

Til seksjonseierne i Lommedalstunet Sameie

Velkommen til sameiermøte 29 mars 2017 kl. 19:00 i Lommedalen Eldresenter.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lommedalstunet Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Lommedalstunet Sameie
avholdes 29. mars 2017 kl. 19:00 i Lommedalen Eldresenter.**

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -708 006 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret fremmer forslag om isolasjon av vegger i garasjen
- B) Styret fremmer forslag om maling av garasje
- C) Styret fremmer forslag om glasstak over svalgang

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av ett varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Bærum, 02.03.2017
Styret i Lommedalstunet Sameie

Eirik Rosenberg Refsnes /S/

Ragnar Dittmann /S/

Mia Henriksen /S/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Rosenberg Refsnes	2015 – 2017	Slalåmveien 37 M
Styremedlem	Ragnar Dittmann	2015 – 2017	Slalåmveien 37 M
Styremedlem	Mia Henriksen	2016 – 2018	Askergata 1
Varamedlem	Leif Tore Sundet	2015 – 2017	Slalåmveien 37 D

Valgkomiteen

Terje Buer	Slalåmveien 37 M
Andrea Nina Eugster	Slalåmveien 37 M

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 Lommedalstunet Sameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Lommedalstunet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894897732, og ligger i Bærum kommune med følgende adresse:

Slalåmveien 35
Slalåmveien 37 A-L
Slalåmveien 37 M

Gårds- og bruksnummer :
97 52

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.

Lommedalstunet Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Asker og Bærum i henhold til kontrakt. Styrets rådgiver/forvaltningskonsulent i OBOS er Vibeke Farnes. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen **kr 1 150 513**.

Andre inntekter består av beløp fra utbygger som har ligget på reskontro som nå er inntektsført.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen **kr 1 827 830**.

Dette er kr 829 830 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har blitt utført malerarbeid det ikke var budsjettert for.

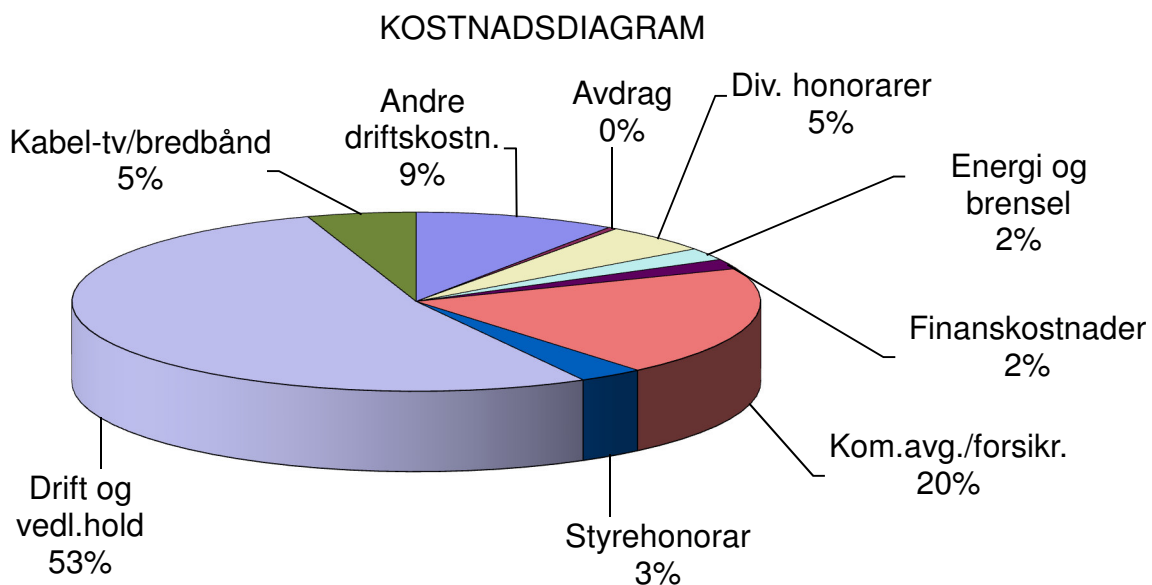
Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et **underskudd på kr -708 006** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 407 432.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Etter informasjon fra Bærum kommune skal avgift for avløp øke med 15% og avgift for renovasjon øke med 3%. Avgift for vann blir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med 4%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lommedalstunet Sameie.

Lån

Lommedalstunet Sameie har lån i OBOS-banken med flytende rente på 4,20 %. Opprinnelig lånebeløp var kr 500 000 tatt opp i 2016. Løpetiden er 5 år. Det vises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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 2017.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bærum, 02.03.2017
Styret i Lommedalstunet Sameie

Eirik Rosenberg Refsnes /S/

Ragnar Dittmann /S/

Mia Henriksen /S/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Lommedalstunet Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lommedalstunet Eierseksjonssameie s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke 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 regnskapskikk 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 og årsberetningen. 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. mars 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

LOMMEDALSTUNET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 148 388	1 148 388	1 148 000	1 240 000
Andre inntekter	3	2 125	4 091 862	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 150 513	5 240 250	1 148 000	1 240 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 256	-14 188	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-78 295	-76 218	-78 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-10 243	-223 226	-60 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-989 220	-575 551	-132 000	-155 000
Forsikringer		-157 568	-153 823	-164 000	-163 866
Kommunale avgifter	9	-213 979	-116 190	-139 000	-229 577
Energi/fyring		-41 720	-37 554	-40 000	-40 000
Kabel-/TV-anlegg		-95 418	-95 147	-98 000	-98 000
Andre driftskostnader	10	-177 081	-202 574	-221 000	-215 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 827 830	-1 551 520	-998 000	-1 058 993
DRIFTSRESULTAT		-677 317	3 688 730	150 000	181 007
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 669	1 439	0	
Finanskostnader	12	-33 358	-148 076	-147 000	-19 756
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-30 689	-146 637	-147 000	-19 756
ÅRSRESULTAT		-708 006	3 542 093	3 000	161 251
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-622 971			
Udekket tap		-85 035			

LOMMEDALSTUNET SAMEIE**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 948	16 833
Kortsiktige fordringer	13	50 949	2 045
Driftskonto OBOS-banken		483 525	4 155 739
SUM OMLØPSMIDLER		540 422	4 174 617
SUM EIENDELER		540 422	4 174 617
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	622 971
Udekket tap	14	-85 035	0
SUM EGENKAPITAL		-85 035	622 971
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	492 467	3 400 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		492 467	3 400 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 815	38 144
Leverandørgjeld		95 062	112 730
Påløpte renter		113	773
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 990	151 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		540 422	4 174 617
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 02.03.2017,
 STYRET I LOMMEDALSTUNET SAMEIE

Eirik Rosenberg Refsnes /S/

Ragnar Dittmann /S/

Mia Henriksen /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**

Parkering	6 600
Garasje	43 200
Felleskostnader	913 476
Seksjonert lokale	36 612
Kabel-TV	148 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 148 388

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	2 125
SUM ANDRE INNETEKTER	2 125

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2015/2016, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 256.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-3 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 993
SUM KONSULENTHONORAR	-10 243

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-912 214
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 297
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 892
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 602
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 516
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-989 220

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-159 904
Renovasjonsavgift	-54 075
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-213 979

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 698
Driftsmateriell	-47
Lyspærer og sikringer	-894
Vaktmestertjenester	-132 438
Vakthold	-8 360
Renhold ved firmaer	-10 910
Andre fremmede tjenester	-5 497
Kopieringsmateriell	-227
Trykksaker	-788
Andre kontorkostnader	-32
Telefon, annet	-3 378
Porto	-2 609
Bank- og kortgebyr	-2 366
Velferdskostnader	-4 838
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-177 081

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 990
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	679
SUM FINANSINTEKTER	2 669

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån OBOS-banken	-28 915
Renter lån OBOS-banken	-2 293
Gebyr lån OBOS-banken	-100
Gebyr lån OBOS-banken	-50
Etableringsgebyr lån OBOS-banken	-2 000
SUM FINANSKOSTNADER	-33 358

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	50 949
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	50 949

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

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 enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all 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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 400 000	

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2016	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 533	

-492 467

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-492 467**

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2016/2017 foreslås satt til kr 50 000 i henhold til budsjett 2017.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Styret fremmer forslag om isolasjon av enkeltvegger i garasjen

Veggene som grenser ut mot åpent terreng kondenserer på innsiden ved gitte temperatur og fuktighetsforhold. Dette er ikke gunstig for verken betongen eller miljøet i garasjen og bør gjøres noe med. Dette er også en forutsetning før eventuell maling av garasjen kan settes igang.

Styrets forslag til vedtak:

For å bevare garasjen i best mulig forfatning isoleres de nødvendige veggene mot kondensering,

B) Styret fremmer forslag om maling av garasjen

Denne saken var oppe på fjorårets årsmøte og det ble vedtatt at styret skulle innhente tilbud på jobben og at det ved ekstraordinært eller ordinært årsmøte skulle avgjøres om det skulle iverksettes eller ikke. Tilbudet styret har hentet inn er fra de samme som malte resten av bygget, Alfa Malermesterfirma AS, og lyder på ca. 157.000kr eks. moms.. En forutsetning for at dette arbeidet kan starte er at siste lekkasje i garasje er tettet og at veggene i punkt A) er isolert.

Styrets forslag til vedtak:

Når garasjen er erklært 100% tett og veggene er isolert iverksettes maling av garasjen basert på gjeldende tilbud.

C) Styret fremmer forslag om montering av glasstak over svalgang

Denne saken var oppe på fjorårets årsmøte og det ble vedtatt at styret skulle innhente tilbud på jobben og at det ved ekstraordinært eller ordinært årsmøte skulle avgjøres om det skulle iverksettes eller ikke. Tilbudet styret har hentet inn er fra Solberg Glass AS og lyder på ca. 127.000kr eks. moms. for de ca. 40 kvadratmetrene.

Styrets forslag til vedtak:

For å hindre mose og skitt på de hvite veggene og dermed hyppig behov for vedlikehold iverksettes arbeidene med glasstaket basert på gjeldende tilbud

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har gjennom styreåret 2016 avholdt fire formelle styremøter. Det har ikke vært saker oppe i styret som har krevd noen form for ekstraordinære sameiermøter.

Den store utgiftsposten i 2016 har vært malearbeidene som ble utført på sensommeren. Vi håper beboerne er enig med styret i at det ble et fantastisk resultat!

På bakgrunn av utgiftene til malerjobben, så styret seg nødt til å ta opp et lån på 500.000kr for å beholde likviditet samt for å ha et lite buffer til fremtidig vedlikehold og utbedringer.

Dugnad ble avholdt i mai med påfølgende samvær med grillings og god drikke.

Utsatt Sommerfest ble avholdt i starten av september. Værgudene var med oss og vi hadde en veldig hyggelig kveld.

Av øvrige saker som har vært oppe i styret nevnes:

Vaktmestertjeneste, oppfølging og vurdering
Lekkasje i garasje, kommunikasjon med Lommedalen Bygg og OPAK
Lekkasjer i tilknytning til balkonger, håndtering av Lommedalen Bygg
Beboer i 1. etg., kommunikasjon med kommunen.
Innhenting av tilbud på glasstak over svalgang
Reklamasjon av terrassebeisarbeider
Reseksjonerings sak

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565864. 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 02333, 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

I følge 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Lommedalstunet Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Ny renovasjonsordning 2017 i Bærum kommune

Ny renovasjonsordning med oppstartsområdet Snarøya, ble innført fra og med høsten 2016. Resten av kommunen deles inn i områder og får oppstart i løpet av 2017. Det innføres sortering av matavfall i Bærum kommune, og vi går over fra sekkerrenovasjon til beholderrenovasjon. Nyttig informasjon om hva dette vil si for husstander i Bærum finner du her: www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/ny-renovasjonsordning-2017

Bærum kommune tilbyr kildesorteringsbeholdere i flere størrelser og utskiftning vil ikke føre til kostnader utover renovasjonsgebyret. Er det nødvendig med oppgradering av boligselskapets nåværende avfallsordning med for eksempel nedgravde containere må sameie/borettslaget bekoste dette selv. Les mer om den nye ordningen på Bærum kommune sine hjemmesider