

Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Solbakken 2

Velkommen til digitalt årsmøte fra onsdag 14. April 2021 fra kl. 08:00

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eierseksjonssameiet Solbakken 2 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 til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Solbakken 2
avholdes digitalt fra onsdag 14. April 2021 fra kl. 08:00**

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

3. ÅRSRAPPORT FOR 2020

4. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. INNKOMNE FORSLAG

Alle forslag er stilt av styret.

- Endring av § 19 i husordensreglene fjernes.
- Endring av § 8 i vedtektene.
- Bytte av dører og vinduer
- Endring av husordensreglenes § 10.
- Dugnadssparing

Forslagene er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 04.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Solbakken 2

Kurt-Jarle Niltveit

Jeanette Rudaa Fossum Tone Kristin Gustavsen Anne Landsverk
Monica Thoresen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kurt-Jarle Niltveit	Elgråkket 70
Styremedlem	Jeanette Rudaa Fossum	Elgråkket 58
Styremedlem	Tone Kristin Gustavsven	Elgråkket 52
Styremedlem	Anne Landsverk	Elgråkket 6 A
Styremedlem	Monica Thoresen	Elgråkket 48 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Solbakken 2

Sameiet består av 46 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Solbakken 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985913234, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Elgråkket 6 A-D	Elgråkket 62
Elgråkket 8 A-D	Elgråkket 64
Elgråkket 46 A-F	Elgråkket 66
Elgråkket 48 A-F	Elgråkket 68
Elgråkket 50 A-H	Elgråkket 70
Elgråkket 52	Elgråkket 72
Elgråkket 54	Elgråkket 74
Elgråkket 56	Elgråkket 76
Elgråkket 58	Gårds- og bruksnummer :
Elgråkket 60 A-F	187 216

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.

Eierseksjonssameiet Solbakken 2 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 Flattum & Co AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 9 styremøter og ett regnslapsmøte i forkant av årsmøtet i perioden fra sameiermøtet 2020 fram til denne beretningen er skrevet, hvor det er behandlet 44 saker med oppfølging over flere styremøter.

Det vil bli avholdt 1 styremøte før sameiermøtet.
Styret har behandlet saker pr. e-post mellom styremøtene.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte lørdag 24. oktober på lekeplassen for å avklare el-bil lading.

Vi er godt fornøyde med at elbil ladesaken endelig er løst.

I 2020 fikk vi en spesiell situasjon med korona pandemien. Det ble ikke avholdt den tradisjonelle vårdugnaden.

Styret gjorde noen forsøk på å få gjennomført dugnad i løpet av høsten, men det lot seg ikke gjøre.

Styret har i denne perioden prioritert en del vedlikeholdsetterslep. Alle våre hustak er blitt kontrollert, der hvor det har vært nødvendig har taksteiner blitt byttet.

Styret bestilte en kontroll av lekeplassen og dens utstyr. Den ble ikke godkjent. Som et strakstiltak fikk vi fjernet husker. Vi engasjerte en entreprenør til å utbedre manglene. Dette arbeidet vil bli slutført så fort vinteren slipper taket. Styret ønsker alle barn og håpefulle hjertelig velkommen til en trygg lekeplass våren 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 449 030.
Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 217 625.
Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 233 650 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 016 376.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 285 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Solbakken 2.

Lån

Eierseksjonssameiet Solbakken 2 har ingen lån.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN 2
ORG.NR. 985 913 234, KUNDENR. 6432

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 441 050	1 313 316	1 443 000	1 443 000
Andre inntekter	3	7 980	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 449 030	1 313 316	1 443 000	1 443 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 575	-10 575	-10 575	-14 100
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 047	-1 250	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-66 875	-64 990	-68 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-775	-13 212	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-196 532	-175 660	-292 000	-285 000
Forsikringer		-100 905	-95 657	-96 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-412 812	-384 894	-413 000	-416 000
Energi/fyring		-20 199	-32 517	-36 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 743	-219 033	-226 000	-237 000
Andre driftskostnader	10	-100 162	-105 731	-139 000	-116 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 217 625	-1 178 520	-1 367 575	-1 386 100
DRIFTSRESULTAT		231 405	134 796	75 425	56 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 245	4 061	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 245	4 061	0	0
ÅRSRESULTAT		233 650	138 857	75 425	56 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		233 650	138 857		

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 492
Forskuddsbetalte kostnader		8 278	120 123
Driftskonto OBOS-banken		607 675	379 579
Sparekonto OBOS-banken		414 116	412 131
SUM OMLØPSMIDLER		1 030 069	914 325
SUM EIENDELER		1 030 069	914 325
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 016 375	782 725
SUM EGENKAPITAL		1 016 375	782 725
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 800	8 022
Leverandørgjeld		3 304	114 027
Annen kortsiktig gjeld	12	2 589	9 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 693	131 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 030 069	914 325
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021


Styret i Eierseksjonssameiet Solbakken 2




Kari-Jarle Niltveit



Jeanette Rudaa Fossum



Tone Kristin Gustavsen



Anne Landsverk



Monica Thoresen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 339 680
Garasje	85 200
Parkering	16 170
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 441 050

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	980
Inntektsført tidligere års avsetning	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	7 980

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 575

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 2019/2020, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 047.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-775
SUM KONSULENTHONORAR	-775

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 708
Drift/vedlikehold VVS	-78 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 449
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 630
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-196 532

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-202 890
Feieavgift	-4 889
Renovasjonsavgift	-205 033
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-412 812

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-8 807
Vaktmestertjenester	-76 530
Renhold ved firmaer	-4 020
Andre fremmede tjenester	-1 351
Trykksaker	-1 757
Andre kontorkostnader	-746
Porto	-1 808
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 093
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 162

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 985
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
SUM FINANSINTEKTER	2 245

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 590
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 589

Innkomne forslag:

Sak 1:

Forslag: Endring av § 19 i husordensreglene fjernes.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Paragrafen gjelder el-billading uten ladeanlegg i sameiet. Vi får nå i løpet av våren et ladeanlegg og paragrafen er ikke lenger aktuell.

Forslag til vedtak: § 19 i husordensreglene fjernes.

Styrets innstilling: § 19 i husordensreglene fjernes.

Sak 2:

Forslag: Endring av § 8 i vedtektene.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Bestemmelser i denne paragrafen er i uoverensstemmelse med den nye sameieloven som trådte i kraft 1.1.2018. Nåværende bestemmelse i våre vedtekter er:

«Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for bruksareal der seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsskap. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Kostnads, drift og vedlikeholdsansvaret av de tekniske deler av EL- og VVS-anlegget i den enkelte leilighetsseksjon er seksjonseiers ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning».

Forslag til vedtak: Nåværende § 8 i sameiets vedtekter erstattes i sin helhet av Sameielovens § 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Sak 3:

Forslag: Bytte av dører og vinduer

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Vårt sameie er i år 26 år gammelt. Vi opplever at de fleste seksjonene sliter med trekk fra ytterdørene og trekk fra vinduer, spesielt i kjøkkenområdet. De fleste av oss betaler nok unødvendig mer i strømregning på grunn av trekk fra ytterdører og vinduer.

Styret har begynt å se på om vi skal foreta felles utskifting av alle ytterdører- og vinduer.

Vi kan få en del støtte til dette fra Klimaetaten i Oslo kommune.

Dette forslaget henger sammen med om forslaget i sak 2 blir vedtatt.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innhente priser og velge beste leverandør til å foreta nødvendig utskifting av ytterdører og vinduer i alle seksjoner.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Sak 4:

Forslag: Endring av husordensreglenes § 10.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret fremmer et forslag om et tillegg til denne paragrafen. Nåværende bestemmelse:

«Gjerder på fellesarealet eller gjerder som skiller mellom fellesareal og areal med privat disposisjonsrett, skal ikke overstige 80 cm målt fra grunnplanet.»

Styret ønsker å legge til; «Gjeldende farge på disse gjerdene er hvitt».

Forslag til vedtak: Dette tillegget tas inn i teksten i vedtektene.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Sak 5:**Forslag:** Dugnadssparing**Forslagsstiller:** Styret

Saksinformasjon: Vi malte alle husene våre sommeren 2014. Da gjennomførte vi dette etter den modellen sameiet har gjort det på i alle år, det har blitt spart opp penger på en dugnadskonto som alle fikk utbetalt etter at alle hadde malt sin egen seksjon og fikk jobben godkjent. Vi må igjen planlegge for ny utvendig maling av husene i sameiet. Realistisk bør vi planlegge for dette i 2024 eller 2025.

I 2014 fikk vi et anbud fra et malerfirma på kr. 1.650.000 for å male husene.

Vi gikk for dugnadsmodellen, hvor alle sparte penger over felleskostnadene hver måned, hvor pengene ble utbetalt til hver enkelt når jobben var godkjent av styret.

Styret leide inn et malerfirma til å male alle møner og deler av husene vi ikke ønsker at våre beboere skal male, sameiet kjøpte inn all maling, dekket av sameiets disponible midler.

Alle oppsparte dugnadsmidler ble tilbakebetalt til hver seksjon.

For de som ikke ville- eller ikke kunne male selv, innhentet vi pris fra malerfirmaet som langt på vei ble dekket av det oppsparte beløpet.

Det betyr at malingsprosjektet økonomisk er avsluttet når siste strøk er tørt.

Skal vi sette bort hele prosjektet til et malerfirma, må vi beregne at det i 2025 vil komme på godt over 2. millioner kroner. Da må vi lånefinansiere malingsprosjektet med fellesgjeld i årene etterpå.

Styret foreslår at vi går for dugnadsmodellen og «tvangssparer» et beløp pr. måned over den månedlige innbetalingen av felleskostnader, gjeldende fra 01.07.2021.

Det må være årsmøtet som fastsetter beløpet vi skal spare over felleskostnaden hver måned.

For de som maler selv vil det være en hyggelig utbetaling, for de som ikke maler selv vil det dekke langt på vei kostnaden med å sette det bort til et firma.

Forslag til vedtak: Det opprettes en dugnadssparing. Årsmøtet bestemmer det månedlige beløpet.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Vaktmester

Vaktmester Karlsens vaktmestertjeneste AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbe skrivelse. Informasjon om vaktmestertjeneste og leverandør finnes på sameiets hjemmeside www.solbakken-2.no. Dersom annet ikke er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Det følger en garasje plass eller biloppstillingsplass til hver boligseksjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 29971,3. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Reparasjoner av alle tak	Byttet ut ødelagte takstein
2019-2019	Vedlikeholdsrapport	Innhentet ny OPAK-rapport
2018 - 2018	Bytte av garasjeporter	
2017 - 2017	Utskifting/reparasjoner på stolper	
2016 - 2016	Utskifting av defekte stoppekraner	
2015 - 2015	Konroll/rehabilitering av det elektriske	
2014 - 2014	Utvendig maling av alle hus og garasjer	
2013 - 2013	Vedlikeholdsrapport	Sommeren 2013 fikk vi utarbeidet en vedlikeholdsrapport i samarbeid med OPAK. Rapporten beskriver vårt vedlikeholdsbehov de nærmeste 10 årene, hvor utvendig maling som ble utført i 2014 utgjorde den største kostnaden. Vi vil likevel i de nærmeste 10 årene ha et estimert vedlikeholdsbehov på nærmere 1. million kroner i tillegg til at vi igjen om 9 år må male på nytt. Denne rapporten og vedlikeholdsplanen er en rettesnor for styret i planlegging av vedlikeholdsoppgaver fore sameiet.