



Årsmøte
Sameiet Buskerudveien 145
7.juni 2018

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Buskerudveien 145
avholdes torsdag 7.juni 2018 kl. 19.00 i Grendehuset

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

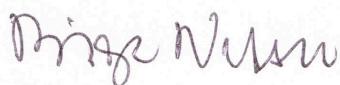
- 1. Nye vedtekter
- 2. El-bil ladning
- 3. Vedlikehold av takterrasser
- 4. Innglassing av balkong

6. VALG AV TILLITSVALGTE

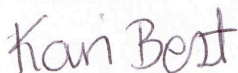
- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Drammen 4.mai 2018
Styret i Sameiet Buskerudveien 145

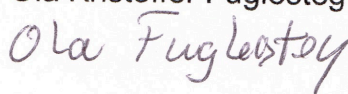
Børge Nilssen



Kari Best



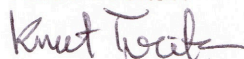
Ola Kristoffer Fuglestad



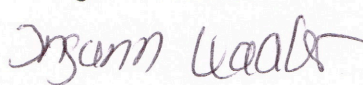
Berit Kielich



Knut Tveitan



Ingunn Waaler



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Børge Nilssen	Buskerudveien 145 B
Styremedlem	Kari Best	Buskerudveien 145 A
Styremedlem	Ola Kristoffer Fuglestad	Buskerudveien 145 A
Styremedlem	Berit Kielich	Buskerudveien 145 A
Styremedlem	Knut Tveitan	Buskerudveien 145 A
Styremedlem	Ingunn Waaler	Buskerudveien 145 A
Varamedlem	Kirsten Ruud Fosnæs	Buskerudveien 145 B

Valgkomiteen

Jan Helge Johanssen	Buskerudveien 145 B
Berit Kielich	Buskerudveien 145 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Buskerudveien 145

Sameiet består av 73 seksjoner.

Sameiet Buskerudveien 145 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995686651, og ligger i Drammen kommune med følgende adresse:

Buskerudveien 145

Gårds- og bruksnummer:

117 150

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.

Sameiet Buskerudveien 145 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 BDO AS.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 3.452.839

Dette er kr 153.839,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsikringsutbetaling

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3.543.541

Dette er kr 300.979,- mer enn budsjettet og skyldes at første delbetaling på nye heiser kr. 489.062.50 er belastet regnskapet 2017. Noe det ikke skulle ha vært.

Utgiftene til drift og vedlikehold var preget av en større skade som medførte at vi brukte 280.000 over budsjett. På grunn av reforhandlinger og gjennomgang av alle driftskostnader de reelle driftskostnadene kr. 3.054.279, mot budsjett kr.3.242.562.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 148.422 og foreslås overført 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 negativ med kr -92.763,-. Dette kommer av leverandører hvor kr 489.062,- som gjelder heis er medtatt.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2018. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 2.160.000,-. I tillegg til de kr 1.350.000,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.655 000 til større vedlikehold som omfatter reparasjoner knyttet til vanninntrenging og manglende isolasjon. Heisene er fullfinansiert ved lån. De blir utgiftsført i vårt driftsregnskap for 2018. Dette er årsaken til at sameiet har budsjettert med underskudd i 2018.

Kommunale avgifter i Drammen kommune

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er senket til kr.190.000 pga. av overgang til nytt selskap Gjensidige.

Lån

Sameiet Buskerudveien 145 har lån i 3.510.000 fra januar 2018 Effektiv rente er 3,9%. Avdragsfrihet 1 år. Lånet består av kr.2.160.000 til nye heiser og restlån fra tidligere kr.1.350.000. Lånet er gitt av OBOS Banken som annuitetslån med nedbatelingsid 25 år.

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 5% reduksjon av felleskostnadene fra 1.mars 2018

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Buskerudveien 145

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Buskerudveien 145s årsregnskap som 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 15. mai 2018
BDO AS



SAMEIET BUSKERUDVEIEN 145**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 298 640	2 940 348	3 299 000	3 286 000
Andre inntekter	3	154 199	2	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 452 839	2 940 350	3 299 000	3 286 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-20 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 033	-6 160	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 085	-108 663	-111 462	-90 000
Konsulenthonorar	7	-63 360	-47 551	-15 000	-40 000
Kontingenter		0	0	0	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-2 005 618	-1 490 072	-1 725 000	-1 655 000
Forsikringer		-213 194	-183 616	-275 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-202 653	-186 684	-194 000	-209 000
Energi/fyring		-211 421	-161 943	-160 000	-160 000
Kabel-/TV-anlegg		-224 613	-254 812	-244 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-400 465	-501 103	-396 000	-399 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 543 541	-3 054 703	-3 242 562	-3 012 000
DRIFTSRESULTAT		-90 701	-114 353	56 438	274 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 138	1 588	0	0
Finanskostnader	12	-58 859	-59 709	-54 000	-141 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 721	-58 121	-54 000	-141 000
ÅRSRESULTAT		-148 422	-172 474	2 438	133 000
Overføringer:					
Udekket tap		-148 422	-172 474		

SAMEIET BUSKERUDVEIEN 145**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		448	4 770
Kortsiktige fordringer	13	63 003	1 485
Driftskonto OBOS-banken		808 272	299 889
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6
Sparekonto OBOS-banken		7 254	7 207
SUM OMLØPSMIDLER		878 977	313 356
SUM EIENDELER		878 977	313 356

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Udekket tap	14	-1 442 763	-1 294 341
SUM EGENKAPITAL		-1 442 763	-1 294 341

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 350 000	1 350 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 350 000	1 350 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		103 226	132 351
Leverandørgjeld		863 543	120 626
Skyldig til offentlige myndigheter		0	6
Påløpte renter		4 971	321
Annen kortsiktig gjeld		0	4 393
SUM KORTSIKTIG GJELD		971 740	257 697

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		878 977	313 356
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 04.05.2018,

STYRET I SAMEIET BUSKERUDVEIEN 145

Børge Nilssen /s/

Kari Best /s/

Ola Kristoffer Fuglesteg /s/

Berit Kielich /s/

Knut Tveitan /s/

Ingunn Waaler /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 298 640
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 298 640

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

For mye betalt leverandørgjeld i fjor	8 321
Korrigeringer på reskonto	3 143
Salg av nøkler	315
Refusjon i en skadesak fra Tryg	142 420
SUM ANDRE INNETEKTER	154 199

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 100 000

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 1 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 033

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 007
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 158
Andre konsulentonorarer	-33 196
SUM KONSULENTHONORAR	-63 360

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 104 730
Drift/vedlikehold VVS	-7 451
Drift/vedlikehold elektro	-141 161
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 192
Drift/vedlikehold heisanlegg	-649 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 138
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 194
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 923
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 005 618

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-8 017
Renovasjonsavgift	-194 636
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-202 653

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 750
Container	-9 077
Driftsmateriell	-7 100
Lyspærer og sikringer	-973
Vaktmestertjenester	-162 375
Renhold ved firmaer	-148 228
Snørydding/gressklipping	-31 499
Andre fremmede tjenester	-26 145
Trykksaker	-1 326
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 950
Andre kontorkostnader	-37
Porto	-3 627
Kontingenter	-745
Gaver	-641
Bank- og kortgebyr	-2 745
Velferds kostnader	-249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-400 465

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	669
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	422
SUM FINANSINNTEKTER	1 138

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS-banken/OBOS	-58 309
Termingebyr lån OBOS-banken/OBOS	-550
SUM FINANSKOSTNADER	-58 859

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	63 003
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	63 003

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.17: 4,2%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2012	-700 000
------------------	----------

del 2 og del 3 i 2014	-650 000
-----------------------	----------

Nedbetalt tidligere	0
---------------------	---

Nedbetalt i år	0
----------------	---

	-1 350 000
--	------------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	
------------------------------------	--

-1 350 000

4. Godtgjørelse til styret

Honorar til sittende styret er for perioden 2017/218 foreslått satt til kr.150.000 i henhold til budsjett 2018.

5. Innkomne forslag:

1/ Forslag til nye vedtekter for Sameiet Buskerudveien 145

Se eget skriv

2/ Forslag til ladning av el-bil i garasjeanlegget

3/ Vedlikehold av takterrasser

"Sameiet har ansvar for utvendig felles vedlikehold som omfatter maling av verandaer og vinduer. Dette inkluderer skilleveggene på takterrassene.

Sameiet har likeledes ansvar for å utbedre skader på verandaene som medfører ulempe for beboer eller nabo, og som går på det bygningsmessige."

Begrunnelse: At Sameiet står for all maling utendørs, sikrer at bygningen framstår enhetlig med hensyn til farge, at jobben blir gjort, og at de beboere som ikke kan gjøre en egeninnsats, slipper ekstra ulemper.

Det er videre rimelig at skader på verandaene som f.eks. skyldes lekkasjer på grunn av dårlig grunnarbeid, går under bygningsmessig vedlikehold. Om man derimot ønsker å bytte fliser på verandagulv, må det være beboers eget ansvar.

Med hilsen
Valgerd Tobiassen
S10

4/ Forslag til innglassing av balkong

Det har i samråd med styret vært vurdert ulike løsninger i forbindelse med røykproblemer inn til leilighet fra nabobalkong til seksjon 32. Alle beboere har krav på frisk luft, noe som nevnte seksjon ikke har per i dag. På nedre balkong, i tredje etasje, er røykproblemet som verst. Her kan hverken balkongdør eller lufteventil stå åpen på noen tid av året, uten at beboer er hjemme og følger nøye med på luftingen.

Beboer vurderer derfor en total innglassing av den berørte balkongen, og ikke bare en enkel skillevegg mot nabobalkong der det røykes. En slik løsning vil dessuten dempe ekko fra det tilstøtende bygget, Åssiden Strand borettslag, fra for eksempel radio, telefoner som ringer og høylytt prat.

Spørsmålet som beboer ønsker blir behandlet i Generalforsamlingen er hvordan man skal forholde seg til det grønne tre-rekkverket ved innglassing av balkong.

Det omfatter to faktorer:

- Det estetiske.
- Det byggetekniske.

Nåværende rekkverk har vedlikeholdsbehov, noe som koster sameiet penger. Ved glass får man derimot en permanent vedlikeholdsfri løsning.

Festes glasset mot rekkverket, vil vedlikeholdsbehovet fortsatt være tilstede.

Ved å beholde det gamle gjerdet vil ikke beboer berøre fasaden. Men beboer foreslår nå at Generalforsamlingen gis muligheten til å gi beboere fullmakt til å fjerne gammelt treverk ved innstallering av glass på balkong. Dette vil ifølge beboer også gi et mer estetisk uttrykk for den totale fasaden.

Forslag til vedtak:

Det gis tillatelse til å fjerne eksisterende treverk ved installasjon av glassvegg på balkong.

Med hilsen

Stefan Appelblad

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 10 styremøter og et informasjonsmøte.

Styret har i inneværende periode arbeidet med å få ned alle faste utgiftene. Spesielt er dette knyttet til forsikring, TV/Internett, vaktmester, serviceutgifter heis. Dette har frigjort midler til å ivareta reparasjoner etter vanninntrenging. Vi vil sannsynligvis i lang tid møte utfordringer knyttet til dette. Det skyldes i hovedsak dårlig isolering som medfører både isdannelse og kondensering i tak eller vegg. Vi har inngå avtale med ny leverandør for denne type arbeider og opplevelsen er et vi både får mer igjen for pengene og til en bedre kvalitet. Styret arbeider etter prinsippene om å finne årsakene, rette opp den permanent og så rette opp skadene innvendig.

Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan som ble presentert på Sameiermøte høsten 2017. Denne planen oppdateres løpende.

Informasjon

Sameiets hjemmeside på B145.no inneholder både nyheter og ved innlogging tilgang til rutiner, retningslinjer, vedtekter, ordensregler m.m.

Vaktmester

Sameiet Buskerudveien 145 har avtale om vaktmestertjeneste med EVAT AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet Buskerudveien 145 har renholds avtale med EVAT AS

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86477651. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger 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.

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 sløkkeutstyr 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.

Energimerking

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