

Til seksjonseierne i Kanalveien Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøte, 15. mai 2019 kl. 1830 på Scandic Hotel i Stillverksveien 28.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kanalveien Eierseksjonssameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Kanalveien Eierseksjonssameie
avholdes 15. mai 2019 kl. 1830 på Scandic Hotel i Stillverksveien 28.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Følgesak av vedtak på årsmøtet 2018 - liten tilleggstekst i Sameiets vedtekter §3, pkt. 3.5 og 3.7
- B) Implementering av fjernkontroller til åpning av garasjelegget
- C) Innglassing av balkonger i Sameiet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomite

Lillestrøm, 8. april 2019
Styret i Kanalveien Eierseksjonssameie

Per Gøran Eriksen/s/

Gudrun Hamre/s/

Yngve Arne Solberg/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Gøran Eriksen	Kanalveien 9
Styremedlem	Gudrun Hamre	Kanalveien 9
Styremedlem	Yngve Arne Solberg	Kanalveien 9
Varamedlem	Marit Elisabeth Bjerke	Postboks 489 Sentrum
Varamedlem	Rolf Tuhus	Dampsagveien 25

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Kanalveien Eierseksjonssameie

Sameiet består av 132 seksjoner.

Kanalveien Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996917479, og ligger i Skedsmo kommune med følgende adresse:

Kanalveien 9 (blokk B)
Kanalveien 15 (blokk C)
Kanalveien 19 (blokk D)
Dampsagveien 25 (blokk A)

Gårds- og bruksnummer:

81 2479

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kanalveien Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Kontakt til Styret

Styrets mailadresse er kanalveien@styrerommet.net

Adresse til sameiets hjemmeside er <http://kanalveienlillestrom.no/>

Telefon og mailadresser til Styrets medlemmer ligger på sameiets hjemmeside.

Møter

Styret har i 2018 gjennomført 8 styremøter.

Det ordinære sameiermøtet ble avholdt 17.4.2018.

Styret har dessuten hatt/gjennomført møter/befaringer med ulike leverandører/samarbeidspartnere.

Styrets arbeid

Styret har på et overordnet nivå hatt fokus på å sørge for god drift av eiendommen og Sameiet, og at forvaltningen av Sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter, HMS og eventuelle vedtak i sameiermøtet.

Som en del av dette kan noen saker Styret har hatt spesielt fokus på nevnes;

- Gjennomført det planlagte arbeidet i vedlikeholdsplan, herunder vask og maling av alle vinduer og terrasse-dører i atriumene, og på byggets sydvendte og vestvendte sider.
- Gjennomført ytterligere vedlikeholdsarbeid med boning av fellesarealene i Kanalveien 15 og 19
- Gjennomført vask og oppmaling av garasjeplassene i beboergarasjene
- Gjennomført radonmåling i byggets underetasje, 1. etasje, samt på enkelte lokasjoner i 2. etg – alle målingene viste resultater som ikke fordrer vesentlige tiltak
- Reforhandlet to av de største avtalene Sameiet har (forsikring og TV- og bredbåndstjenester)
- Oppfølging av serviceavtaler og tjenesteleverandører
- Besvart og behandlet henvendelser/forespørsler fra beboerne på ulike saker tilknyttet fellesområdene og/eller seksjonene.
- Økonomioppfølging 2018 og budsjettering 2019.
- Tilrettelegging med containerleie for vårrydding for beboerne og for fellesarealene i Sameiet.
- Godt og konstruktivt samarbeid med daglig leder i Rema1000, Nitelva Helsesenter AS og Apotek1.

Avtaler

Styret har etter ønske fra årsmøtet i 2018 gjennomført forespørsel om tilbud til flere leverandører på Sameiets største avtaler, inkl. eksisterende leverandører. Dette har resultert i at Sameiet har inngått følgende nye, eller reviderte, avtaler for 2019, med gunstigere priser;

- Forsikringsavtale med IF – (byttet fra Tryg)
- TV- og bredbåndsavtale med GET (reforhandlet med gunstigere priser)
- Vaktmester og renholdstjenester med Svendsen Vaktmester og Vedlikeholdsservice AS (reforhandlet tjenesteutførelse)
- Ny databehandleravtale, som en del av avtalen om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet har avtaler (tjeneste-, service-, vedlikehold) innenfor følgende områder;

- Forretningsførsel
- Forsikring
- Fjernvarme
- Strøm
- Heis
- TV- og bredbåndstjenester
- Vaktmester
- Renhold
- Gartner
- Garasjeporter
- Portåpning
- Sjøppelanlegg
- Ventilasjon
- Brannalarmanlegg
- VVS
- Låser og låssystemer
- Røyk-luker
- Kameraovervåkning

Informasjon distribuert til beboerne

Styret har gjennom oppslag på tavlene i oppgangene, på Sameiets hjemmeside og i seksjonseiernes postkasser, distribuert informasjon om ulike saker til beboerne.

Eierskifter og utleie

- Det har i løpet av året vært 5 eierskifter i Sameiet (9 stk. i 2017)
- Ved utgangen av året er det 34 leiligheter som leies ut (32 stk. i 2017).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 3 867 210. Dette er kr. 23.210 høyere enn budsjett, og skyldes inntekter fra påkoblingsavgift el-bil og strømvaregning.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 4 670 866. Dette er kr. 567.866 høyere enn budsjett, og skyldes høyere vedlikeholdskostnader (utvendig maling av vinduer og terrassedører og heis), høyere priser på kommunale avgifter og energi/fyring, samt endret faktureringsrutine hos TV- og bredbåndsleverandøren GET. «Eksterne forhold» utgjør 75 % av budsjettavviket.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 797 685 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 555 000.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Inntekter

På inntektssiden har vi budsjettert med kr. 4.296.000.

Kommunale avgifter i Skedsmo kommune

Vi har budsjettert kommunale avgifter på basis av den informasjon OBOS innhentet fra kommunen i november 2018. Nivåene her innebærer en økning i renovasjon og vann/avløp med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm og tørr sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er forventet en mer normal nedbørsituasjon sommeren 2019, og det er derfor budsjettert med noe lavere kostnader enn forbruket i 2018.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på drøyt 3,0 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kanalveien Eierseksjonssameie.

Lån

Kanalveien Eierseksjonssameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på noe økte felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Kanalveien Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kanalveien Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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, 12. april 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

KANALVEIEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 996 917 479, KUNDENR. 7027

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 844 394	3 826 104	3 840 000	4 292 000
Andre inntekter	3	22 816	10 162	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 867 210	3 836 266	3 844 000	4 296 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-3 000	-5 250	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-177 188	-201 268	-207 500	-182 500
Konsulenthonorar	7	-21 826	-31 292	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-914 715	-460 236	-739 000	-531 000
Forsikringer		-221 986	-214 247	-221 000	-229 000
Kommunale avgifter	9	-747 179	-661 674	-711 000	-770 000
Energi/fyring	10	-1 353 207	-1 138 891	-1 123 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd	11	-561 304	-387 847	-400 000	-622 500
Andre driftskostnader	12	-510 724	-539 117	-530 500	-451 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 670 866	-3 799 561	-4 103 000	-4 207 500
DRIFTSRESULTAT		-803 656	36 705	-259 000	88 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 971	7 976	12 500	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 971	7 976	12 500	5 000
ÅRSRESULTAT		-797 685	44 681	-246 500	93 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	44 681		
Fra opptjent egenkapital		-797 685	0		

KANALVEIEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 996 917 479, KUNDENR. 7027

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 960	1 910
Kortsiktige fordringer	14	300 079	326 926
Driftskonto OBOS-banken		521 776	641 206
Sparekonto OBOS-banken		515 474	1 111 229
SUM OMLØPSMIDLER		1 340 289	2 081 271
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 340 289	2 081 271
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	555 000	1 352 685
SUM EGENKAPITAL		555 000	1 352 685
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 892	21 410
Leverandørgjeld		768 977	706 806
Annen kortsiktig gjeld	16	420	370
SUM KORTSIKTIG GJELD		785 289	728 586
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 340 289	2 081 271
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 8. april 2019,
Styret i Kanalveien Eierseksjonssameie

Per Gøran
Eriksen/s/

Gudrun Hamre/s/

Yngve Arne Solberg/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fjernvarme	952 248
Garasje	61 560
Strømförbruk lading av bil	16 250
Felleskostnader BO	2 230 284
Felleskostnader N1	353 244
Felleskostnader N2	56 616
Felleskostnader N3	87 144
Felleskostnader N4	87 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 844 394

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ei-bil, påkoblingsavgift og strømavregning	22 790
Korrigeringer på reskonto	26
SUM ANDRE INNETEKTER	22 816

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-15 263
SUM KONSULENTHONORAR	-21 826

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermestrene AS	-429 969
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-429 969
Drift/vedlikehold bygninger	-70 695
Drift/vedlikehold VVS	-69 465
Drift/vedlikehold elektro	-22 032
Drift/vedlikehold heisanlegg	-219 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 941
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 262
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 358
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-914 715

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-497 384
Renovasjonsavgift	-249 795
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-747 179

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-184 019
Fjernvarme	-1 169 187
SUM ENERGI / FYRING	-1 353 207

NOTE: 11

TV-anlegg/bredbånd	- 561.304
--------------------	-----------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 300
Container	-24 664
Lyspærer og sikringer	-563
Vaktmestertjenester	-164 229
Renhold ved firmaer	-277 556
Snørydding/gressklipping	-10 346
Andre fremmede tjenester	-8 759
Trykksaker	-2 788
Andre kontorkostnader	-120
Telefon, annet	-2 376
Porto	-9 109
Bank- og kortgebyr	-4 764
Velferdskostnader	-3 150
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-510 724

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	844
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 245
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	882
SUM FINANSINTEKTER	5 971

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	300 079
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	300 079

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 15**EGENKAPITAL**

Næringsseksjon 1		
Tidligere optjent	123 338	
2017	107 450	
2018	-41 412	
		189 376
Næringsseksjon 2		
Tidligere optjent	113 669	
2017	18 382	

2018	-8 273	123 778
Næringsseksjon 3		
Tidligere opptjent	66 597	
2017	37 855	
2018	-10 160	94 292
Næringsseksjon 4		
Tidligere opptjent	74 741	
2017	37 759	
2018	-10 139	102 361
Bolig		
Tidligere opptjent	929 659	
2017	-156 765	
2018	-727 701	45 193
SUM EGENKAPITAL		555 000

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr		-420
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-420

Sak A

Følgesak av vedtak på årsmøtet 2018 – liten tilleggstekst i Sameiets vedtekter § 3, pkt. 3.5 og 3.7

Innlegging av tilleggstekst grunnet vedtak på årsmøtet 17.4.2018

I henhold til sak behandlet, og vedtak fattet på årsmøtet 17.4 2018, vedrørende endring av GET-avtale, legges det til tekst i Sameiets vedtekter § 3, pkt. 3.5 og 3.7.

Tilleggsteksten innebærer kun at kostnadsposten TV-anlegg/bredbånd skal fordeles likt mellom alle sameierne.

Etter innleggingen av tilleggsteksten vil punkt 3.5, 2.avsnitt, og punkt 3.7 da lyde således (endringen merket med fet skrift):

3.5. *Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameierbrøkene, **med unntak av kostnadspostene nevnt under pkt. 3.7.***

3.7. *Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne:*

- *Forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og andre administrasjonskostnader **(alle sameierne)***
- *Honorar til tillitsvalgte **(alle sameierne)***
- ***TV-anlegg /Bredbånd (kun sameierne i bolig)***

Seksjoner som eventuelt slås sammen, skal betale felleskostnader tilhørende denne paragraf iht. opprinnelig antall seksjoner.»

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at den foreslåtte tilleggsteksten nevnt over legges inn i Sameiets vedtekter.

Sak B

Implementering av fjernkontroller til åpning av garasjelegget

Dagens telefonbaserte garasjeportåpnersystem fungerer ikke helt/godt nok for alle seksjonseiere/beboere. For noen seksjonseiere/beboere fungerer ikke åpningssystemet selv om det er god telefondekning, og telefonen skal være innmeldt i systemet.

Det foreslås derfor at dagens system suppleres med et åpningssystem med fjernkontroll med trykknapp for de som ønsker dette.

En slik løsning er enklere å betjene og man unngår søking i adresselister eller tasting av nummer som tar tid og oppmerksomhet og har ført til kork og farlige situasjoner i rushtiden. En slik løsning vil kreve at hver bruker får utdelt en fjernkontroll som det er en sjanse for at mistes eller forlegges. Denne risikoen er den samme som for systemnøkklene, og kan reduseres ved at det betales et depositum for fjernkontrollen.

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for forslaget, men vi henstiller til årsmøtet om at det bes om at Styret foretar en vurdering av behovet med tanke på at det er et veldig lite antall som opplever utfordring med dette.

Sak C

Innglassing av balkonger i Sameiet

To seksjonseiere har i lang tid ønsket å beskytte balkongen sin med skyvbare foldeglass (innglassing av balkongen). Den løsning som foreløpig er sett på, innebærer at glassene enkelt kan skyves til side og åpnes opp for en tilnærmet 100 % åpning eller man kan lukke igjen helt eller delvis.

For å kunne sette inn glass på balkonger i Kanalveien Eierseksjonssameie, må saken først behandles og eventuelt godkjennes på Sameiets årsmøte (internrettslig), og deretter søkes med byggemelding til Skedsmo kommune (offentligrettslig).

Det har lenge vært kontakt med plan- og bygningsavdelingen i Skedsmo kommune om denne saken. Kommunen har i denne kontakten hele tiden uttrykt at det må sendes en samlet søknad hvor alle eller ingen balkonger innglasses.

I februar 2018 vurderte plan- og bygningsavdelingen saken på ny, og gav følgende skriftlige svar:

«Vi har drøftet forespørselen på nytt, og kommet frem til samme forståelse og konklusjon som sist. Kommunen anser det som problematisk å åpne opp for at enkelte seksjonseiere, enten alene eller samlet, kan sende inn søknader om fasadeendring for sin(e) leilighet(er). I tillegg til dagens store utbyggingsprosjekter ventes det en kraftig økning av kvartals- og blokkutbygginger i Lillestrøm. På denne bakgrunn er kommunen som allerede nevnt svært skeptiske til å åpne opp for enkeltvis søknader fra forskjellige seksjonseiere. Vi tror en slik åpning ville gi en uønsket utvikling. Kommunen ønsker å være tydelige på at dersom dere likevel skulle sende inn en søknad om innglassing for henholdsvis den aktuelle leilighet, eventuelt sammen med leilighet over og under, vil kommunen høyst sannsynlig være negative.»

Styret hadde i etterkant av dette dialog med de to seksjonseierne om saken, og basert på kommunens tilbakemelding falt det seg naturlig å ikke ta saken noe videre fra Styrets side. Styret anså også at det var forbundet økonomisk risiko for Sameiet, mht forpliktelser om prinsippavgjørelse om totalitet for fasadeendringen.

I januar 2019 har de to seksjonseierne på nytt henvendt seg til plan- og bygningsavdelingen i Skedsmo kommune, med bakgrunn i at kommunen muligens har endret syn i spørsmålet om dette med innglassing av balkonger.

Basert på henvendelsen skriver Skedsmo kommune i sin tilbakemelding følgende:

«Kommunen er åpen for å vurdere en fullt ut ansvarsbelagt søknad som viser før og etter situasjonen der ikke samtlige balkonger er innglasset. Kommunen ønsker primært at samtlige balkonger omsøkes innglasset, men er åpne for å vurdere andre alternativer dersom resultatet blir en ryddig og estetisk god løsning. Vi har stor forståelse for behovet, men kan naturligvis ikke si noe sikkert om resultatet innen vi gis anledning til å vurdere et forslag.»

Med dette siste svaret ser det ut til at Skedsmo kommune åpner for å tillate søknad om og vurdering av delvis innglassing av balkongene på fasaden, dersom resultatet blir en ryddig og estetisk god løsning. Styret er av den oppfatning at det må foretas ytterligere avklaring med kommunen med hensyn til prosess og økonomi dersom flere ved en senere anledning ønsker innglassing av sin(e) balkong(er).

Dersom det blir aktuelt å sende søknad til kommunen, forutsettes det at alle kostnader knyttet til eventuell innglassing i sin helhet dekkes av den enkelte seksjonseier. I 2017 ble det innhentet pristilbud på innglassing av balkong, og dette pristilbudet lå da på ca. kr. 45.000,- inkl. mva. I tillegg må det til Skedsmo kommune betales ca. kr. 31.000,- inkl. mva for byggesøknad og tegninger på eksisterende tegningsgrunnlag, samt byggesøknadsgebyr. Dersom søknad til kommunen blir aktuelt, vil det være naturlig at beløpet til Skedsmo kommune deles på de aktuelle seksjonseierne.

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for behovet for innglassing av de tre balkongene på hjørnet av bygget mot rundkjøringen (nord-østlig hjørne), men er opptatt av at byggets fasader har et enhetlig, arkitektonisk og estetisk pent uttrykk og utseende. Styret opplever at det i tillegg er behov for avklaringer med kommunen ift eventuell søknad og fremtidige prosesser. Vi henstiller derfor til årsmøtet om at det bes om at Styret sammen med forslagsstiller utreder saken videre, og foretar nødvendige avklaringer.

Annen informasjon om sameiet

Vaktmester

Sameiet kjøper vaktmestertjenester og tilsynstjenester. Vaktmestertjenesten ivaretar den daglige drift og noe av det løpende vedlikeholdet i sameiets fellesarealer i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmestertjenesten kan kontaktes på telefon 926 13 728 når det gjelder saker som handler om:

- Vannlekkasjer
- Brannalarm
- Glass-/låsservice
- Innbrudd
- Brøyt og strøing

Henvendelser ut over dette, rettes til Styret som vil formidle dette til rette vedkommende.

Nøkler/skilt

Eventuell ekstra hovednøkkel bestilles hos Styret. Når nøkkel er ferdig, mottas det en SMS og nøkkel kan hentes og betales hos Karl Jensen AS i Lillestrøm (Nittedalsgata 12).

Navneendring på oversikt ved ringeklokke bestilles hos styret.

Skilt til postkasse bestilles på posten.no. Styret anmoder alle om å anskaffe postkasseskilt med svart skrift på hvit bakgrunn.

For de som har garasje plass tilbys en mobil-løsning for åpning av garasjeportene. Dette bestilles hos Styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1984090. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenesten leveres av GET. Sameiet har inngått en samlet kollektiv avtale med GET.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert elektrisk kraft til fellesområdene av LOS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Sak	Hva gjennomført	Når
Inngangsdør	Utskiftning av inngangsdør i Dampsagveien 25	Høst 2014
Innvendig gulv	Oppskuring og boning av gulv i fellesareal i nr. 15 og 19	Høst 2014
Utvendige treflater	Vask og beising av alle utvendige treflater sør og vest	Vår/sommer 2014
Hulkil i garasjeanlegg	Sveising av hulkil nederst på yttervegger i garasjeanlegget	Høsten 2014
Utvendige treflater	Vask og beising av alle utvendige treflater nord og øst	Vår/sommer 2015
Søyler i garasjeanlegget	Vask og montering av hulkil (maling) av alle søyler i hele garasjeanlegget	Sommer 2015
Kameraovervåkning	Kjøpt og montert kameraovervåkning av inngangspartier og garasjeanlegg	Høst 2015
Vegger i bodområdene	Maling av alle vegger i bodområdene i kjelleretasjen	Høst/vinter 2016
Lamper i garasjen og bodområder	Påbegynt skifte av ordinære lyspærer til LED-pærer	Sommer 2016
Lamper i gangareal	Påbegynt skifte av ordinære lyspærer til LED-pærer	Sommer 2016
Maling i garasje	Maling av nedre del av garasjevegger i beboergarasjene	Høsten 2016
Maling av gulv	Maling av betonggulv i mellomganger i kjelleretasjen	Vår 2017
Callinganlegg	Byttet og oppgradert callinganlegg i Kanalveien 9	Sommer 2017
Vask og maling	Vask og maling av trappeavsatser i trappeløpene	Sommer 2017
Innvendige gulv	Oppskuring og boning av gulv i fellesareal i nr. 9 og Dampsagveien 25	Høst 2017
Maling av vinduer og terrassedører	Utvendig maling av vinduer og terrassedører på byggets sør- og vestvendte sider, samt i alle atriumene	Vår/sommer 2018
Innvendige gulv	Oppskuring og boning av gulv i fellesareal i Kanalveien 15 og 19	Høst 2018
Lamper i garasjen og bodområder	Videre utskifting av ordinære lyspærer til LED-pærer i fellesarealene	Vår/sommer 2018
Oppmerking i garasjeanleggene	Oppmerking av parkeringsplassene i beboergarasjene	Høst 2018