

Orientering og forslag fra styret til årsmøtet 21 april 2026

Elbil lademuligheter

Til sammen 20 ladebokser er nå installert, 8 i 28 og 12 i 26

Generelt

Styret har hatt 5 styremøter i året som gikk.

I tillegg til vanlig drift har vi gjennomført to større prosjekter, maling av gesims og vinduer og oppgradering av heis. Begge prosjektene ble samlet gjennomført innenfor avsatt kostnadsramme på 3,350 mill kr (maling 0,870 mill kr og heis 2,429 mill kr).

Styret har inngått en avtale med Watt AS om gjennomgang og inspeksjon av det elektriske opplegget i sameiet. Dette ble gjennomført i jan 2026 med bl a thermofotografering av sikringsskapene. Det ble avdekket mindre mangler som nå er utbedret. Samme avtale er også inngått av de to andre nabosameiene våre. Watt AS tilbyr alle i sameiet en pris som skal ligge 10% lavere enn vanlig markedspris. Ref hjemmesiden under Husorden.

Apropos hjemmeside, på forrige årsmøte ble det vist en prøveside. Nå har vi et eget domene og alle sameiere kan logge seg inn og se hva som ligger der. Det er nødvendig med passord for å komme inn på den lukkede delen og styret vil skifte passord en gang i året. Dette er et levende dokument vil utvikles etter hvert som vi får erfaring. Styret inviterer alle som har forslag til temaer som bør innarbeides om å komme med innspill.

Av beredskapsmessige årsaker har vi inngått en avtale om ekstra støtte til snømåking da opplegget var basert på at det kun var en person som kan kjøre brøytetraktoren. Vi ser ikke bort fra at det kan bli endringer på vaktmestertjenestene våre i løpet av dette eller neste året.

Vi har også skiftet forretningsfører da Erlandsen som vi hadde de siste 15-20 årene har solgt sitt selskap til Forvaltning AS og blitt pensjonist. Her er forvaltning representert med Paul Normann. Dette har krevd nye rutiner som fortsatt må gå seg til.

Vi har hvert år tidligere presentert budsjettet som bl a har medført endrede innbetalinger av fellesutgifter, men først trådte i kraft fra og med 3. kvartal med virkning til og med 2. kvartal påfølgende år. Vi foreslår nå at styret utarbeider budsjett i slutten av hvert år og fastsetter innbetaling av fellesutgifter som skal dekke den vanlige driften i påfølgende år.

Skulle styret ha forslag til engangsinnbetalinger til prosjekter så vil styret presentere dette på årsmøtet/sameiermøte for fullmakt

Forslag: Styret får generell fullmakt til å fastsette innbetaling av fellesutgifter til ordinær drift inklusive vedlikeholdsutgifter inflasjonsjustert på samme nivå som tidligere år eller periode, for 1-4 kvartal påfølgende år. I tillegg kommer innbetalinger til vedlikeholdsfond.

Spyling av ledningsnett

Styret har innhentet tilbud fra Vestfold Rørfornyning AS for vedlikeholds spyling av hele byggets avløpssystem. Bygget er fra 1993, og da dette aldri er utført tidligere, vurderer styret dette som et kritisk tiltak for å forebygge akutte avløpsskader grunnet fortetning.

Hva skal gjøres? Entreprenøren vil spyle alle fellesstammer og bunnledninger ut til det kommunale nettet. Dette vil fjerne 30 år med oppsamlet fett og belegg.

Rør fra egen leilighet og ut til felles rørsystem er leilighetseiers ansvar å vedlikeholde.

Viktig informasjon for gjennomføring:

- **Adkomst:** Spyling vil skje fra de øverste leilighetene og ned – kanskje kan sluk fra taket benyttes.
- **Bruk:** Avløp kan ikke benyttes mens arbeidet pågår.
- **Varighet:** Arbeidet er beregnet til å ta ca. 3 dager totalt.
- **Forutsetning:** Vannlåser/stakeluker må være i en slik stand at de kan åpnes. Eventuelle behov for bytte av eldre deler faktureres som tillegg for berørt leilighet/bygg.

Økonomi: Tilbudet er på ca. 81 250,- inkl. mva. Styret opererer med en totalramme på **100 000,- inkl. mva.** for å dekke tillegg som miljøavgifter, rørleggerarbeid ved behov og uforutsette utbedringer.

Styret vil benytte vedlikeholdsfondet/oppsparte midler – for betaling av oppdraget.

Forslag: Styret får fullmakt fra sameiermøtet til å gå videre med denne oppgaven.

Budsjett for de to siste kvartalene i 2026 og budsjett for de to siste

Kvartalene i 2025

Nedenstående budsjett dekker kun 3 og 4 kvartal i 2026, og styret vil til høsten utarbeide et budsjett for hele 2027.

Note	Budsjett 2026, 3 og 4 kvartal	3 og 4. kvartal
------	-------------------------------------	-----------------

2025

**DRIFTSINNT
EKTER:**

Innkrevde felleskostnader	675 0000	550000
TV/Bredbånd	55000	55 000
Oslo kommune klimaetaten		
Innbetaling el-bil	20000	20 000
Andre inntekter	3000	
SUM DRIFTSINNT EKTER	753000	625000

DRIFTSKOSTNADER:

Avsatt arbeidsgiver avgift	3	3000	-2907
Styrehonorar og arb.avgift	4		0
Avsatt styrehonorar	4	22000	21 240
Revisjonshonorar	5	9000	-8500
Forretningsfører honorar	5	36000	-34 000
Andre honorarer	5	6000	-6000
Drift og vedlikehold	6	175000	-175000

Forsikringer		55000	-48000
Kommunale avgifter	7	105000	-105 000
Strøm	8	60000	-60 000
TV/Bredbånd		55000	-53 000
Andre driftsutgifter		130000	-130 000
<hr/>			
SUM DRIFTSKOS NADER		656000	1 261 054
<hr/>			
Vedlikeholdsfond		100000	
RESULTAT:		-3000	-15 054
<hr/>			

**FINANSINNT
EKT/KOSTN
AD:**

Finansinntekter		5000	10000
<hr/>			
RES.FINANSINNT/KOSTN		5000	10 000
<hr/>			

Husleien øker med 4,5 % før vi avsetter midler til vedlikeholdsfond. Etter avsetning til vedlikeholdsfond øker husleien for 3. og 4. kvartal med knappe 23%. Styret kjenner per i dag til behovet for vurdering av vanninnsig i garasjen og eventuelle tiltak. Dette vil i så fall kunne dekkes av vedlikeholdsfondet.

Kontaktliste

Styret minner om at evt endringer i forbindelse med kontaktliste for sameierne som gjelder familiemedlemmer/bekjente eller kontaktinformasjon til enkelte, meddeles styret så snart endringer gjøres.

Terrasser

Husk at kanalene i terrassene skal renses vår og høst. Vaktmester kan bidra mot at den enkelte betaler, John Sæthem i Vaktmesterkompagniet AS mobil 41615509.