

Til seksjonseierne i Kanalveien Eierseksjonssameie

**Velkommen til årsmøte, 17. april 2018 kl. 18:30 i Doktorgården,
Kirkegata 2 i Lillestrøm**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. 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 17. april 2018 kl. 18:30 i Doktorgården, Kirkegata 2 i Lillestrøm**

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 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av fellesavtale med GET
- B) Sameiets vedtekter
 - Revidering pga ny lov om Eierseksjoner fra 1.1.2018
 - Presisering/tydeliggjøring av retningslinjer for utvendig tilleggsdel

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Lillestrøm, 21. mars 2018
Styret i Kanalveien Eierseksjonssameie

Per Gøran Eriksen/s/

Gudrun Hamre/s/

Yngve Arne Solberg/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

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

Valgkomiteen

Are Tomasgard

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 ansettelse.

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

Møter

Styret har i 2017 gjennomført 8 styremøter.

Det ordinære sameiermøtet ble avholdt 25.4.2017. Det ble også avholdt et beboermøte rett i etterkant av det offisielle sameiermøtet.

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

Kontakt til Styret

Styrets mailadresse er kanalveien@styrerrommet.net

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

Telefon og mailadresser til Styrets medlemmer ligger på sameiets hjemmeside.

Prioriterte saker

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 HMS-runde, og fått rettet de små avvikene som ble avdekket her.
- Gjennomført radonmåling i byggets kjelleretasje
- Gjennomført en del av det planlagte arbeidet i vedlikeholdsplan, men noe utsatt i påvente av ferdigstilling av Portalen (se for øvrig vedlikeholdshistorikk senere i årsberetningen)
- Gjennomført vurdering av og besluttet løsning for lading av el-bil /hybrid-bil i garasjeanlegget til bolig.
- Etablert strømtilførsel for tilrettelegging av lading el-bil/hybrid-bil
- Gjennomført beboermøter med gjennomgang av branninstruks, og brannforebyggende tiltak.
- Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
- Oppfølging av heis (spesielt i Kanalveien 19) med OTIS, med reklamasjonsoppfølging som har resultert i besparelse på 53.000,-
- Oppfølging av forsikringssaker (garasjeporter, vannskader og vegg i kjelleren)
- Oppfølging med Veidekke ift setningsskader pga arbeidet med Portalen
- Hengt opp bilder med motiver fra gamle Lillestrøm i inngangspartiet til oppgangene i Kanalveien 9, 15 og 19, samt kjøpt inn planter i samme areal.
- Besvart og håndtert henvendelser/forespørsler fra beboerne på ulike saker tilknyttet fellesområdene og/eller seksjonene.
- Behandlet konkrete forespørsler/henvendelser fra seksjonseiere i styremøter.
- Oppfølging av saker fra beboermøtet i etterkant av årsmøtet i april.
- Økonomioppfølging 2017 og budsjettering 2018.
- Organisert og gjennomført containerleie mtp vårrydding for beboerne og fellesarealene i Sameiet.
- Omlegging av Sameiets hjemmeside
- Godt og konstruktivt samarbeid med daglig leder i Rema1000 og Nitelva Helsesenter AS i Dampsagveien 25

Avtaler

Det har blitt inngått 1 ny avtale for Sameiet i 2017.

- Serviceavtale med Icopal AS, avd. Everlite for røyklukene.

Styret har i tillegg fått reforhandlet avtalen med OBOS på forretningsførsel, gjeldende fra 2018.

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

- Forvaltning
- Forsikring
- Fjernvarme
- Strøm
- Heis
- Kabel-TV og bredbånd
- 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 9 eierskifter i Sameiet (10 stk. i 2016)
- Ved utgangen av året er det 32 leiligheter som leies ut (30 stk. i 2016).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 3 836 266.

Dette er kr 10 266 høyere enn budsjettet, og skyldes inntekter fra påkoblingsavgift for el-bil og korrigeringer på reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3 799 561.

Dette er kr 125 939 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 44 681 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var god med kr 1 352 685.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Inntekter

På inntektssiden har vi budsjettet med samme nivå som i 2017, dvs. ingen økning av Felleskostnadene. Andre inntekter kommer fra betaling for påkobling til ladepunkt for el-bil/hybrid-bil

Kommunale avgifter i Skedsmo kommune

Vi har budsjettet kommunale avgifter på basis av den informasjon OBOS innhentet fra kommunen i november 2017. Nivåene her innebærer en økning i renovasjon og vann/avløp.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med ca. kr 8 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kanalveien Eierseksjonssameie.

Energikostnader

På bakgrunn av estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe lavere energikostnader enn forbruket i 2017.

Lån

Kanalveien Eierseksjonssameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % 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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Lillestrøm, 21. mars 2018
Styret i Kanalveien Eierseksjonssameie

Per Gøran Eriksen/s/

Gudrun Hamre/s/

Yngve Arne Solberg/s/

Til årsmøtet i Kanalveien Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kanalveien Eierseksjonssameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 44 681. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Vi kommuniserer med 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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisor kontroll 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, 23. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 826 104	3 826 104	3 826 000	3 840 000
Andre inntekter	3	10 162	2 625	0	26 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 836 266	3 828 729	3 826 000	3 866 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	0	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-201 268	-195 928	-196 000	-207 500
Konsulenthonorar	7	-31 292	-13 576	-18 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-460 236	-528 483	-690 000	-736 500
Forsikringer		-214 247	-205 396	-216 000	-221 000
Kommunale avgifter	9	-661 674	-634 182	-646 000	-711 000
Energi/fyring	10	-1 138 891	-1 159 143	-1 086 000	-1 123 000
Kabel-/TV-anlegg	11	-387 847	-336 773	-345 000	-400 000
Andre driftskostnader	12	-539 117	-504 306	-562 500	-530 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 799 561	-3 737 525	-3 925 500	-4 100 500
DRIFTSRESULTAT		36 705	91 204	-99 500	-234 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	7 976	8 825	7 500	7 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 976	8 825	7 500	7 500
ÅRSRESULTAT		44 681	100 029	-92 000	-227 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		44 681	100 029		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 910	10 974
Kundefordringer		0	260
Kortsiktige fordringer	14	326 926	3 239
Driftskonto OBOS-banken		641 206	405 206
Sparekonto OBOS-banken		1 111 229	1 354 453
SUM OMLØPSMIDLER		2 081 271	1 774 132
SUM EIENDELER		2 081 271	1 774 132
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 352 685	1 308 005
SUM EGENKAPITAL		1 352 685	1 308 005
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 410	87 137
Leverandørgjeld		706 806	378 991
Annen kortsiktig gjeld	15	370	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		728 586	466 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 081 271	1 774 132
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 21. mars 2018,
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

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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**

Garasjeleie	61 560
Brensel	426 732
Felleskostnader BO	2 753 760
Felleskostnader N1	353 244
Felleskostnader N2	56 616
Felleskostnader N3	87 144
Felleskostnader N4	87 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 826 104

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ei-bil, påkoblingsavgift	8 000
Korrigeringer på reskontro	2 162
SUM ANDRE INNETEKTER	10 162

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 2016/2017, og er på kr 140 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 891
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 401
SUM KONSULENTHONORAR	-31 292

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-153 268
Drift/vedlikehold VVS	-73 330
Drift/vedlikehold elektro	-25 138
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 945
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 420
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 950
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-460 236

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-411 877
Renovasjonsavgift	-249 797
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-661 674

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-168 273
Fjernvarme	-970 618
SUM ENERGI / FYRING	-1 138 891

NOTE: 11

Fellesavtale med GET, forbedret tjeneste og derav prisøkning	-387 847
SUM KABEL-TV og BREDBÅND	-387 847

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 300
Container	-11 641
Lyskilder	-25 813
Vaktmestertjenester	-171 431
Renhold ved firmaer	-265 134
Snørydding	-2 423
Radonor, hjemmeside, HMS	-8 484
Trykksaker	-1 704
Kurs	-1 900
Domene	-120
Telefon, annet	-15 190
Porto	-7 098
Bankgebyr	-3 695
Utsmykking, bevertning, blomster	-22 184
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-539 117

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	736
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 776
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
SUM FINANSINNEKTER	7 976

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	326 926
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	326 926

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-560
Purregebyr	-70
Purregebyr	260
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-370

NOTE: 16**EGENKAPITAL**

Næringsseksjon 1			
Tidligere opptjent	28 549		
2016	94 789		
2017	107 450		
			230 788
Næringsseksjon 2			
Tidligere opptjent	109 175		
2016	4 494		
2017	18 382		
			132 051
Næringsseksjon 3			
Tidligere opptjent	48 137		
2016	18 460		
2017	37 855		
			104 452
Næringsseksjon 4			
Tidligere opptjent	56 251		
2016	18 490		
2017	37 759		
			112 500
Bolig			
Tidligere opptjent	965 864		
2016	-36 205		
2017	-156 765		
			772 894
SUM EGENKAPITAL			1 352 685

Forslag A

Endring av fellesavtale med GET

Sameiet har siden innflytting i 2010 hatt fellesavtale med GET om levering av digital-TV og bredbånd. Dette er en standard pakke som hver seksjonseier betaler for gjennom felleskostnadene. Seksjonseiere som har valgt utvidet TV-pakke og/eller sterkere bredbånd har inngått egen avtale for dette og betaler for dette direkte til GET.

I oktober 2017 var det 75 % av leilighetene som kjøper bredbåndstjenester utover det som ligger i fellesavtalen.

Med bakgrunn i at vår nåværende avtale går ut i 2019, har Styret vært i møte med GET for å reforhandle avtalen. I møtet presenterte GET et tilbud som er bedre for de fleste seksjonseiere. Dette forutsetter at Sameiet øker sin grunnpakke i fellesavtalen.

Mange sameier og borettslag har i dag valgt grunnpakke på 50 Mbps, noe som også blir anbefalt av OBOS for å kunne møte dagens og fremtidens bredbåndsbehov. Styret ba derfor om å få et tilbud hvor alle leilighetene kunne få økt bredbåndshastighet (grunnpakken) som innebærer at bredbåndshastigheten økes til 50 Mbps.

Riktig infrastruktur er avgjørende når det skal tas i bruk smart teknologi. Digitaliseringen fører til at bredbånd blir tatt i bruk overalt, og hastighet på bredbånd er således sentralt. For at slike nett skal komme på plass, må også de rette valgene tas ved utskifting eller oppgradering av den kablede og trådløse infrastrukturen i sameiet.

I boliger kan smarte løsninger overta styringen av ulike tekniske systemer, som bla. varsling og vern mot brann og innbrudd, styring av varme og ventilasjon, velferdsløsninger og helse (hjemmesykehus). Den smarte teknologien er dessuten viktig for å kunne skape miljøvennlige boliger og et grønnere samfunn.

Under følger eksempler som viser at en større grunnpakke vil gi en god besparelse pr mnd:

1. En seksjon som i dag kun har standardpakken (5 Mbps) betaler ca. kr. 260,- per mnd gjennom felleskostnadene. Med ny løsning vil vedkommende få en mye bedre bredbåndsløsning (50 Mbps), og betale kr. 449,- per mnd gjennom felleskostnadene. For disse blir det en økning på 189,- per mnd.
2. En seksjon som i dag har pakke Small (35 Mbps) betaler ca. kr. 260,- per mnd gjennom felleskostnadene, samt kr. 449,- per mnd på privat regning direkte til GET. Med ny løsning vil vedkommende få en bedre bredbåndsløsning (50 Mbps), samt rimeligere totallosning. Pris vil være totalt kr. 449,- per mnd gjennom felleskostnadene, og vedkommende vil spare kr. 260,- per mnd.
3. En seksjon som i dag har pakke Medium (80 Mbps) betaler ca. kr. 260,- per mnd gjennom felleskostnadene, samt kr. 549,- per mnd på privat regning direkte til GET. Med ny løsning vil vedkommende få samme bredbåndsløsning (80 Mbps), samt rimeligere totallosning. Pris vil være totalt kr. 449,- per mnd gjennom felleskostnadene og kr. 79,- per mnd på privat regning direkte til GET. Vedkommende vil spare kr. 281,- per mnd.
4. En seksjon som i dag har pakke Large (160 Mbps) betaler ca. kr. 260,- per mnd gjennom felleskostnadene, samt kr. 629,- per mnd på privat regning direkte til GET. Med ny løsning vil vedkommende få samme bredbåndsløsning (160 Mbps), samt rimeligere totallosning. Pris vil være totalt kr. 449,- per mnd gjennom felleskostnadene og kr. 179,- per mnd på privat regning direkte til GET. Vedkommende vil spare kr. 261,- per mnd.

5. En seksjon som i dag har pakke X-large (250 Mbps) betaler ca. kr. 260,- per mnd gjennom felleskostnadene, samt kr. 699,- per mnd på privat regning direkte til GET. Med ny løsning vil vedkommende få samme bredbåndsløsning (250 Mbps), samt rimeligere totaløsning. Pris vil være totalt kr. 449,- per mnd gjennom felleskostnadene og kr. 249,- per mnd på privat regning direkte til GET. Vedkommende vil spare kr. 261,- per mnd.

Hvis Sameiet velger å øke grunnpakken i fellesavtalen, tilbyr GET ytterligere individuelle økte hastigheter for egen regning iht. følgende oversikt:

INDIVIDUELLE OPPGRADERINGSPRISER

Kollektiv 50 (50/20 Mbps)

M	80 Mbps ned		20 Mbps opp		-470,- Rabatt pr mnd		79,- Pris pr mnd
L	160 Mbps ned		20 Mbps opp		-450,- Rabatt pr mnd		179,- Pris pr mnd
XL	250 Mbps ned		20 Mbps opp		-450,- Rabatt pr mnd		249,- Pris pr mnd
XXL	500 Mbps ned		50 Mbps opp		-400,- Rabatt pr mnd		599,- Pris pr mnd

Priser og hastigheter kan endres

For øvrige tjenester og priser se get.no.

De som eventuelt får dekket sine bredbåndskostnader av arbeidsgiver, vil kunne få dokumentasjon for betalt beløp slik at dette kan dokumenteres overfor arbeidsgiver.

Ved leveransen vil alle få hjelp til installasjon av modem/dekoder kostnadsfritt.

Konsekvensen av å utvide til en større grunnpakke er at Sameiets økonomi belastes høyere. På årsbasis vil kostnaden til GET i Sameiet øke fra ca. 400.000,- til ca. 700.000,-. En slik økning er naturligvis ikke budsjettert i 2018.

Da dette vil innebære en relativt høy økning av felleskostnadene for den enkelte, ønsker Styret å legge frem saken på årsmøtet til behandling og beslutning.

Forslag B

Sameiets Vedtekter

A. Revidering pga ny lov om Eierseksjoner fra 1.1.2018

Revidert utgave av lov om eierseksjoner er kommet, og denne skal være gjeldende fra 1.1.2018. Den nye loven innebærer at Sameiets vedtekter må revideres noe. De viktigste endringene kan oppsummeres slik;

Bytterett for P-plass

Ladeplass for el-bil

Tydeligere beskrivelse av seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Sameiermøtet endrer navn til årsmøte.

Frist for å avholde årsmøtet er satt lik den som har vært for borettslag, dvs. innen utgangen av mai.

Egen gjennomgang av reviderte vedtekter foretas på årsmøtet

B. Presisering/tydeliggjøring av retningslinjer for utvendig tilleggsdel

Seksjonene i 2. etg har en midlertidig eksklusiv bruksrett til tilleggsdel (gressplen). I dagens vedtekter fremgår det hvilke retningslinjer som gjelder for dette arealet, men Styret finner det formålstjenlig å tydeliggjøre dette noe klarere.

Egen gjennomgang av presiseringer i vedtektene foretas på årsmøtet

Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Sameiet kjøper vaktmestertjenester og tilsynstjenester. Vaktmestertjenesten ivaretar den daglige drift og noe av det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmestertjenesten kan kontaktes på telefon 926 13 728 når det gjelder saker som handler om:

- Vannlekkasjer
- Brannalarm
- Glass-/låsservice
- Skadedyr
- 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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602813. 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.

Reparasjon og Vedlikeholdshistorikk

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