



Årsmøte 2020

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Eiksmarka Boligsameie



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

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

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å benytte en digital avstemmingsfunksjon på vår hjemmeside. Dette fordrer at eierne som ønsker å avgi stemme må logge seg inn.

For å ivareta dere som ikke har en epostadresse oppført i vårt beboerregister, vil dere få et skjema i postkassen som manuelt fylles ut og leveres tilbake til styret.

Har du ikke logget det på hjemmesiden vår tidligere, men har en epostadresse og ønsker å kunne delta på avstemningen digitalt eller du får ikke logget deg inn på hjemmesiden vår www.eiksmarkabs.no, send en epost til regnskap@boalliansen.no, så sender vår forretningsfører deg en invitasjon for innlogging på hjemmesiden.

For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: styret@eiksmarkabs.no eller legges i styret postkasse (Eiksv. 58 under ringetablået) innen 16.06.2020 kl. 20.00.

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

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside www.eiksmarkabs.no, og senest innen 18.06.2020 kl. 20.00.

Årsmøte åpnes for avstemming 19.06.2020, dere vil ha mottatt beskjed om at avstemningen er åpnet og en link for innlogging. Dere som ikke er oppført med epostadresse vil få svarskjemaet i postkassen.

Det er kun mulig å sende inn et svarskjema per leilighet. Innsendt skjema kan ikke angres.

Ved at eierne logger seg inn på hjemmesiden, vil styret få en oversikt over hvem som har vært med og stemt, men de ser ikke hva hver enkelt eier faktisk har stemt på de forskjellige forslagene til vedtak.

Avstemmingen avsluttes 22.06.2020 kl. 23.59. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt, så må denne sendes styret på mail eller vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den 23.06.2020 kl. 18.00.

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

med vennlig hilsen
Styret i Eiksmarka Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I



Dato: 23.06 2020 kl. 18:00

Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2019 ble tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1.678.681,- godkjennes. Resultatet føres i sin helhet mot egenkapital.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 240.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2020 til ordinært årsmøte i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Begrunnelsen for at honoraret opprettholdes tilsvarende som forrige periode, er at den kommende perioden blir minst like krevende som fjorårets. Det er mange store tiltak som skal gjennomføres i kommende periode og Covid 19-situasjonen påvirker også forvaltning og HMS. Styret tar sikte på å senke honoraret for perioden 2021-2022 da aktivitetene i sameiet reduseres vesentlig.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2020 godkjennes.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 2 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, samt valgkomite.

Med vennlig hilsen for styret
Eiksmarka, 26. mai 2020
Skjalg Utheim
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding og Driftsrapport
- Forslag til årsregnskap for 2019 og budsjett 2020
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Fullmaktsskjema

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2019

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

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

2. STYREMØTER

Det er siden ordinært årsmøte den 24. april 2019 avholdt 20 styremøter. Det har vært behandlet ca. 160 saker.

3. ARBEIDSMILJØ og YTRE MILJØ

Arbeidsmiljø: Sameiet hadde 3 ansatte ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt. Arbeidsmengden som har vært utført i 2019 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 Tryg forsikring. Polisenummeret er 7266892

Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Ved skade skal denne meldes til EBS, fortrinnsvis til driftsansvarlig eller styreleder.

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

6. OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 17 overdragelser av leiligheter.

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

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. REGNSKAPET FOR 2019

Regnskapet viser et overskudd på kr 1.678.681,- mot et budsjettert underskudd på kr 6.536.562,-. Overskuddet foreslås overført til egenkapital.

Årsaken til det store avviket her er at bare halvparten av rør-rehabiliteringen ble gjennomført i 2019, mens hele utgiftsposten på tiltaket ble oppført i budsjettet for 2019 og dermed også planlagt ressurs satt i 2019.

Styret lånte mindre enn lånerammen som årsmøtet ga styret fullmakt til. Salg av vaktmesterleiligheten og ekstraordinær innbetaling fra sameierne bidrar også til det resultatet man har landet på. Noen anleggstiltak har også blitt forskjøvet til 2020 (i samsvar med beskrivelser). Bortsett fra dette avviket er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Styret anser økonomien i EBS til å være meget god i forhold til de løft og investeringer som er gjennomført og i forhold til beholdningen og «husleienivå» man for øyeblikket har. Det må allikevel ikke underslås at det fortsatt vil være mange byggetekniske utfordringer fremover som vil kreve sine ressurser.

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

8.1 VEDLIKEHOLD/ INNKJØP OG ANSKAFFELSER 2019:

- **Rørfornyelse** i samsvar med vedtak på årsmøte. Prosjektet fortsetter i 2020.
- **Elektro:** Lyspunkter inne i blokkene. Tavle-rom i Eiksv. 68 og 78 ble oppgradert. Det ble også ferdigstilt flere lade-plasser. Både til garasjer og parkeringsplasser.
- **Inngangs-miljø:** Dør-pumper, Elektronisk nøkkelsystem til blokkene i Eiksv. 62,64,70,76,78 og 80. Opp-lakking av dør-miljøet i 58,60,62,64,66 og 78.
- **VVS:** pumperom i reprise 66, 62 og 68.
- **Bygning:** Tak-reparasjoner, takhatter, pakningsskruer osv. til blokkene med antatt størst behov.
- **Innkjøp maskiner og redskap:** Fliskutter til traktor og elektrisk mindre fliskutter til utlån. Palle-gaffel til traktor.
- **Fasadeplater:** Til-skruinger i januar med bruk av lift.
- **Maling av vindusrammer:** på ballkong-side i flere av blokkene ved bruk av lift.

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 31.12.19 er på 5.728.797,-

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Varelager og forskudd til leverandører | 0 | 0 | 0 |
| Kortsiktige fordringer | 116 678 | 100 917 | 23 967 |
| Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l. | 484 777 | 249 692 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 6 021 861 | 938 826 | 1 027 813 |
| Sum omløpsmidler | 6 623 315 | 1 289 434 | 1 051 780 |
| Leverandørgjeld | 613 865 | 621 722 | 165 298 |
| Skattetrekk og andre trekk | 51 862 | 48 742 | 84 846 |
| Skyldige offentlige avgifter | 41 415 | 35 415 | 38 405 |
| Annen kortsiktig gjeld | 187 376 | 93 141 | 200 143 |
| Disponible midler | 5 728 797 | 490 414 | 563 088 |

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 2020 er behandlet av styret.

Fra 1. januar 2020 økte fellesutgiftene med 5%. Årsaken er:

Høye strømpriser, økning i kommunale avgifter, delfinansiering av rørprosjektet ved BTS, finansiering av flere nedgravde containere, oppgravinger for anleggelse av ny rørledning fra E 66/68 og mot E 80, samt muring av piper over tak i E 64. Styret utsetter å bygge ny kum ved 58 som først planlagt.

9.2 PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG TILTAK 2020

- Ferdigstillelse av rørprosjektet: Rehabilitering av resterende avløpsrør av støpejern/betong i blokkene og ute på området i EBS.
- Vindus-reparasjoner fortsetter.
- Takreparasjoner 1: Piper rehabiliteres og noen piper «impregneres».
- Takreparasjoner 2: Beslag på piper og gamle pipeheller byttes med nye i 2 av blokkene.
- Takreparasjoner 3: Tak-spiker byttes mot nye paknings-skruer (3 blokker).
- Piper over tak rehabiliteres i E. 64.
- Pumperom dvs. pumpemiljø i 58, 60, 64 og 70 rehabiliteres og optimaliseres.
- Fasadeplater sjekkes og spiker byttes mot nye «steni-skruer» ventil hetter på av-lufting sjekkes, vegger sjekkes generelt, lamper på blokkvegg sjekkes og etter skrus på festningspunkt.
- Nye calling anlegg i 58 og 60.
- 4 nye nedgravde containere for avfall monteres.
- Overspenningsvern i 6 av tavlerommene monteres (i de tavlerommene som forsyner el-bil ladinger).
- Lysprogrammet fortsetter dvs. man rehabiliterer innvendige lyspunkter.
- Maling av vindusrammer i 64 inngangsside og 76 og 84 ballkongsider.
- Lekeplassen samt skråninger nedenfor E. 60 og bortover mot nedsiden av 80 oppgraderes.
- E. 80 «miljøpakke» med tilpasning mot blokk-hjørne og avlastning av nedbør mot blokkas grunnmur og kjeller.
- Avløpsgrøft og nye rør fra E 66 til E 80.

9.3 KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

- Pipe over tak rehabiliteres i følgende blokker 62, 66, 68, 70 og 84.
- Tak-arbeid fortsetter.
- Malingsarbeid fortsetter.
- Kum ved 58 og 84 kan vurderes evt. skiftes ved behov.
- Graving fra 78-76 varmelekkasje utbedres.
- Nettinger i rafte-kasse utbedres der fugl og ekornplagene er størst.
- Grøntanlegget kan fortsatt oppgraderes.
- De gamle «gatelysene/blokklysene» ca. 40 år gamle bør skiftes ut med nye som har en led-løsning.
- Nye lofts- og kjellerdører bør vurderes, da flere av disse er trege å få igjen.
- Dørene er fra byggeår dvs. 65 år gamle. De har dermed levd ut sin tekniske levealder.
- Nye calling anlegg til følgende blokker: 64, 78, 80 og 84 (tiltaket kan vurderes over tid).
- Lekeplassen oppgraderes.

Deretter:

Rolig og kontrollert, kun lettere vedlikehold, basis drift og vedlikehold (maling rundt om), fortsette lysprogrammet, noen radiatorer byttes ut med nye, litt øvrig VVS osv.) Altså pause i det vedlikeholdstrykket som pågår nå, vi starter i stedet å bygge opp nytt vedlikeholdsfond. Derneft lages ny vedlikeholdsplan med utgangspunkt i vedlikeholds-skissen fra 2015. Ny plan bør gjelde for en tiårsperiode fra 2026 til 2036. Det bør legges en oppgraderingsplan for fyrrommet i nr. 70 slik at dette rommet blir mest mulig likt «suksessmodellen» for fyrrommet i 78.

Eiksmarka Boligsameie

Eiksmarka, 06.04.2020

Skjalg Vilfred Utheim
Styreleder

Elin Johanne Reite
Styremedlem

Håkon Hellerud
Styremedlem

DRIFTSRAPPORT 2019 – 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 2019 har vi hatt en stor produksjon av tiltak og vedlikehold, der vi har benyttet mest mulig eget mannskap. Det som gjør EBS spesielt i forhold til andre og nyere sameier er at vi disponerer forholdsvis store utearealer inkludert flere tekniske anlegg/ bygningsdeler av eldre dato som skal driftes, pleies og vedlikeholdes. Bygningsmassene er store, og vedlikeholdsarbeidet blir derfor omfattende. Mye gjenstår fortsatt, og vedlikeholdet må rulleres. I grunn vil det alltid pågå, men kanskje med varierende intensitet. Vedlikeholdet omfatter blant annet: 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 12 tavle-rom og 12 pumperom som sjekkes jevnlig. Generelt kan man si at jo eldre og dårligere de tekniske anleggene er, desto oftere må disse sjekkes, justeres og overvåkes. De siste årene har flere av de tekniske rommene blitt oppgradert og drifts-avvik har blitt sjeldnere. Allikevel er ikke varme-anlegget så godt balansert som det burde være. Varmerørene kan være rustet innvendig og dette påvirker strømningsmengden og varmeavgivelse i de enkelte leilighetene.

Store deler av røranlegget ligger nedgravd i bakken i lange strekk over områder, med forskjellige typer av belastninger og uheldige grunnforhold. Over tid gir dette svakheter som lekkasjer, varmetap osv. Særlig vedlikehold av gamle røranlegg utgjør en stor kostnad og innhugg i budsjetter.

Grøntarealer: Styret anser det nødvendig fortsatt å kunne ha en god nok «dynamikk», som gir utearealene fornyelse og mangfold, inkludert ny beplantning der det trengs. Dette innebærer også at driften former landskapet for å gi det bedre driftsvilkår inkludert nok jord og næring til ønskede vekster. Resultat blir også større trivsel og et mer spennende bomiljø.

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

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

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

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

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

1.5 Bemanningen i 2017:

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 tilpasset hans arbeidsoppgaver og endringer i drifts-arbeidet.

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

Ekstrahjelp Markus Stousland: Bisto i sommer med maling rundt vinduer som han utførte bra.

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.

Vegard Olsen (tidligere sameier hos oss) gjorde også en god innsats ved lift-arbeide og plateskruing av fasadeplater. Han erstattet platestifter med skruer for å få platene til å sitte bedre der disse var løse.

Charulekha Rana har jobbet som vaktmesterassistent og HMS arbeide hos oss i november og desember.

*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 2019 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 ferdssårer, 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. Ferdsel vinterstid gjennom stier og terrengtrapper skjer derfor på eget ansvar og risiko. Alle bør også sko seg i forhold til det føre de skal bevege seg på.

3) Renovasjon

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 over grensen kapasitets-messig. EBS kunne med fordel hatt noen ekstra nedgravde containere, spesielt av HMS hensyn. Styret planlegger 4 nye nedgravde containere for 2020.

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

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

3.2 Ryddeaksjoner: Blokkene kan individuelt avtale en ryddedugnad og bestille henger til bort- kjøring av skrot. Beboerne må laste opp i hengeren mens driften får hengeren kjørt bort. Spesialavfall kan da ikke kastes i hengeren, men sorteres ut for seg til senere avhenting.

Driften arrangerer også fellesdugnad for rydding av spesialavfall som maling, elektrovarer osv. Dette skjer helst på våren.

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

4.2 Svakheter på anlegget: Selve distribusjonsnett, radiatorene, gammel automatikk osv. bør tilpasses det nye anlegget og dagens standard for slike anlegg. Dette betyr at svake deler også bør skiftes ut for å få anlegget til å virke optimalt. Det ligger altså fortsatt en del forbedringspotensialet i anlegget selv om mye er blitt bedre. Særlig Eiksv. 64 fikk en del ekstra utfordringer. Lange føringsveier og utdaterte deler har bidratt mye til det.

4.5 Noen leiligheter sliter fortsatt litt med for lite varmeavgivelse fra sin radiator. Generelt er det dessverre et faktum at de fleste av våre radiatorer er fra byggeåret og dermed over 60 år gamle. Om man behandler radiatorvannet for å hindre sedimenteringer inne i rør og radiatorer, kan de vare en stund til. 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, trykkspyles eller skiftes for raskest rehabilitering. Det kan avhjelpe noe med høyere pumpetrykk og rens av ventil om problemet er i ventilen. Planen er også å få byttet alle de gamle radiatorene samt gamle tilførsels-rør til disse innen 10-12 år. Tiltaket er svært kostbart og bør ligge i neste vedlikeholdsplan.

4.6 Standarder for innetemperaturer, fyringssesong og fyrings-urve i EBS.

Fyringssesongen starter når døgnmiddeltemperaturen når under 11 grader (over noen døgn) om høsten.

Fyringssesongen slutter når man når en døgnmiddel-temperatur på over 9 grader om våren (regnet over noen døgn).

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

I sørblokkene benytter man en fyringskurve nr. 9.3 dette betyr fyringskurve 9 og med **3** som tilleggs verdi. Tilleggsverdi betyr her (3x2) dvs. 6 grader ekstra varme på radiatorvannet. EBS kompenserer for dårlig varmeisolering i blokkene med å høyne radiatortemperaturene etter fyringskurvetallet på 9. I sørblokkene kompenserer man ekstra fordi radiatorene er mindre enn i nordblokkene. I Nordblokkene kjører man med en standard fyringskurve 9.2 dvs. fyringskurve 9 med tillegg av 2x2 grader dvs. 4 grader ekstra.

Fyringskurven på 9 betyr at radiatortemperaturen automatisk tilpasser seg utetemperaturen. Desto kaldere ute desto varmere radiatorvann.

Mengderegulert mot tidligere temperaturregulert anlegg. Anlegget er først og fremst mengderegulert og pr nå er det grovt sett mengdebalansert etter det driften kan klare. Det vil gjenstå en finere justering/balansering når alle pumperommene har blitt optimalisert i løpet av 2020. Det at det er mengderegulert betyr at man bruker større vannmengder i stedet for høy temperatur på radiatorvannet for å oppnå tilstrekkelig innetemperatur i leilighetene. Ved at temperaturen i bakkenettet har gått ned har man opplevd færre lekkasjer. Med den følge at det har oppstått færre reparasjoner og oppgravinger enn tidligere på uteområdet. På den måten har besparelsene vært store ved det nye systemet.

Det er driftsansvarlig som vanligvis foretar justeringer på varmeanlegget når behovet er der. Oppstår det spesielle utfordringer tilkalles sameiets energi konsulent.

5) Rørteknisk vedlikehold og oppgraderinger

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

5.2 Styret legger ikke skjul på at det har vært en del rørtekniske utfordringer for sameierne. Spesielt kjøkken- og slukavløp har vist seg problematiske. EBS startet med å gjennom-rens hele anlegget, samt foreta rørfornyng 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. frostsikringsfunksjonen.

6) Byggeteknisk vedlikehold

6.1 *Malerarbeider:* Det gjenstår en god del utvendige maler-arbeider på vinduene. Dette blir et satsningsområde i 2020 og det skal også benyttes lift til jobben.

6.2 *Vedlikehold av vinduer:* Vindusarbeider vil kreve en del ressurser fremover. Det ble i 2014 kjøpt inn både bunnstokker, glasslister og 46 nye vindusrammer. Det ble i januar 2016 også kjøpt inn flere rammer til reprise. 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.

6.3 *Tak, tak-tettinger -pipe og andre takarbeider:* Tak-tettinger og fuktmålinger er blitt et satsningsområde i EBS. I 2019 ble utbedringer utført av Bærum blikk i 2 av blokkene. En del tak-spiker har også blitt byttet ut med takskruer. Etter hvert skal alle takspiker i alle blokkene bli erstattet med paknings-skrur 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) 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 forurenser i sentrumsnære strøk, og det ser ut til at de andre storbyene følger på. For EBS sin del betyr dette at styret og driften følger opp med passende tilrettelegging. Den nye eierseksjonen plikter et sameie å tilrettelegge for elbil-lading. Lovverket holder også frem tanken om at styret skal tilrettelegge for felles bo-interesser. Av samme grunn påbegynte EBS å anlegge en infrastruktur for el-bil lading i juli 2018. Den nye loven gir også sameier visse rettigheter til selv å etablere ladepunkt om ikke styret har gode grunner for å nekte dette.

7.1 *El-bil og økonomi:* Det sier seg selv at det vil koste litt å etablere samt drifte et lade-anlegg for å til lading forskjellige typer kjøretøy. Hvem skal betale? Her må man følge samme prinsippene som vaskeridriften altså selvkostprinsippet. Store mengder elektrisitet bør måles slik at vi har begreper om kostnader og deretter kan innhente dette av brukerne. 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 ladeordning?

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 garasjelading:

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

Årskostnad tilgang: 100,- per måned og 1200,- per år

Bruk: 1 kroner per kWt (strømkostnad og administrasjon)

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

7.2 Laststyringer som kan begrense ladingene. Dette gjør man fordi det er begrensninger på nettet som skal levere. For de fleste lade-punktene ordnes dette med at lading starter på kveldstid (etter) kl. 20.00 og gjennom natten. På sikt legges det derfor opp til at de fleste ladbare kjøretøyene kan lade tilsvarende en kjøre -distanse på rundt 100 km i døgnet (noe avhengig av ute-temperaturen men også andre forhold). Dette tilsvarer over 30.000 km i året.

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

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

7.3 Hvor skal man lade? Hovedregelen er at lading bør skje på fast plass. I praksis betyr dette garasje. Er man avhengig å lade hver dag bør man derfor anskaffe seg en garasje. Å få garasje i EBS er lett. Bare å kontakte garasjelaget. Er det gode grunner til at man ikke kan lade i garasje kan styret vurdere andre alternativer. Men å lade på parkeringsplass på uteområdet medfører flere ulemper.

Fordeler med egen og dedikert lade-plass i garasje. Det er mange fordeler for den som trenger å lade sin el-bil ved å kunne gjøre dette på sin faste plass i sin egen garasje, fordi man alltid har en reservert og ledig parkeringsplass med lademulighet. 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 for flere andre el-biler med forskjellig lade-behov. 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 sameiermøtet i 2015 ble sameierne enige om at vaskeriene skulle oppgraderes og driftes etter selvkostprinsippet. For begge vaskeriene gjaldt det at man faset ut de gamle myntapparatene, som i praksis ikke tilførte vaskeriene inntekter, men heller merkostnader i form av vaktmestertid til administrasjon og reparasjon.

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

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

8.4 Tørkeløsningene:

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

For tørkerommet i nr. 82 gjelder et annet og mer moderne prinsipp: Adorpsjons-avfukting. Aggregatet her bruker 0,5 til 2 kilo-watt. Den prosessbehandler luften med en roterende litium-gel-plate som tar opp og avgir fukt på sin runde. Sammen med vifter og varme trekker man ut fukt av prosessluften, sender den ut av rommet og bytter da luften med tørrere inn- luft. Vinterstid bruker man noe ekstra varme fra bergvarmen, mens man på sommerstid må ha litt ekstra el-kraft for å opprettholde 25 grader i rommet.

8.5 Kostnader og inntekter for vaskeriene i 2019:

Kostnader: **Det antas å ha vært brukt ca. 15.000,- til vaskeriene i form av strøm og varme.** Det har også gått med vaktmestertid til avvikshåndtering og annen drift. **Inntekter: ca. 36.000,-**

Estimert overskudd: 21.000,- (til dekning av tidligere års store underskudd).

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 2019 ikke vært tilfeller av forsikringsskade. Dvs. det har vært skade som har blitt belastet den som var årsak til skaden. Det har også vært et annet tilfelle der EBS gjorde opp mot skadelidte uten at dette belastet selskapet. I dette tilfellet var erstatningen lavere enn egenandel.

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 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 TRYG med polisenummer: 7266892

10) Trafikk og parkering

10.1 Feilparkeringer (inkludert tyv-parkeringer).

Det er registrert noen tyvparkeringer i EBS. Det ble i september 2015 inngått avtale med Oslo kranbilservice om borttauing av ulovlig parkerte biler. Det er også montert nye skilt som ivaretar den juridiske biten for å kunne fjerne biler som ikke har tillatelse til parkering på vårt område. Det er 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 regnummer og planlagt parkeringsperiode fremkommer. Etter hvert vil styret vurdere å utstyre leilighetene med «oblat og evt. gjesteoblat». Men behovet må uansett sjekkes ut først.

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

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

12.1 Rotter: Det ble i første halvdel av 2014 rapportert inn flere observasjoner av rotter. Det er satt ut åte-stasjoner ved de aller fleste blokkene, og det er også kjøpt inn betydelige mengder åte til disse. Matingen med bruk av åte (gift) har fortsatt i 2019 og det ser ut som om rotteproblemet er redusert kraftig, men det er fortsatt rotter på området. Vedlikeholdet av åte-stasjonene må fortsette i 2020. 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 deretter gjennomført tiltak som desinfeksjon og spesialrengjøring. Vi tror problemet er minkende ettersom nye rør er montert for store deler av sameiet samt på grunn av pågående rørfornyings-program.

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 og ekorn 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 2020 om driften får nok kapasitet.

12.4 Skjeggkre: Skjeggkre følger gjerne med flyttelass eller nye kartonger og gjerne ved innkjøp av møbler eller hvitevarer. Ved å åpne kartongene utenfor blokken kan man hindre disse å ta seg inn i bygget. Skal du ha nytt kjøkken; sørg da for at håndverkerne er nøye med å treffe forebyggende tiltak mot skjeggkre. Skjeggkre kan være svært vanskelig å bli kvitt om den først klarer å etablere seg.

13) HMS tiltak:

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

13.2 Belysning av terrengstier. Noen terrengstier fikk 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, driftsavvik:

14.1 Forsikringsskader, se pkt 9.

Eiksmarka, 8. mars 2020

Skjalg V. Utheim, Driftsansvarlig

Eiksmarka Boligsameie

Resultatregnskap

| Konto | Tekst | Note | Regnskap 2018 | Regnskap 2019 | Budsjett 2019 | Avvik (B-R) | Budsjett 2020 |
|----------|--|----------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 3600 | Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond | 1 | -4 747 151 | -4 930 767 | -4 937 638 | -6 871 | -5 114 931 |
| 3602 | Felleskostnader andel renter ordinære lån | 1 | -144 095 | -149 063 | -149 860 | -797 | -215 821 |
| 3603 | Felleskostnader andel avdrag ordinære lån | 1 | -889 920 | -923 215 | -925 517 | -2 302 | -982 283 |
| 3604 | Komplett mini | 2 | -205 632 | -205 394 | -205 632 | -238 | -352 512 |
| 3605 | Felleskostnader andel Strøm til HC bil/moped | 2 | -600 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3606 | Strøm el-bil | 2 | -9 900 | -19 050 | -12 000 | 7 050 | -20 000 |
| 3607 | Oppstillingsplass | 2 | -64 520 | -41 520 | -64 520 | -23 000 | -64 520 |
| 3608 | Andel til trappevask | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | -172 800 |
| 3620 | Annen leieinntekt | 2 | -136 000 | -76 419 | -136 000 | -59 581 | 0 |
| 3800 | Gevinst ved avgang av anleggsmidler | 2 | 0 | -2 359 984 | 0 | 2 359 984 | 0 |
| 3900 | Annen driftsrelatert inntekt | 2 | -1 500 | -1 447 563 | -1 500 | 1 446 063 | -1 500 |
| 3901 | Vaskeriinntekter | 2 | -32 947 | -36 227 | -30 000 | 6 227 | -30 000 |
| 3902 | Etableringsgebyr ladepunkt el-bil | 2 | 0 | -14 000 | 0 | 14 000 | 0 |
| 3 | Sum driftsinntekter | | -6 232 265 | -10 203 202 | -6 462 667 | 3 740 535 | -6 954 367 |
| 5000 | Lønn til ansatte | | 689 610 | 734 465 | 750 000 | 15 535 | 827 488 |
| 5092 | Feriepenger | | 84 025 | 88 136 | 90 000 | 1 864 | 99 299 |
| 5030 | Sykepenger | | 10 080 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5170 | Andre honorarer | | 0 | 30 000 | 30 000 | 0 | 0 |
| 5210 | Fri telefon | | 1 500 | 7 326 | 9 600 | 2 274 | 7 992 |
| 5280 | Annen fordel i arbeidsforhold | | 0 | 300 | 0 | -300 | 0 |
| 5290 | Motkonto for gruppe 52 | | -1 800 | -7 626 | -9 600 | -1 974 | -7 992 |
| 5330 | Styrehonorar | | 162 500 | 240 000 | 240 000 | 0 | 240 000 |
| 5390 | Annen oppgavepliktig godtgjørelse | | 300 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | | 121 823 | 131 425 | 156 510 | 25 085 | 152 757 |
| 5401 | Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn | | 11 848 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5405 | Arb.giv.avg av pål. feriepenger | | 0 | 12 427 | 0 | -12 427 | 14 001 |
| 5420 | Innberetningspliktig pensjonskostnad | | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 900 |
| 5900 | Gaver til ansatte | | 0 | 1 000 | 0 | -1 000 | 1 000 |
| 5952 | Innberetning OTP/AFP | | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 900 |
| 5953 | Motkonto Innberetning OTP/AFP | | 0 | 0 | 0 | 0 | -7 900 |
| 5 | Lønn og personalkostnader | 3 | 1 079 885 | 1 237 453 | 1 266 510 | 29 057 | 1 342 444 |
| 6015 | Avskrivning på maskiner | | 24 537 | 30 497 | 24 537 | -5 961 | 24 537 |
| 6017 | Avskrivning på inventar | | 21 883 | 7 073 | 6 752 | -321 | 5 626 |
| 6200 | Elektrisitet | | 77 334 | 78 095 | 144 500 | 66 405 | 75 200 |
| 6201 | Strøm varmeanlegg | | 991 397 | 929 058 | 838 400 | -90 658 | 847 900 |
| 6300 | Leie lokale | | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 0 | 1 000 |
| 6320 | Renovasjonsavgift | | 248 230 | 271 800 | 255 200 | -16 600 | 284 300 |
| 6321 | Vann- og avløpsavgift | | 558 824 | 602 663 | 574 500 | -28 163 | 665 900 |
| 6322 | Feieavgift | | 14 850 | 14 850 | 15 300 | 450 | 15 960 |
| 6360 | Renhold | | 0 | 0 | 0 | 0 | 172 800 |
| 6400 | Leie maskiner | | 0 | 72 483 | 0 | -72 483 | 73 700 |
| 6491 | Containerleie | | 26 533 | 6 818 | 0 | -6 818 | 7 000 |
| 6510 | Verktøy og redskaper | | 175 605 | 14 621 | 80 000 | 65 379 | 40 000 |
| 6550 | Driftsmateriale | | 20 496 | 65 548 | 20 000 | -45 548 | 60 000 |
| 6570 | Arbeidsklær og verneutstyr | | 0 | 4 063 | 0 | -4 063 | 5 000 |
| 6701 | Revisjonshonorar | | 7 747 | 0 | 7 500 | 7 500 | 7 730 |
| 6705 | Forretningsførerhonorar | | 187 289 | 143 051 | 143 050 | -1 | 147 340 |
| 6720 | Honorar for økonomisk rådgivning | | 12 211 | 20 106 | 23 100 | 2 994 | 20 000 |
| 6725 | Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget | | 0 | 23 406 | 0 | -23 406 | 0 |
| 6770 | Felleskostnader vaktmesterleilighet | | 41 568 | 25 189 | 43 181 | 17 992 | 0 |

| Konto | Tekst | Note | Regnskap 2018 | Regnskap 2019 | Budsjett 2019 | Avvik (B-R) | Budsjett 2020 |
|--------------|---|----------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 6793 | Teknisk rådgivning | | 0 | 7 160 | 25 000 | 17 840 | 50 000 |
| 6800 | Kontorrekvisita | | 23 474 | 11 507 | 20 000 | 8 493 | 15 000 |
| 6810 | Data/EDB-kostnad | | 30 944 | 20 374 | 24 100 | 3 726 | 31 770 |
| 6815 | Internett / TV | | 479 230 | 499 383 | 499 000 | -383 | 499 390 |
| 6860 | Møte, kurs, oppdatering o.l | | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 | 5 000 |
| 6900 | Telefon | | 1 500 | 8 800 | 9 600 | 800 | 9 600 |
| 6940 | Porto | | 9 854 | 7 322 | 6 500 | -822 | 8 000 |
| 7000 | Drivstoff | | 0 | 12 675 | 0 | -12 675 | 15 000 |
| 7090 | Annen kostnad transportmidler | | 0 | 258 | 0 | -258 | 0 |
| 7100 | Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig | | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| 7395 | Velferds kostnader | | 0 | 5 680 | 0 | -5 680 | 6 000 |
| 7400 | Kontingent, fradragsberettiget | | 52 450 | 22 550 | 52 100 | 29 550 | 23 200 |
| 7420 | Gave, fradragsberettiget | | 2 651 | 1 538 | 3 000 | 1 463 | 0 |
| 7500 | Forsikringspremie | | 230 676 | 227 338 | 230 700 | 3 362 | 173 000 |
| 7710 | Årsmøter | | 0 | 1 408 | 0 | -1 408 | 1 500 |
| 7740 | Øredifferanser | | 61 | -787 | 0 | 787 | 0 |
| 7770 | Bank og kortgebyrer | | 14 455 | 8 015 | 10 000 | 1 985 | 5 000 |
| 7771 | Fakturagebyr | | 0 | 586 | 0 | -586 | 0 |
| 7790 | Annen kostnad | | 300 | 134 | 0 | -134 | 0 |
| 7799 | Ryddet i reskonto | | 0 | 163 | 0 | -163 | 0 |
| 7830 | Tap på fordringer | | 0 | 4 434 | 0 | -4 434 | 0 |
| 7831 | Endring i avsetning tap på fordringer | | 0 | 34 539 | 0 | -34 539 | 0 |
| 6 / 7 | Driftskostnader | | 3 255 097 | 3 183 397 | 3 064 019 | -119 377 | 3 298 452 |
| 6600 | Drift/vedlikehold/investeringer bygninger | | 159 213 | 239 675 | 605 000 | 365 325 | 1 262 000 |
| 6601 | Drift/vedlikehold/investeringer VVS | | 68 006 | 3 522 705 | 7 225 000 | 3 702 295 | 3 138 545 |
| 6602 | Drift/vedlikehold/investeringer elektro | | 174 590 | 140 790 | 200 000 | 59 210 | 100 000 |
| 6603 | Drift/vedlikehold/investeringer utvendig anlegg | | 102 580 | 31 415 | 150 000 | 118 585 | 850 000 |
| 6606 | Drift/vedlikehold/investeringer vaskerianlegg | | 85 343 | 0 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| 6608 | Drift/vedlikehold/investeringer fyringsanlegg | | 15 524 | 0 | 15 000 | 15 000 | 15 000 |
| 6611 | Drift/vedlikehold/investeringer garasjeanlegg | | 80 202 | 0 | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| 6612 | Drift/vedlikehold/investeringer avfallsanlegg | | 189 025 | 0 | 50 000 | 50 000 | 500 000 |
| 6613 | Periodisk vedlikehold | | 0 | 0 | 0 | 0 | 260 000 |
| 6615 | Kostnader dugnader | | 4 706 | 0 | 5 000 | 5 000 | 5 000 |
| 6616 | Reparasjon og vedlikehold utstyr | | 28 642 | 20 258 | 50 000 | 29 743 | 50 000 |
| 6617 | Snøbrøyting/strøing/feiling | | 52 003 | 0 | 35 000 | 35 000 | 35 000 |
| 66 | Reparasjon og vedlikehold | 4 | 959 834 | 3 954 842 | 8 475 000 | 4 520 158 | 6 355 545 |
| 6 / 7 | Driftskostnader | | 5 294 816 | 8 375 691 | 12 805 529 | 4 429 838 | 10 996 441 |
| | Driftsresultat | | -937 449 | -1 827 511 | 6 342 862 | 8 170 373 | 4 042 074 |
| 8050 | Annen renteinntekt | | 0 | -580 | 0 | 580 | 0 |
| 8051 | Renteinntekter bank | | -4 688 | -36 953 | -9 000 | 27 953 | 0 |
| 8070 | Annen finansinntekt | | -957 | -1 952 | -1 000 | 952 | 0 |
| 8150 | Annen rentekostnad | | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8151 | Renter lån | | 130 853 | 187 828 | 203 700 | 15 872 | 215 821 |
| 8170 | Annen finanskostnad | | 0 | 488 | 0 | -488 | 0 |
| 8 | Finansinntekt/-kostnad | 5 | 125 209 | 148 830 | 193 700 | 44 870 | 215 821 |
| | Resultat før skatt/eord.poster | | -812 240 | -1 678 681 | 6 536 562 | 8 215 243 | 4 257 895 |

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

Balansen

| Kto.gr. | Tekst | Note | 2019 | 2018 |
|---------|---|----------|------------------|-------------------|
| 10 | Immaterielle eiendeler o.l. | | 0 | 0 |
| 11 | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 6 | 110 300 | 1 450 300 |
| 12 | Transportmidler, inventar og maskiner o.l. | 6 | 152 316 | 108 481 |
| 13 | Finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| | Sum anleggsmidler | | 262 616 | 1 558 781 |
| 14 | Varelager og forskudd til leverandører | | 0 | 0 |
| 15 | Kortsiktige fordringer | | 116 678 | 100 917 |
| 17 | Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l. | | 484 777 | 249 692 |
| | Sum varer og fordringer | 7 | 601 455 | 350 609 |
| 19 | Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 6 021 861 | 938 826 |
| | Sum omløpsmidler | | 6 623 315 | 1 289 434 |
| | Sum eiendeler | | 6 885 931 | 2 848 215 |
| 20 | Egenkapital | 9 | -263 438 | -1 942 119 |
| | Sum egenkapital | | -263 438 | -1 942 119 |
| 21 | Avsetning for forpliktelser | | 0 | 0 |
| 22 | Annen langsiktig gjeld | 10 | 6 254 851 | 3 991 314 |
| 23 | Kortsiktige konvertible lån, obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner | | 0 | 0 |
| 24 | Leverandørgjeld | 11 | 613 865 | 621 722 |
| 25 | Betalbar skatt | | 0 | 0 |
| 26 | Skattetrekk og andre trekk | 11 | 51 862 | 48 742 |
| 27 | Skyldige offentlige avgifter | 11 | 41 415 | 35 415 |
| 29 | Annen kortsiktig gjeld | 11 | 187 376 | 93 141 |
| | Sum gjeld | | 7 149 369 | 4 790 334 |
| | Sum gjeld og egenkapital | | 6 885 931 | 2 848 215 |
| | Totalt balanse | | 0 | 0 |

Eiksmarka Boligsameie

Sted: Bærum, dato: 24.03.2020

Skjalg Vilfred Utheim
Styreleder

Elin Johanne Reite
Styremedlem

Håkon Hellerud
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, leie av vaktmesterleilighet frem til salg i juli, garasje- og oppstillingsplasser, strøm el-biler, etablering av ladepunkter og andel til TV-pakke, ekstraordinær innbetaling ibm. rørfornyingsprosjektet og salg av vaktmesterleiligheten.

Note 3 - Lønn og personalkostnader

Årets resultat gjelder lønnskostnader, samt styrehonorar for perioden 2018/2019. Sameiet har fire deltidsansatte (vaktmester, driftssjef, prosjektmedarbeider og tilkallingsvikar).

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 3.954.842,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*). Sameiet har ført prosjektrengskap på følgende prosjekter i 2019;

| P.nr. | Prosjekt | Regnskap 2018 | Regnskap 2019 | Budsjett 2019 | Avvik (B-R) | Budsjett 2020 |
|------------|---|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | Renovasjonsanlegg | 189 025 | 0 | 50 000 | 50 000 | 0 |
| 2 | El-bil anlegg | 55 622 | 86 613 | 100 000 | 13 387 | 0 |
| 3 | Rørfornyng | 0 | 3 346 105 | 7 025 000 | 3 678 895 | 2 988 545 |
| 4 | Bygninger | 0 | 22 788 | 500 000 | 477 212 | 0 |
| 5 | Låser, nøkler, ringeanlegg | 0 | 91 052 | 105 000 | 13 948 | 0 |
| | Nedgravde containere ved nr 64 - 2 stk | 0 | 0 | 0 | 0 | 500 000 |
| | Bytte av 2 kummer ved nr. 58 og 82 | 0 | 0 | 0 | 0 | 300 000 |
| | Oppmuring piper over tak | 0 | 0 | 0 | 0 | 430 000 |
| | Oppgraving rørtrase fra kum i Eiksv. 66 og mot kum utenfor 80 | 0 | 0 | 0 | 0 | 500 000 |
| Sum | | 244 647 | 3 546 558 | 7 780 000 | 4 233 442 | 4 718 545 |

Note 5 - Finansinntekt og -kostnad

Rente- og finansinntekter utgjør kr 39.485,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 188.315,-.

Note 6 - Anleggsmidler

| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|------|-----------|-----------|
| Vaktmesterleilighet | 0 | 1 340 000 | 1 340 000 |

Anskaffelsesår 1984

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger

Vaktmesterleiligheten ble solgt i juli 2019.

| Maskiner | Flisehugger | Gressklipper | Feiemaskin |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 0 | 122 683 | 61 261 |
| Årets tilgang | 81 405 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 81 405 | 122 683 | 61 261 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 5 427 | 51 651 | 61 261 |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi per 31.12 | 75 978 | 71 032 | 0 |
| Årets avskrivning | 5 427 | 25 070 | 0 |
| årets avskrivning i % | 7 % | 20 % | 0 % |
| Anskaffelsesår: | 2019 | 2017 | 2009 |
| Antatt levetid i år: | 5 | 5 | 5 |

| Inventar | Vaskemaskin CW10 | Tørkeroms-avfukter | Vaskemaskin |
|----------------------------------|------------------|--------------------|---------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 33 759 | 42 861 | 32 793 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 33 759 | 42 861 | 32 793 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 28 454 | 42 861 | 32 793 |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi per 31.12 | 5 305 | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | 7 073 | 0 | 0 |
| årets avskrivning i % | 21 % | 0 % | 0 % |
| 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 53.004,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på 205.335,-.

- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til TV/internett, fordelsprogram og forsikring.
- Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 34.539,-.

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

Sameiet har 6.021.861,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

| nr. | Konto | bankkto.nummer | Regnskap 2019 | Regnskap 2018 |
|------|------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| 1900 | Kontanter | | 0 | 10 426 |
| 1920 | Driftskonto Handelsbanken | 9490.06.26376 | 816 342 | 879 392 |
| 1921 | Sparekonti Handelsbanken | 9490.06.26384 | 5 153 636 | 0 |
| 1950 | Bankinnskudd for skattetrekk | 9490.06.26368 | 51 883 | 49 008 |
| | | | 6 021 861 | 938 826 |

Note 9 – Egenkapital

Sameiet har en negativ egenkapital på 263.438,- korrigert for faktisk resultat 2019.

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 2019 | Regnskap 2018 |
|--|-----------------|-------------------|
| Inngående balanse | -1 942 119 | -2 754 359 |
| Fra årets resultat | 1 678 681 | 812 240 |
| Faktisk egenkapital hittil i år | -263 438 | -1 942 119 |

Note 10 – Langsiktig gjeld

Kredittgiver: Handelsbanken.

Lån nummer 9490.70.49404.

Tilbakebetaling: Annuitet, 12 terminer årlig.

Nominell rente: 3,7%

Løpetid: 6 år 1 mnd.

Innfrielsesdato: 13.10.2025

| | |
|---------------------|------------------|
| Per 31.12.2017 | 4 912 947 |
| Nedbetalt tidligere | -921 633 |
| Låneopptak 2019 | 3 134 647 |
| Nedbetalt i år | -871 110 |
| Sum lån | 6 254 851 |

Sameiet har i løpet av 2019 hatt ett nytt låneopptak på 3.134.647,-.

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

| eierbrøk | Antall andeler | Andel gjeld | Sum fellesgjeld |
|--------------|----------------|-------------|------------------|
| 55 | 28 | 31 001 | 868 035 |
| 77 | 60 | 43 402 | 2 604 105 |
| 84 | 28 | 47 347 | 1 325 726 |
| 92 | 28 | 51 857 | 1 451 986 |
| 11088 | 144 | | 6 249 851 |

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 31.12.19.
- 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, påløpte renter på lån med forfall i 2020, avsetning for styrehonorar utbetalt februar 2020, retur av uhevet utbetaling og innbetalinger fra ukjente avsendere.



Til generalforsamlingen i Eiksmarka Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Eiksmarka Boligsameie's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 678 681. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 borettslaget 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 borettslagets 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

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 |

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

Som del av en revisjon i samsvar med 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 borettslagets 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 27. mars 2020
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2020-03-27 15:05:03Z



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 Endring av ordensreglene punkt 4 Låsing, navneskilt, orden o.l.

Forslagstiller: Kjell Lindrupsen

Forslag til årsmøtet som kan tas inn under § 4 i husordensreglene fra 2014

4. Låsing, navneskilt, orden o.l.

Det er ikke tillatt: «å bruke fellesområdene på loft og i kjeller til lagring av private ting. Unntaket er sykler, barnevogner og lignende. Styret i EBS kan gi midlertidige unntak ved behov.»

Det har i de seneste årene blitt brukt mye ressurser på å fjerne alt mulig av skrot fra kjellere og loft. Alt fra møbler, vaskemaskiner til tomme bruskartonger. Mye er hensatt av folk som flytter og mye er antagelig bare latskap. De som roter det til er heller ikke de som nødvendigvis stiller opp på dugnad når skrotet må bæres opp fra kjelleren eller ned fra loftet når EBS har vår eller høstrydding. For eksempel kan man ta med en ødelagt vannkoker til butikken når man kjøper en ny. Gammelt skrot er ikke noe man skal belaste andre med. Om behovet er tilstede så er det sikkert mulig å bestille en container, men dette koster penger og ingen ønsker økte husleier. Områder til sykkelparkering og barnevogner bør merkes. Det bør også merkes med skilt i kjeller og på loft at det ikke er tillatt å sette fra seg private ting der.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges inn som nytt kulepunkt under ordensreglenes punkt 4 g); «Å bruke fellesområdene på loft og i kjeller til lagring av private ting. Unntaket er sykler, barnevogner og lignende. Styret i EBS kan gi midlertidige unntak ved behov.»

6.2 Nivået på felleskostnadene i sameiet

Forslagstiller: Merete Smedal

Det er av stor betydning for alle boligeiere at boligen er lett omsettelig til best mulig pris. Derfor er det viktig at felleskostnadene i vårt sameie ikke er betydelig høyere enn for tilsvarende leiligheter i samme område.

Forslag til vedtak: Felleskostnadene skal holdes på dagens nivå de neste 2 årene, med mindre helt ekstraordinære forhold tilsier noe annet

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, samt valgkomite.

Valgkomiteens forslag til nytt styre er;

Styreleder for 2 år, Skjalg Utheim (gjenvalg)

Styremedlem for 2 år, Elin Reite (gjenvalg)

Styremedlem for 2 år, Håkon Hellerud (gjenvalg)

Varamedlem for 2 år, Nina Bakstad (gjenvalg)

Varamedlem for 2 år, Odd Erik Husa (gjenvalg)

Varamedlem for 2 år, Nils Christian Moe (gjenvalg)

Til medlemmer av Valgkomiteen for 2 år:

Jarle Nesvaag, formann (gjenvalg)

Ivan Grøtlie (gjenvalg)

Grete Helmersen (gjenvalg)

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie den 23.06.2020.

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

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

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

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

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

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

| |
|-------------|
| Underskrift |
|-------------|

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

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

