonene må fortsette i 2019. Styret henstiller også de som mater småfugler om å vise varsomhet ved å sørge for at fuglematen ikke havner på bakken og blir mat til rotter i stedet.

Vær oppmerksom på at rotter kan krype opp fra toalettet. Det ble i 2016 skade på bad og gjennomført tiltak som desinfeksjon og spesialrengjøring. Vi tror problemet er minkende ettersom

nye rør er montert for store deler av sameiet.

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

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

12.3 Kaja på loftet. Reirbygging på takene. Kaja – en kråkefugl – invaderer noen tak og loftsarealer. Problemet har vært at om vi forsøker stenge en blokk, så flytter disse til en annen. Driften fortsetter arbeidet med å motvirke dette i 2019.

13. HMS tiltak:

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

13.2 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.

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

14. Avvik, drifts avvik:

14.1 Forsikringskader, se pkt 9.

14.2 Det har vært lite drifts-avvik i 2018, men det har vært en del omprioriteringer i driften.

Eiksmarka 9.4 2019

Skjalg V. Utheim

Driftsansvarlig

Eiksmarka Boligsameie

Resultatregnskap

Konto	Tekst	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Avvik (B-R)	Budsjett 2019
3600	Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond		-4 646 847	-4 747 151	-4 747 365	-214	-4 937 638
3602	Felleskostnader andel renter ordinære lån		-144 096	-144 095	-144 000	95	-149 860
3603	Felleskostnader andel avdrag ordinære lån		-768 353	-889 920	-890 000	-80	-925 517
3604	Komplett mini		0	-205 632	0	205 632	-205 632
3605	Felleskostnader andel Strøm til HC bil/moped		0	-600	0	600	0
3606	Strøm el-bil		0	-9 900	0	9 900	-20 000
3607	Oppstillingsplass		0	-64 520	0	64 520	-64 520
3620	Annen leieinntekt		0	-136 000	0	136 000	-136 000
3900	Annen driftsrelatert inntekt		-408 876	-1 500	-401 000	-399 500	-1 500
3901	Vaskeriinntekter		0	-32 947	0	32 947	-30 000
3	Sum driftsinntekter	1	-5 968 172	-6 232 265	-6 182 365	49 900	-6 470 667
5000	Lønn til ansatte		607 375	689 610	750 000	60 390	750 000
5020	Feriepenger		72 885	84 025	76 500	-7 525	90 000
5030	Sykepenger		0	10 080	0	-10 080	0
5210	Fri telefon		0	1 500	0	-1 500	9 600
5290	Motkonto for gruppe 52		0	-1 800	0	1 800	-9 600
5170	Andre honorarer		6 000	0	0	0	30 000
5330	Styrehonorar		160 000	162 500	160 000	-2 500	240 000
5390	Annen oppgavepliktig godtgjørelse		0	300	0	-300	0
5400	Arbeidsgiveravgift		109 046	121 823	128 310	6 487	143 820
5401	Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn		10 277	11 848	10 787	-1 061	12 690
5	Lønn og personalkostnader	3	965 583	1 079 885	1 125 597	45 711	1 266 510
6015	Avskrivning på maskiner		2 045	24 537	12 500	-12 037	24 537
6017	Avskrivning på inventar		21 883	21 883	0	-21 883	6 752
6200	Elektrisk energi		70 742	77 334	75 000	-2 334	144 500
6201	Strøm varmeanlegg		809 616	991 397	800 000	-191 397	838 400
6300	Leie lokaler		1 000	1 000	3 000	2 000	1 000
6320	Renovasjonsavgift		222 094	248 230	300 000	51 770	255 200
6321	Vann- og avløpsavgift		525 960	558 824	470 000	-88 824	574 500
6322	Feieavgift		14 175	14 850	15 000	150	15 300
6381	Skadedyrarbeid		339	0	0	0	0
6491	Containerleie		426	26 533	10 000	-16 533	0
6510	Verktøy og redskaper		131 239	175 605	103 000	-72 605	80 000
6550	Driftsmateriale		29 305	20 496	0	-20 496	20 000
6701	Revisjonshonorar		0	7 747	0	-7 747	7 500
6705	Forretningsførerhonorar		198 116	187 289	204 000	16 711	143 050
6720	Honorar for økonomisk rådgivning		6 864	12 211	8 000	-4 211	23 100
6770	Felleskostnader vaktmesterleilighet		40 026	41 568	37 000	-4 568	43 181
6793	Teknisk rådgivning		0	0	25 000	25 000	25 000
6800	Kontorrekvisita		20 034	23 474	8 000	-15 474	20 000
6810	Data/EDB-kostnad		376	30 944	7 000	-23 944	24 100
6815	Internett / TV		480 746	479 230	465 000	-14 230	499 000
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l		7 500	0	5 000	5 000	5 000
6900	Telefon		2 100	1 500	9 900	8 400	9 600
6940	Porto		0	9 854	0	-9 854	6 500
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		0	0	5 000	5 000	2 000
7400	Kontingent, fradragsberettiget		52 390	52 450	51 900	-550	52 100
7420	Gave, fradragsberettiget		4 413	2 651	3 000	349	3 000
7500	Forsikringspremie		216 815	230 676	230 000	-676	230 700

Konto	Tekst	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Avvik (B-R)	Budsjett 2019
7700	Styremøter		10 702	0	5 000	5 000	0
7740	Øredifferanser		0	61	0	-61	0
7770	Bank og kortgebyrer		5 457	14 455	3 000	-11 455	10 000
7771	Fakturagebyr		0	0	0	0	0
7790	Annen kostnad		0	300	0	-300	0
6 / 7	Driftskostnader		2 874 363	3 255 097	2 855 300	-399 797	3 064 019
6600	Drift/vedlikehold/investeringer bygninger		151 127	159 213	460 000	300 787	7 530 000
6601	Drift/vedlikehold/investeringer VVS		235 140	68 006	250 000	181 994	200 000
6602	Drift/vedlikehold/investeringer elektro		94 374	174 590	250 000	75 410	350 000
6603	Drift/vedlikehold/investeringer utvendig anlegg		94 369	154 583	150 000	-4 583	185 000
6606	Drift/vedlikehold/investeringer vaskerianlegg		3 229	85 343	0	-85 343	10 000
6608	Drift/vedlikehold/investeringer fyringsanlegg		0	15 524	0	-15 524	15 000
6611	Drift/vedlikehold/investeringer garasjeanlegg		-10 000	80 202	8 500	-71 702	0
6612	Drift/vedlikehold/investeringer avfallsanlegg		0	189 025	0	-189 025	50 000
6614	Egenandel forsikring		8 000	0	0	0	0
6615	Kostnader dugnader		9 832	4 706	5 000	294	5 000
6616	Reparasjon og vedlikehold utstyr		1 730	28 642	50 000	21 358	50 000
66	Reparasjon, vedlikehold og investeringer	4	587 801	959 834	1 173 500	213 666	8 395 000
6 / 7	Driftskostnader		4 427 747	5 294 816	5 154 397	-140 420	12 725 529
	Driftsresultat		-1 540 425	-937 449	-1 027 969	-90 520	6 254 862
8051	Renteinntekter bank		0	-4 688	0	4 688	-9 000
8070	Annen finansinntekt		-5 335	-957	-10 000	-9 043	-1 000
8150	Annen rentekostnad		0	1	0	-1	0
8151	Renter lån		160 965	130 853	170 000	39 147	203 700
8	Finansinntekt/-kostnad	5	155 630	125 209	160 000	34 791	193 700
	Resultat før skatt/eord.poster		-1 384 795	-812 240	-867 969	-55 729	6 448 562

Inntekter vises i minus og kostnader i pluss. Resultat i minus tilsvare et overskudd.


Balansen

Kto.gr.	Tekst	Note	2018	2017
10	Immaterielle eiendeler o.l.		0	0
11	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 450 300	1 450 300
12	Transportmidler, inventar og maskiner o.l.		108 481	154 900
13	Finansielle anleggsmidler		0	300
	Sum anleggsmidler	6	1 558 781	1 605 500
14	Varelager og forskudd til leverandører		0	0
15	Kortsiktige fordringer		100 917	23 967
17	Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.		249 692	0
	Sum varer og fordringer	7	350 609	23 967
19	Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	938 826	1 027 813
	Sum omløpsmidler		1 289 434	1 051 780
	Sum eiendeler		2 848 215	2 657 280
20	Egenkapital	9	1 942 119	2 754 359
	Sum egenkapital		1 942 119	2 754 359
21	Avsetning for forpliktelser		0	0
22	Annen langsiktig gjeld	10	-3 991 314	-4 922 947
23	Kortsiktige konvertible lån, obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
24	Leverandørgjeld		-621 722	-165 298
25	Betalbar skatt		0	
26	Skattetrekk og andre trekk		-48 742	-84 846
27	Skyldige offentlige avgifter		-35 415	-38 405
29	Annen kortsiktig gjeld	11	-93 141	-200 143
	Sum gjeld		-4 790 334	-5 411 639
	Sum gjeld og egenkapital		-2 848 215	-2 657 280
	Totalt balanse		0	0

Eiksmarka Boligsameie

Sted: Bærum, dato: 08.04.2019


 Skjalg Vilfred Utheim
 Styreleder


 Elin Johanne Reite
 Styremedlem


 Håkon Høllerud
 Styremedlem

Noter Eiksmarka Boligsameie

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, vaktmesterleilighet, garasje- og oppstillingsplasser, strøm el-biler og andel til TV-pakke.

Note 3 - Lønn og personalkostnader

Årets resultat gjelder lønnskostnader, samt styrehonorar for perioden 2017/2018. Sameiet har tre deltidsansatte (vaktmester, driftssjef og prosjektmedarbeider).

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 959.834,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*). Sameiet har ført prosjektrengnskap på følgende prosjekter i 2018;

P.nr.	Prosjekt	Regnskap 2017	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Avvik (B-R)	Budsjett 2019
10	Bygninger	89 032	54 181	460 000	405 819	500 000
11	Låser, nøkler, ringeanlegg	62 095	105 032	0	-105 032	105 000
12	VVS	235 140	68 006	250 000	181 994	200 000
13	Elektro	94 374	174 590	250 000	75 410	200 000
14	Grøntanlegg og utvendig fellesareal	93 670	102 580	150 000	47 420	150 000
15	Snøbrøyting/strøing/feing	699	52 003	0	-52 003	35 000
16	Vaskeri	3 229	85 343	0	-85 343	20 000
17	Fyringsanlegg	0	15 524	0	-15 524	15 000
18	Renovasjonsanlegg	0	189 025	0	-189 025	50 000
19	Garasjeanlegg	-10 000	16 280	8 500	-7 780	20 000
20	El-bil anlegg	0	55 622	0	-55 622	100 000
21	Drift, reparasjon maskiner	1 730	28 642	50 000	21 358	50 000
22	Rørforying	0	0	0	0	7 025 000
Sum		569 969	946 828	1 168 500	221 672	8 470 000

Note 5 - Finansinntekt og -kostnad

Rente- og finansinntekter utgjør kr 5.645,-, mens rente- og finanskostnader utgjør 130.854,-.

Note 6 - Anleggsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2018	2017
Vaktmesterleilighet	1 340 000	1 340 000

Anskaffelsesår 1984

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger

Maskiner	Gressklipper	Feiemaskin
Anskaffelseskost 01.01.	122 683	61 261
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	122 683	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	2 045	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0
Bokført verdi per 31.12	120 638	0
Årets avskrivning	24 537	0
årets avskrivning i %	20 %	0 %
Anskaffelsesår:	2017	2009
Antatt levetid i år:	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.	32 793	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	14 629	34 289	26 234
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi per 31.12	18 164	-34 289	-26 234
Årets avskrivning	6 752	8 572	6 559
årets avskrivning i %	20 %	20 %	20 %
Anskaffelsesår:	2015	2014	2014
Antatt levetid i år:	5	5	5

Note 7 - Varer og fordringer

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser eller forskudds-innbetalinger vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør 31.495,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på 132.412,-.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodisering av betalte fakturaer til TV/internett.
- Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 595,53.

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

Sameiet har 938.826,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

nr.	Konto	bankkto.nummer	Regnskap 2018	Regnskap 2017
1900	Kontanter		10 426	
1920	Driftskonto HB	9490.06.26376	879 392	
1922	Driftskonto ABBL	7131.06.18866	0	940 788
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9490.06.26368	49 008	84 846
			938 826	1 027 813

Note 9 – Egenkapital

Sameiet har en negativ egenkapital på 1.942.119,- korrigert for faktisk resultat 2018.

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 2018	Regnskap 2017
Inngående balanse	-2 754 359	-4 138 859
Fra årets resultat	812 240	1 384 501
Faktisk egenkapital hittil i år	-1 942 119	-2 754 359

Note 10 – Langsiktig gjeld

Kredittgiver: Handelsbanken.

Lån nummer 9490.70.27486 (til Bergvarme og nedgravde containere) / 9490.70.37740 (til graving og rørfornying VVS).

Tilbakebetaling: Annuitet, 12 terminer årlig.

Nominell rente: 2,85 % / 3,00 %.

Løpetid: 4 år 7 mnd., dato siste termin 25.07.2023 / 2 år 3 mnd., dato siste termin 30.03.2021.

Lån	94907037740	94907027486	sum
Opprinnelig lånebeløp	1 300 000	6 700 000	8 000 000
Lånesaldo per 31.12.2017	870 339	4 042 608	4 912 947
Avdrag i perioden	258 875	677 758	936 633
Lånesaldo per 31.12.2018	611 464	3 364 850	3 976 314

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 949.07.037740

eierbrøk	Antall andeler	Andel gjeld	Sum fellesgjeld
55	28	3 033	84 926
77	60	4 246	254 777
84	28	4 632	129 704
92	28	5 073	142 057
11088	144		611 464

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9490.70.27486

eierbrøk	Antall andeler	Andel gjeld	Sum fellesgjeld
55	28	16 691	467 340
77	60	23 367	1 402 021
84	28	25 491	713 756
92	28	27 919	781 733
11088	144		3 364 850

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 31.12.18.
- 26 Skattetrekk og andre trekk; skyldig forskuddstrekk.
- 27 Skyldige offentlige avgifter; skyldig arbeidsgiveravgift og påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; gjelder skyldig feriepenger, retur uhevet utbetaling fra 28.12.15 og to innbetalinger fra ukjente avsendere.



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 årsmøtet i Eiksmarka Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eiksmarka Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 812 240. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 rettviseende bilde.

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

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, 10. april 2019
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

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2019-04-10 07:38:54Z



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>

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Rør-fornyning (fra styret)

1. Oppsummering og forslag til vedtak

I tråd med de foreliggende vedlikeholdsplanene, skal EBS nå gjennomføre en samlet fornyning av avløpsrør og bunnledninger i alle blokkene. Vi vil komme tilbake til bakgrunnen for, betydningen av og prosessen rørfornyningen nedenfor.

Styret har, med uttrykkelig forbehold om årsmøtets tilslutning, inngått en avtale om rørfornyning av grovt sagt alle avløpsrør i EBS med entreprenørfirmaet BTS Rørfornyning AS («**BTS**»). Innholdet i avtalen blir det nærmere redegjort for nedenfor.

Styret foreslår derfor at årsmøtet fatter følgende vedtak:

Avtale om rørfornyning mellom BTS Rørfornyning AS og EBS av 2.April 2019 godkjennes (som er basert på tilbud fra BTS 20.3-2019 vedlagt innkallingen).

2. Bakgrunn

EBS har hatt flere vedlikeholdsrapporter der det fremgår at det er nødvendig å få gjennomført rørrehabilitering (senest i vedlikeholdsrapport fra ABBL av 5.September 2017).

Tekniske levetider viser nødvendigheten av et slikt tiltak, og det er gjort registreringer som viser at tiden er moden for rehabilitering av avløpsrørene. Tiltaket fremgår også av vedlikeholdsplan som ble vedtatt av årsmøtet i EBS i 2011.

3. Prosess

Det tidligere styret i EBS vurderte allerede for flere år siden rehabilitering av avløpssystemet vårt. I første omgang som en rens og dernest rehabilitering med forsterkninger med nytt belegg på innvendig rør. Tiltaket ble lagt inn i en plan for gjennomføringen, og EBS har nå kommet til tidspunktet for gjennomføring.

Styret begynte for over et år siden på nytt med å vurdere samt starte forprosjektering ved bl.a. å innhente tilbud om rørfornyning. Styret vurderte da å rørførnye et mindre antall leiligheter, og de som virket mest belastet. Gjennom prosessen kom man senere frem til at det var mest hensiktsmessig, og minst kostnadskrevende, å ta alle blokkene og leilighetene samtidig. Særlig vil EBS da unngå betydelige rigggkostnader, men det er også mest ryddig og oversiktlig å ferdigstille alt i samme omgang.

Særlig de siste tre månedene har styret jobbet kontinuerlig med å finne frem til den mest egnede leverandøren. I prosessen har styret vært bistått av Einar Gartå, som for mange i EBS er kjent som tidligere driftssjef i sameiet. Gartå har også lang fartstid som vvs-konsulent, ingeniør og rørlegger. Gartå har god kunnskap om fagområdet, og kjenner godt til VVS-situasjonen i EBS, samt utformingen av badene og rørnettet i de ulike leilighetene.

Styret har hatt en åpen tilnærming, og har innledningsvis innhentet tilbud fra 4 ulike leverandører. Det har også vært flere møter og mailkorrespondanse mellom representant for styret, Gartå og leverandørene. Tilbudene er innhentet av det som for styret har fremstått som leverandører som er blant de største og mest kjente leverandørene av de tre ulike rørføringsmetodene styret har vurdert.

Styret har vurdert hvert enkelt tilbud, herunder blant annet elementer som pris, tekniske metoder, leveringstid, fremdriftsplaner, beboerkontakt, finansiell sikkerhet og soliditet, garantier og fleksibilitet. Gartå har også utarbeidet en rapport til styret, som har gjengitt hans vurderinger av de ulike tilbudene og innholdet i disse.

Styret har vurdert det slik at den mest egnede fornyingsmetoden for sameiet er å trekke en epoxy-mettet strøpe inne i de gamle avløpsrørene. Løsningen innebærer, i all vesentlighet, at det ikke vil være nødvendig med åpning av rørene inne i de enkelte leilighetene, og etter styrets oppfatning virker denne løsningen å være best egnet på rørmassen i EBS, samt å være en god, holdbar løsning.

BTS var den billigste leverandøren av denne tekniske løsningen, og de har også levert fremdriftsplaner i

tråd med styrets forslag, og en kontrakt på ellers markedsmessige vilkår. BTS har levert et kontraktsformular fremforhandlet med dem av OBOS (som er en av deres store kunder), som baserer seg på NS8406, en bransjestandard for denne typen mindre totalentrepriser. Det er styrets klare oppfatning at dette er markedsmessig og i tråd med bransjepraksis og alminnelig forretningsskikk.

BTS fremstår også for styret som den leverandøren som går lengst i å ha kontakt og dialog med de enkelte beboerne underveis i prosjektet.

4. Kostnader

BTS har levert et totalt tilbud med en tilbudspris på 6.430.000 kr. Det er nødvendig å skifte to av sameiets kummer, og det vil ventelig oppstå noe uforutsett arbeid i forbindelse med prosjektet. Styret har derfor anslått en mulig totalpris i størrelsesorden rundt 7 millioner kroner.

Ettersom EBS har i øyeblikket har sprengt avfallskapasitet, anser styret det nødvendig å kombinere prosjektet med nedgraving av ytterligere to nedgravde konteinere ved Eiksveien 64. Dette gir følgende omtrentlige oppstilling:

Tilbud BTS	6.430.000,-
Buffer / (uforutsette utgifter)	170.000,-
Nedgravde konteinere	300.000,-
Kummer i 82 og 58	200.000,-
Totalt:	7.200.000,-

5. Fremdriftsplan

Avtalen er inngått under forutsetning av oppstart av et forprosjekt allerede før sommeren. Styret og BTS vil orientere beboerne i god tid, og BTS vil måtte få tilgang til en befaring i hver enkelt leilighet for å vurdere hvordan arbeidene skal gjøres.

Etter forprosjekteringen, vil BTS produsere fornyingsmaterialene, og selve arbeidene med rørfornyingen vil begynne i september 2019. BTS vil arbeide blokk for blokk, i en fart som tilsier at de bruker omtrent 2 uker per blokk. I denne perioden vil avløpene være stengt for bruk, og mange vil nok foretrekke å finne et midlertidig, alternativt bosted. Styret vil likevel sørge for at det finnes alternative toalettfasiliteter i EBS. Første halvdel av sameiet er planlagt ferdigstilt i løpet av desember 2019, mens andre halvdel er planlagt påbegynt i januar 2020 og ferdigstilt i mai 2020.

6. Nærmere om arbeidene

Tilbudet fra BTS inkluderer alle avløpsrør av støpejern i EBS både, innvendige støpejernsrør og utvendige gamle betongrør. Tilbudet inkluderer rørfornyning av alle originale avløpsrør på bad og kjøkken i hver av våre 144 leiligheter. Tilbudet inkluderer vanligvis klargjøring med tilgang til tre nødvendige tilkomststeder for deretter å rørførnye. Disse tre tilkomststedene inne i leilighetene er:

- Toalett (som må demonteres/remonteres av BTS, med mindre løsningen avviker fra original og medfører merarbeid)
- Sluk
- Tilkomstpunkt til nærmeste åpning på støpejernsrør fra kjøkkensiden.

For originale leiligheter vil arbeidene ikke medføre bygningsmessige inngrep utover enkel de- og remontering. I tilfeller der det er gjort oppussingsarbeider, eksempelvis med innkassing av rør, eller ved omplussinger av VVS-utstyr som avviker merkbart fra original oppbygning, vil det kunne bli nødvendig med ulike grader av bygningsmessige inngrep for å kunne få tilstrekkelig tilgang til de nevnte tilkomstpunktene.

Hvordan BTS vil få tilgang til, og gjennomføre, rørfornyingen i de enkelte leilighetene, vil bli avdekket på forkontrollen nevnt i punkt 5, og de enkelte seksjonseierne vil motta informasjon i etterkant om hvordan dette blir de respektive leilighetene.

7. Tilgang og forpliktelser

Fornyingen av rørmassen i EBS er et nødvendig vedlikeholdstiltak. Unnlattelse av å gjennomføre tiltaket kan, etter styrets oppfatning, føre til bygningsmessige og økonomiske skader. I slike tilfeller, påligger det

seksjonseierne en plikt til å medvirke til nødvendig vedlikehold. Dette innebærer at seksjonseierne plikter å medvirke til at BTS får tilgang til seksjonen for forkontroll, og at det samarbeides om utlevering av nøkler, eller eventuelt tilstedeværelse på avtalte tidspunkt. Styrets oppfatning er at BTS er en leverandør som strekker seg lengre enn andre hva gjelder servicenivå og vilje til å kommunisere med, og å følge opp, de enkelte beboerne, og vi håper dette vil gå problemfritt og smidig. Styret informerer, av hensyn til økonomien i EBS og til seksjonseierne, likevel om at manglende medvirkning vil kunne medføre økonomisk ansvar for de merkostnader EBS påføres. Slike merkostnader vil kreves erstattet av EBS.

I henhold til eierseksjonsloven og vedtektene i EBS, har seksjonseierne ansvaret for deler av bygningsmassen og tekniske installasjoner i sine seksjoner. Styret orienterer også om at merarbeid på de enkelte badene, som knytter seg til slike bygningsdeler og installasjoner, eksempelvis innkassinger, vegghengte toaletter, mv. vil være kostnader som vil faktureres de aktuelle seksjonseierne.

8. Nærmere informasjon

Styret vil sørge for at det gis nærmere informasjon om oppstartstidspunkter, fremdriftsplaner, alternative toalettløsninger mv. i god tid før arbeidet påbegynnes.

Dersom det skulle være interesse for gjennomgang av kontrakten i sin helhet vil de relevante kontraktsdokumentene, herunder NS8406, BTS' kontraktsformular og tilbud, samt avtalens vedlegg, være tilgjengelig på driftskontoret i Eiksveien 58. Kontraktsdokumentene kan gjennomgås der etter avtale med styrets leder.

6.2 Finansiering av rør-fornyng mv. (fra styret)

1. Oppsummering og forslag til vedtak

Med henvisning til styrets forslag om rørfornyng og enkelte andre vedlikeholds- og oppgraderingstiltak i EBS i 2019 og 2020, må det innhentes finansiering.

Styret foreslår derfor at årsmøtet fatter følgende vedtak:

1. Styret gis, som ledd i rørfornyng og andre foreslåtte arbeider i EBS, fullmakt til
 - a. opptak av og trekk på rammelån med øvre ramme på 12 millioner kroner,
 - b. å selge gnr. 34, bnr. 19, s.nr. 97 i Bærum kommune.
2. Det gjøres en ekstraordinær innbetaling fra hver enkelt seksjon. Det totale beløpet som innbetales fra alle seksjonene er NOK 1.440.000,-. Innbetalingen fordeles etter sameiebrøkene, og gir følgende beløp på ulike brøker:
 - a. $55/11088 = \text{NOK } 7.143,-$ (2 roms nordblokkene)
 - b. $84/11088 = \text{NOK } 10.909,-$ (3 roms nordblokkene)
 - c. $92/11088 = \text{NOK } 11.948,-$ (4 roms nordblokkene)
 - d. $77/11088 = \text{NOK } 10.000,-$ (3 roms sørblokkene)

2. Bakgrunn og hovedpunkter

Styret har vurdert ulike finansieringsmodeller for de forestående rørarbeidene i EBS. Styret har ønsket å lage en balansert finansieringsmodell, som både hensyntar seksjonseiere med kort og lang bohorisont, og som holder de månedlige felleskostnadene på et akseptabelt nivå. Styret har vurdert en ren lånefinansiering, men mener at de månedlige felleskostnadene da vil overstige et akseptabelt nivå, og at det beste er å fordele noe over tid, og noe som en engangsbetaling. Styret har derfor landet på en tredelt løsning, bestående av følgende elementer:

- (i) en ekstraordinær innbetaling på omkring 10.000 kroner for hver enkelt seksjon, noe justert for sameiebrøken,
- (ii) et salg av sameiets såkalte vaktmesterleilighet, samt
- (iii) opptak og trekk på et rammelån hos en større finansinstitusjon.

3. Ekstraordinær innbetaling

For det første foreslår styret at det gjøres en ekstraordinær innbetaling. Dette blir en engangsinnbetaling for hver seksjon, som vil faktureres seksjonseierne, ventelig på sensommeren 2019. Av hensyn til faktureringskostnader for sameiet, vil denne ikke deles i flere betalinger. Beløpet vil kreves inn gjennom sameiets forretningsfører, slik som de vanlige månedlige felleskostnadene. På denne måten kan sameiet starte rørarbeidene slik fremdriftsplanen skisserer, og spare renteutgifter på lånefinansieringen så lenge som mulig.

Den nøyaktige fordelingen på seksjonene fremgår i forslaget innledningsvis.

4. Salg av vaktmesterleiligheten

Sameiet eier en treroms leilighet, gnr. 34, bnr. 19, s.nr. 97 i Eiksveien 78. Leiligheten har tidligere vært leid ut av sameiet ved styret. Leieinntektene har inngått i felleskostnadene. Styret vurderer det slik at salg av leiligheten vil gi en balansert finansiering av de forestående investeringene, samt bidra til å redusere de månedlige felleskostnadene betraktelig for beboerne i EBS. Styret har innhentet prisvurdering på leiligheten i dagens marked på 3 850 000 kroner. Dette vil gi en direkte besparelse per seksjon på omkring 26-27 000 kroner (avhengig av brøk), i tillegg til at sameiet vil spare rentekostnader på alternativ finansiering.

Styret vil innhente ytterligere en prisvurdering, og deretter legge leiligheten ut for alminnelig salg via Finn.no, forestått av en eiendomsmegler med akseptable markedsvilkår.

5. Lånefinansiering

Forutsatt at salget av vaktmesterleiligheten skjer på det forventede nivået, gir salget, samt den ekstraordinære innbetalingen en finansiering på omkring 5 290 000 kroner. I styrets forslag om rørfornyng og andre mindre arbeider, er de forestående tiltakene priset til omkring 7 200 000 kroner. Dette innebærer at EBS også må delfinansiere tiltaket gjennom lånefinansiering. Styret har fått tilsagn på et rammelån hos Handelsbanken, med øvre ramme på 13.800.000 kroner, nedbetalingstid på 10 år, og en rente på 4,2 %. Styret anser betingelsene som markedsmessige.

Sameiet vil da ha en samlet gjeldsbyrde på **NOK 5.700.000,-** og styret mener dette er et forsvarlig nivå. Styret foreslår derfor å åpne rammelånet ovenfor, for å kunne delfinansiere den resterende kostnaden av rørfornyng og de øvrige arbeidene, som ventelig vil være omkring 2.000.000 kroner. Rammen gir også en trygghet for sameiets likviditet dersom det skulle oppstå uforutsette utfordringer i løpet av arbeidene.

Som følge av låneopptaket, vil styret gjøre en mindre justering i felleskostnadene fra opptakstidspunktet, ventelig omkring årsskiftet 2019/2020.

6.3 Endring av vedtektene (fra styret)

Styret ønsker å få tilpasset vedtektene etter den nye eierseksjonsloven, med hensyn til frist for å avholde årsmøte. Styret foreslår at innledning i vedtektene §13 endres fra:

*"Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Hvert år innen den 30. April skal det avholdes sameiermøte"*

Endres til:

*"Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Hvert år innen den 30.juni skal det avholdes årsmøte"*

6.4 Betaling for trappevask inngår i felleskostnadene fra 1.1.2020 (fra Jenny Hendseth)

Da jeg strever med å få enkelte beboere med å betale for trappevasken så foreslår jeg at trappevasken går inn i husleien fra 1. januar 2020. Kr 100 pr mnd pr enhet.

6.5 Fjerning av trær på lekeplassen (fra Stig Kavli og Nina Ramm Benzen)

Vi ønsker at trærne på lekeplassen fjernes så vi får sjøutsikt.

De kan kappes ned så husken og forballmålet blir stående. Vi flyttet hit for å få sjøutsikt.

Vi mener de har ingen funksjon. I nr. 66 har et tre blitt tynnet ut i samme hensikt.

6.6 Endring av ordensreglene (fra Ågot Eggum)

Den siste tiden har det sett ut til at det har foregått et vesentlig generasjonsskifte i sameiet og dette vil vel fortsette en tid framover.

Det har de siste årene vært flere klager på unødvendig støy, uten at det har vært mulig å få bukt med problemet. Av hensyn til alle beboere, ser jeg det nødvendig med en oppdatering av og presisering i «Ordensreglene».

Mange ville vel ønsket at de skulle være enda strengere, men etter å ha «sopet» nettet etter ordensregler, finner jeg at det er vanskelig å gå så mye lenger (av hensyn til lovverket).

Utdrag av dagen husordensregler:

1. Generelt

a) Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne og leietakere god orden, ro og trivsel i boligsameiet ved fastsettelse av visse informasjon, normer, påbud og forbud.

b) Den enkelte sameier og leietaker skal være i besittelse av ordensreglene, kjenne innholdet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt.

c) Legg merke til følgende:

- Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 (søn- og helligdager til kl. 08.00).
- Snekring, banking eller annen sterk sjenerende støy som forårsakes av større maskiner, verktøy e.l. skal begrenses til vanlig arbeidstid på ukens 5 virkedager. På søn- og helligdager må sjenerende støy ikke forekomme.
- Sang og spill på musikkinstrumenter og musikkanlegg må ikke ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

Foreslås endret til:

1. Generelt

a) Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne og leietakere god orden, ro og trivsel i boligsameiet ved fastsettelse av visse informasjon, normer, påbud og forbud.

b) Den enkelte sameier og leietaker skal være i besittelse av ordensreglene, kjenne innholdet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt.

c) **Ro og orden**

Legg merke til følgende:

- Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. **07.00** (søn- og helligdager til kl. 08.00). **Det skal vises særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.**
- **I det daglige skal det vises hensyn til naboer med hensyn til generering av sjenerende støy, ved høylytt tale/roping, dunking, musikk og annen bråkende aktivitet.**
- Sang og spill på musikkinstrumenter og musikkanlegg må ikke ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.
- På søn- og helligdager skal sjenerende støy ikke forekomme.
- **Oppussingsarbeid som vil generere støy skal varsles.**
- Snekring, banking eller annen sterk sjenerende støy som forårsakes av håndverkeres større maskiner, verktøy e.l. skal begrenses til vanlig arbeidstid, **07.00-16.00** på ukens 5 virkedager.

Ved behov for avvik skal dette i hovedsak avtales med naboer.

Generelt skal det ikke forekomme generende støy fra oppussingsarbeid etter kl. 20.00.



Eiksveien 58-84
Rehabilitering av vvs-anlegg

Att. Skalg Utheim

Sendt via e-post: skalgutheim@gmail.com

Tofte, 20.03.2019

Tilbud rehabilitering av VVS-anlegg i Sameiet Eiksveien 58-84

Vi viser til deres forespørsel vedrørende rørfornyning og kan med glede presentere vårt prisoverslag på forespurte arbeid.

BTS har med over 19 år i bransjen i Skandinavia opparbeidet seg solid kunnskap og erfaring med vedlikehold, reparasjon og rørfornyning av spillvann og overvannsanlegg med hovedvekt på privatmarkedet for eiendomsselskaper, borettslag, sameier samt eneboliger. Vi har lang erfaring med høytrykksrensing av rørledninger for vedlikehold, akutt åpning av tette avløp og rørinspeksjon for kartlegging og tilstandskontroll.

BTS Rørfornyning AS arbeider selvstendig med rørføringsoppdrag basert på bruk av strømpeføring, vi ser på dette som den beste og mest varige metoden for innvendig rehabilitering av spillvann - og overvannsrør i forskjellige materialer, kvaliteter og dimensjoner.

I alle prosjekter samarbeider vi med godkjente leverandører i forskjellige håndverk for å sikre optimal kvalitets- og tidsmessig gjennomføring av rehabiliteringsarbeidet. Vi har fokus på økonomiske og kvalitetsmessige løsninger i tillegg til skjerming av beboere under arbeidsperioden.

Endelig valg av produkt og installasjonsmetode foretas etter forkontroll med kartlegging av anleggets utforming.

I alle prosjekter samarbeider vi med godkjente leverandører i forskjellige håndverksfag for å sikre optimal kvalitets- og tidsmessig gjennomføring av rehabiliteringsarbeidet. Vi har høyt fokus på internkontroll, HMS og praktisk rettet miljøarbeid for å sikre minimal belastning av personell, kunder og miljø.

Informasjon vedrørende beregningsgrunnlag

Mengder og mål er beregnet etter utført befaring 16 januar 2018. Vi har så langt det er mulig forsøkt å innlemme alle kjente faktorer i tilbudet, men understreker at det kan tilkomme kostnader.

Det er tatt utgangspunkt i at det totalt er 144 leiligheter/12 blokker på eiendommen. Beregningsgrunnlaget er utarbeidet på bakgrunn av erfaringstall fra tilsvarende volum og tidligere befaring. Alle mengder og volum er beregnet ut i fra nevnte materiell og vil i dette grunnlaget fremkomme fordelt som om det skulle være 144 like enheter. Vi beregner 38 uker på oppdraget.

Prisberegning



Vi kan herved tilby forespurte arbeider i henhold til nedenstående momenter og mengdebeskrivelse:

1. Forkontroll leiligheter, klargjøring av avløpsrør, etterkontroll

Høytrykksrens, kjettingfresing, tørking, samt kamerainspeksjon før og etter fornying, utarbeidelse av KS-dokumentasjon, samt etterkontroll og videodokumentasjon av arbeidet.

12 stk. bygg i 4 etg.+ kjeller med til sammen 12 inngang og 144 leiligheter, stikk, stammer og bunnledning.

- Grenrør/stikkledning til wc
- Grenrør/stikkledning til kjøkken
- Grenrør/stikkledning til sluk
- Vertikale stammer
- Bunnledning
- Dokumentasjon/video/bilder og KS skjema leiligheter

2. Rørfornyng av bunnledning, uttrekksledning i 6 blokker.

Bunnledninger og uttrekksledninger er avløpsrør som går under bygg og uteareal frem til utvendig kum / kommunal ledning. Stikkledninger er avløpsrørene som grener ut fra bunn- og uttrekksledning, eksempelvis fra stammer (beregnes fra rett over gulv til påkobling bunnledning).

Ø 125 mm bunn SPV	420 meter.
Gjenåpning av grenpåkobling på bunnledning / fra stammer	36 stk.
Montering av grenforsterkning/limende bunnledning til stammer	36 stk.

3. Rørfornyng av vertikale innvendige stammer, 18 stk.

Vertikale stammer er avløpsrørene som går opp gjennom bygget hvor grenrør fra leiligheter kobles inn på. Det er ikke oppgitt om første stamme liggende lengst fra kum er å anse som del av bunnledning. Stammene skytes primært fra loft/tak, men kan også skytes fra kjeller dersom dette er mest hensiktsmessig.

100 mm stammer, i 12 bygg	
Gjenåpning for grenpåkobling fra stamme til WC Ø100	144 stk.
Montering/limende av grenforsterkning fra stamme til WC Ø100	144 stk.
Gjenåpning i stamme for grenpåkobling sluk bad Ø50	144 stk.
Montering/limende av grenforsterkning til sluk bad Ø50	144 stk.
Gjenåpning for grenpåkobling fra stammes til Kjøkken Ø50	144 stk.
Montering/limende av grenforsterkning fra stammes til Kjøkken Ø50	144 stk.

4. Rørfornyng ekstra EV 76, 84,82 og ned til kum utenfor 80

Rehabilitering av DN125/150	100m	kr. 149.000,-
-----------------------------	------	---------------

5. Rørfornyning av grenrør til kjøkken, sluk og WC og grenpåkoblinger fra grenrør til stamme

Grenpåkoblinger er «der grenrør fra leiligheter kobles inn på stamme eller andre grenrør».

Grenrør er de «liggende» rørene fra wc, sluk og kjøkken. Det er beregnet at disse kan fornyes med bruk av strøppe for toaletter i grenrørene til sluk og kjøkken. Eldre støpejernsluk rehabiliteres ved fresing/rengjøring samt belegning med epoksymasse til underkant øvre slukring.

WC grenrør, Ø100 mm, 144 stk.

Slukgrenrør, Ø50 mm, 144 stk.

Kjøkkengrenrør, Ø70mm, 144 stk.

Totalt	kr. 4.645.000,-
---------------	-----------------

6. Administrasjon / Rigg & drift

Administrasjon / prosjektering / prosjektledelse / transport / rigg / forsikring / varsling av beboere / beboermøte / utarbeiding av fdv- og kvalitetssikrings dokumentasjon.

Totalt	kr. 499.000,-
---------------	---------------

Totalt punkt 1-5	kr . 5.144.000,-
------------------	------------------

25% mva	kr 1.286.000,-
---------	----------------

Totalt	kr. 6.430.000,-
---------------	------------------------

7. Tilvalg midlertidige sanitær løsninger:

I prosjekter der det ikke er teknisk mulig å ha forbruk på avløpet i tidsrommet kl.2000-0800, kan vi tilby følgende midlertidige løsninger.

1.1 Toalett vogn med 2 stk toalettkabiner (dame/herre)	kr. 11.900,-
--	--------------

Inkluderer leie for 1 uke, transport tur/retur, sluttrengjøring og tømning ved retur. Renhold tilkommer. Leie utover 1 uke, kr. 1000,- pr. uke.
(Lokal tilkobling vann/strøm tilkommer)

1.2 Bio toalett til boenheter	kr. 1500,- pr. stk.
-------------------------------	---------------------

Inkluderer levering klar til bruk, nødvendig tilbehør, henting og deponering etter bruk. Deponerings avgift tilkommer. Varighet på ca 1 uke i en vanlig familie.

Alle priser er oppgitt eks. mva.

8. Tilvalg / tilleggsarbeider



Det kan i tilfeller være at oppdragsgiver eller beboere har ønsker om eller krever tilleggssarbeider, enten uforutsette eller nødvendige utbedringer som ikke er iberegnet i tilbudet.

Her følger enhetspriser på noe av det vi tilbyr som ekstra tjenester. Vi utfører også andre oppdrag på forespørsel som utskifting av stoppekraner, pakninger og andre slitedeler.

1.3 Biotoalett til boenheter	kr. 1500,- pr. stk.
Inkluderer levering klar til bruk, nødvendig tilbehør, henting og deponering etter bruk. Deponerings-avgift tilkommer. Varighet på ca. 1 uke i en vanlig familie.	
1.4 Montering av nytt stakerør i vertikal stamme, 70mm MA.	kr. 1625,- pr. stk.
1.5 Montering av nytt stakerør i vertikal stamme, 100mm MA.	kr. 1725,- pr. stk.
1.6 Høytrykksrens / kjettingsliping	kr. 1870,- pr. time
1.7 Kamerainspeksjon	kr. 1640,- pr. time
1.8 Trasésøk	kr. 1640,- pr. time
1.9 Pigging / åpning av angrepspunkt / gjenstøping (0,5m*0,5m*0,5m)	kr. 7500,- pr. stk.
1.10 Plasting av støpejerns sluk	kr. 1.250,-pr.stk.
1.11 Timepris Fagarbeider Rørforying	kr. 690,- pr. time
1.12 Timepris hjelpemann	kr. 480,- pr. time

Samarbeidspartere

Selskapet samarbeider med forskjellige aktører innenfor håndverksyrkene og vil i dette tilfelle benytte oss av lokale firmaer med ansvarsrett og sentrale godkjenninger.

Timepriser rørleggertjenester er ft.	kr. 690.- + mva.
Timepriser snekker & tømretertjenester	kr. 625.- + mva.

Beskrivelse av arbeidsmomenter

Mål og mengder korrigeres etter forkontroll. Avvik i mengder angitt i beregning regulerer endelig totalpris. Avvik skal dokumenteres og avtales i henhold til kontrakt ved bruk av avviksmelding.

Alle mål og dimensjoner på rør oppgis som indre diameter. Dersom deler av anlegget som er planlagt fornyet allikevel ikke skal fornyes grunnet tidligere oppussing til dagens standard eller andre elementer som utelukker normal rehabilitering som oppgitt, vil kun materialpriser komme til fradrag på faktura.

1. Forkontroll ligger til grunn for endelig oversikt av omfang og valg av metode. Den kan utføres som separat oppdrag om ønskelig, sameiet / borettslaget blir da eier av dokumentasjon og står fritt til å benytte det. Vi presiserer at det høyst kan gå 8 uker fra endt forkontroll til rørforying må finne sted da det stilles krav til rørenes renhetsgrad med henblikk på vedheft.
2. I 100mm og 150mm bunnledning benytter vi oss av strømpeforing med 3,0-6,0mm tykkelse avhengig av ledningens tilstand og beliggenhet.
Installasjonsrigg innebærer interne forflytninger mellom hver installasjon i tillegg til klargjøring av materiale og herding av hver installasjon. Stikkledning (oppstikk) fra bunnledning til stakeluke over gulv installeres med blindende.
3. I 100mm og 125mm stamme benytter vi oss av strømpeforing med 3,0-4,5mm tykkelse. I stammer under 70mm dimensjon bruker vi strømpeforinger med 2,0-3,0 mm tykkelse. Stammer under 70mm kan ha begrensninger som gjør at alternativer må vurderes. Om ikke annet er beskrevet kappes stammer ved tak og gulv i kjeller for tilkomst og erstattes med nytt rør i MA / PP materiale, i tilsvarende dimensjon. Installasjonsrigg er lik som for bunnledning.
4. Grenforsterkningens /-forseglingens hensikt er å forsterke og skape en tett overgang i påkoblingen mellom 2 eller flere rør, enten til stamme eller til andre deler av avløpsnettet. Stammer i 58mm eller mindre dimensjoner har i kombinasjon med bend for liten plass for monteringsverktøy, alternativ løsning er å montere prefabrikkerte påkoblinger i 50mm der hvor stammen er tilgjengelig (eksempelvis inne i kjøkkenskap), deretter tilkobles det eksisterende

avløpet. Eventuelt kan det vurderes benyttet forsegling av påkobling med sprøytebelegg. Etter montering av grenforsterkning, installeres det foring i grenrørene til wc, kjøkken og sluk. Disse installeres innenfra leiligheten og overlapper grenforsterkningen i påkobling til stamme. I samme moment støpes slukbrønn og slukets vannlås med epoksybelegg og det monteres ny stakeplugg. Der det er grenrør påkoblet andre grenrør, f.eks. slukgrenrør påkobles grenrør fra kjøkken, gjenåpnes disse og det monteres om mulig grenforsegling. Generelt er det slik at samtlige rør med dimensjon 50 mm. eller mindre sprøytes med epoksybelegg grunnet tilgang.

5. Prosjekt administrasjon omfatter alt som kreves for igangsetting og gjennomføring av prosjektet som forsikringer, prosjektering og oppfølging, varsling av beboere, beboermøte, transport av mannskap- materiell og produksjonsutstyr, etter-dokumentasjon for internkontroll og kvalitetssikring samt sluttdokumentasjon for fdv og garanti.
6. Midlertidig sanitær løsninger gjøres på bakgrunn av beboernes behov, eller utfra den enkelte beboers, sameiets eller borettslagets ønske. Kunde står fritt til å velge løsning, vi kan også levere andre løsninger om det skulle være spesielle behov.
7. Posten tilvalg / tilleggsarbeider omfatter materiell som erfaringsmessig kunder ved behov eller ønske kan legge til i bestilling eller få utført underveis i prosjektet. I denne posten kan det også medtas annet materiell som ikke er prissatt.

Øvrig informasjon

Kontrakt

Kontrakt mellom partene utføres i henhold til norsk standard. All forespurt dokumentasjon, Internkontroll, SHA etc. leveres før oppstart i henhold til avtale.

Byggetid / tidsfrister

Endelig fremdrift avtales ved kontraktsinngåelse. Fremdriftsplanen er spesifisert i henhold til produksjonstid på separate momenter. Prosjektets varighet er beregnet til arbeidstid på ca. 38 arbeidsuker eksklusiv eventuelle helligdager. Oppstart etter avtale.

Arbeidet utføres normalt mellom kl. 0730 og 2000. For å utføre tilbudt arbeid vil avløpet i dette tidsrommet stenges for bruk, avhengig av framdrift og valgt metode kan det være aktuelt med total avstengning av avløpet i arbeidsperioden. Dette bestemmes etter evt. forkontroll

Beboernes hverdag i anleggsperioden

Arbeidet foregår fra mandag til torsdag, med fredag som reserve dag. Avløpet stenges normalt fra kl.0730 til kl.2000 pr. vertikale seksjon / oppgang / hus. tilleggstid må påregnes.

Om ønskelig eller nødvendig kan vi levere midlertidige sanitærløsninger med toalett og dusj. Vi leverer også midlertidig biotoalett til bruk i hver boenhet om det er spesielle behov eller ønsker.

Varsling / informasjon

Informasjon distribueres til alle beboere på inngangsdører i god tid før prosjektets oppstart. Det vil også informeres til alle beboere 1 uke i forveien av oppstart produksjon i deres leilighet.

Vi anbefaler å avholde beboermøte før oppstart.

Dokumentasjon / internkontroll

Vi har strenge krav til internkontroll og dokumentasjon av arbeidet. Det lages utførlige rapportunderlag for dokumentasjon og kvalitetssikring av utført arbeid som leveres ved sluttdokumentasjon. Det føres alltid avvik-, endring- eller tilleggsmelding ved uforutsette hendelser

som fører til endring i utførelsen. Det skal senest ved overlevering av prosjekt leveres ferdig dokumentasjon med rapporter og video av utført arbeid.

Fakturering

Fakturering skjer etter fakturaplan avtalt i kontrakt. Det faktureres ved oppstart i henhold til kontrakt avtalt delsum av total kontraktsum.

Slutfaktura sendes etter overlevering og ferdig utført prosjekt. Priser for administrasjon av eventuelle eksterne leverandører, tjenester og produkter tillegges 15 %.

Regningsarbeider / tilleggstjenester

Dersom det oppstår behov for regningsarbeid utover det beskrevet i tilbud skal det avtales løpende med byggherre, oppdragsgiver eller prosjektansvarlig for byggherre.

Det er i noen tilfeller ønskelig fra beboer og / eller byggherre å utbedre detaljer som ikke er priset i tilbudet. Dette avtales i likhet med regningsarbeid.

Tildekking / beskyttelse

Alle områder og flater som berøres av arbeidet med rørfornyning dekkes til for å hindre tilgrising eller skader, alle områder forlates i den stand våre operatører møter ved oppstart.

Betingelser

Det har ikke vært mulig å befare alle tilkomstpunkter i avløpsanlegget i forbindelse med utarbeidelse av tilbudet. De- og remontering av eventuelle hindringer eller bygningsmessige inngrep for tilgang til angrepspunkt er gjenstand for tilleggsarbeid.

Vi gjør oppmerksom på at forkontroll ikke alltid avdekker forhold som krever ekstra tiltak eller gir endrede betingelser for gjennomføring av oppdraget, eventuelle endringer varsles byggherre for godkjenning av tiltak.

Arbeid utføres på eldre avløpsanlegg og vi kan derfor ikke ta ansvar for skader eller følgeskader som følge av anleggets forfatning ved arbeid tilknyttet rørfornyingen. For å oppnå våre strenge kvalitetskrav må alle rør gjennomgå grundig rens for å gjenoppnå opprinnelig dimensjon samt sikre god og varig vedheft. Våre arbeidsmetoder tilpasses de lokale forhold med varsomhet, likevel kan fjerning av innvendig avleiringer, rust og korrosjon på røranlegg av dårlig kvalitet medføre lekkasje. Vi gjør oppmerksom på at tilstanden på kummer, stakeluker, vannlåser, stoppekraner, pakninger, slitedeler og lignende ofte er av varierende kvalitet som vi ved demontering og remontering ikke kan garantere for.

Rør og sluk må være forskriftsmessig installert. De kan i enkelte tilfeller være plassert på steder eller montert på en slik måte at tilkomst ikke er tilstrekkelig god. Dersom det i slike tilfeller ønskes utbedring gjøres dette etter metoden regningsarbeid. Rørfornyning av rør med indre dimensjon mindre enn 50 mm. er ikke beregnet.

Det er beregnet at vi demonterer og monterer vanlige toaletter med stoppekran, og kan flytte øvrige løst plasserte kjøkken og baderomdetaljer. Vi gjør oppmerksom på at innredning på kjøkken og baderom eller annen type innredning kan medføre uforutsette hindringer som ikke er beregnet i tilbudet. Vi kobler fra og til trykkløse rør/koblinger som vannlås i kjøkkenbenk og til servanter. Innredning/garnityr med trykksatte rør/koblinger (varmtvannsberedere, blandebatterier etc.) er ikke omfattet av rørfornyingen.

I de avstengte periodene kan det ikke være forbruk tilknyttet den/de aktuelle ledningene. Dersom forbruk på avstengte opplegg forekommer vil det føre til skade på materiale brukt i rørfornyingen. Merarbeid i denne forbindelse blir gjenstand for tilleggsarbeider.

Det forutsettes tilgang til vann samt tilgjengelig parkering, lagring og oppstilling for nødvendige kjøretøy og produksjonsenheter i umiddelbar nærhet av arbeidsstedet.

Det er svært viktig at vi har adgang til bygninger og tilgang til rørstrekk i henhold til oppsatte tider. Ventetid som ikke kan skyldes BTS Rørfornyning AS og våre underleverandører blir gjenstand for tilleggsarbeid.

Vi forutsetter at hele oppdraget kan utføres i sammenheng etter prosjekt og framdriftsplan som leveres i forbindelse med kontrakt. Arbeid som ikke er utført hvor årsak ikke kan lastes oss kommer ikke til fratrekk.

Forbehold

Det tas alminnelige håndverksmessige forbehold, forbehold for utstyrmessig elde samt forbehold for feil og mangler som oppdages under utførelse av arbeidet. Likeledes kreves fri tilgang til samtlige angrepspunkt under hele arbeidsperioden.

Garanti


Det ytes normalt 5 års garanti på materiale og arbeid. Denne garantien utvides med ytterligere 5 år etter at siste reklamasjonsbefaring er gjennomført og alle punkter funnet i orden.

Det er vårt håp at dette tilbud er av interesse og i henhold til Deres forventninger.

Vi ber Dem vennligst ta kontakt for gjennomgang av tilbudet.

Tilbudet er gyldig i 3 måneder fra dato.

Med vennlig hilsen
BTS Rørfornyning AS



Anne Beate Vonheim

Vedlegg 2, KONTRAKT NS 8406 BYGG- OG ANLEGG SARBEIDER
Mellom Eiksmarka boligsameie (EBS) og BTS Rørfornying AS



FRAMDIFTSPLAN FOR KONTROLL

Prosjekt nr. 2061

EIKSVEIEN

58 og 60	6-9 mai 2019
70 og 62	3-6 juni 2019
64 og 66	11-13 juni 2019
68 og 76	17-20 juni 2019
78 og 80	24-27 juni 2019
82 og 84	1-4 juli 2019

NAVNESEDDEL

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

NAVN: _____

ADRESSE: _____

LEILIGHETENS NUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Sameieseksjonen Eiksmarka Boligsameie den 24.04.2019.

(Navn på fullmektig)

....., den 2019

(Leilighetsnummer og navn på seksjonseier)

(Gjentas med blokkbokstaver)