

# Sundstredet

## B O L I G S A M E I E

### Innkalling

til

Sameiemøte 2006

i

Sundstredet Boligsameie

Organisasjonsnummer 988160555

**24. april 2006 kl. 19:30**

Sted:

**Nye Moss Kunstgalleri**  
(Gamle Biblioteket- Kirkeparken)

#### Informasjon om rammer for møter i sameiet

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet (se oppslag i oppgangene) og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har - etter loven - også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver seksjon har allikevel kun én stemme. Leier av boligseksjon har også rett til å være til stede i sameiermøte, men har kun rett til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 30 første ledd.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært

sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven eller vedtektene, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer normalt skriftlig. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 33 fjerde ledd.

#### Informasjon om saker og saksbehandling

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet, behandle a) styrets årsberetning, b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår c) velge styremedlemmer..

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 34 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## Saksliste

### Sak 00/2006 Registrering av møtedeltakere etter;

1. Sameier(e)                      ► Ett stemmetegn tildeles per sameiedel
2. Sameier(e)s
  - a. Fullmektig<sup>1</sup>            ► Ett stemmetegn tildeles eventuelt per sameiedel
  - b. Rådgiver
  - c. Øvrige fra husstandene
3. Regnskapsfører og valgt revisor
4. Leietaker i sameiet
5. Andre

Antall tilstedeværende i henhold til ovenstående klassifisering rapporteres under Sak 02/2006 innledningsvis. Likeså rapporteres hvor mange stemmer som er tilstede av 63 mulige.

---

### Sak 01/2006 Valg av møteleder

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

#### Styrets forslag til vedtak:

**Styreleder for Sundstredet Boligsameie**

---

### Sak 02/2006 Godkjenning av innkalling og saksliste

Styret har ved oppslag<sup>2</sup> varslet om at det ordinære sameiemøtet 2006 vil bli avholdt den 24. april, og har i denne sammenheng oppfordret sameierene til å melde inn saker til styret. Forhåndskunngjøringen og nærværende innkalling følger reglene i Eierseksjonsloven og gjeldende vedtekter om ordinære sameiemøter. Sakslisten omfatter de saker som etter loven skal behandles, de saker styret har funnet å måtte fremme, samt innkomne forslag fra sameier(e).

#### Styrets forslag til vedtak:

**Innkalling og saksliste anses godkjent.**

---

### Sak 03/2006 Valg av minst to sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

1.....

2.....

---

<sup>1</sup> Skriftlig fullmakt må foreligge

<sup>2</sup> Oppslagstavlen i oppgangene

**Sak 04/2006 Styrets rapport.**

Interimstyret har tidligere avgitt delvis rapport for rapporteringsperioden, i og med at det ble avviklet ekstraordinært sameiemøte i oktober 2005.

Når sameiet avholder sitt møte i april 2006 har de samme personer forestått ledelse av sameiet i nær 14 måneder. Først som et oppnevnt interimstyre, og fra og med 19. oktober 2005 som et valgt styre ved prolongeringsvedtak.

Styret har hele tiden vært organisert ut fra funksjonalitet. Dette er et alternativ til uforholdsmessig belastning mellom styremedlemmene og behovet for å ha en daglig leder eller forretningsfører med utvidede fullmakter for virksomheten. Dette har vært ansett både som hensiktsmessig og kostnadseffektivt.

Styret har for den perioden det rapporteres for bestått av:

<i>Torbjørn Ribe</i>	<i>Styreleder</i>
<i>Gunnar J. Gjertsen</i>	<i>Nestleder</i>
<i>Finn Erik Eng</i>	<i>Forvaltning</i>
<i>Torunn Rostad</i>	<i>Sekretær</i>
<i>Arve Thorum</i>	<i>Økonomi</i>
<i>Ellen C Skaarnæs</i>	<i>Miljø og kommunikasjon</i>

Styret har hatt en rekke utfordringer, slik det normalt vil være når ny virksomhet starter opp. Alt fra før innflyttingen la man til rette forholdene best mulig for at sameiet som helhet skulle oppleve minst mulig friksjon rent generelt i forhold til en ny bosituasjon- og sted.

Interimstyret meddelte til det ekstraordinære sameiemøtet at man så seg så langt ferdig med "tilpasningsoppgavene". Også etter oktober i fjor har det vært mange oppfølgingssaker og avklaringer å ta fatt i, ikke minst når det å legge gode rutiner, holdninger og planer for tiden fremover.

Man har lagt vekt på å holde sameiet orientert om hva som skjer. Dette kunne kanskje vært gjort hyppigere og bedre, men man har forsøkt en balansert linje hvor tydelighet har vært prioritert fremfor hyppighet. Det har dessverre ikke kommet ut noe informasjonsskriv etter nyttår. Dette henger nok sammen med begrenset arbeidskapasitet, men også det faktum at mediet ikke "flommer over" av innlegg fra beboerne selv, og at det er få tilbakemeldinger på bladets informasjonsverdi for den enkelte. På den annen side har styret imidlertid lagt vekt på å gi konkrete og rimelig raske tilbakemeldinger på henvendelser, enten disse har vært muntlige eller skriftlige, individuelle eller av generell karakter.

Det er utarbeidet egen logo for sameiet til forskjellig type bruk, så som offisielt brevark, profilering, skilting m.v. I tillegg er det laget et "kompaktlogo" som skal kunne nyttes av alle sameierene i privat sammenheng, enten dette nå måtte være på brevark, visittkort el.l. med tanke på å markere eller profilere egen bostedsadresse i Moss.

I noen grad har det vært rapportert støy og bråk fra enkelte leiligheter. Dette har avtatt i takt med at man har bodd seg til og det har vært signalisert hvilke normer som skal gjelde. Når det gjelder nabostøy generelt, slik som sjenerende trinn- og skrapelyder har det vært registrert noen få tilfeller. Et par har resultert i klager til styret. Dette har blitt tatt opp med de impliserte, og for ett av tilfellene har man kommet til en tilfredsstillende løsning med enkle midler. Den andre saken er ennå ikke ferdigbehandlet. Styret der at den enkeltes bidrag til å være fleksibel, romslig og kreativ i slike saker har stor betydning for endelig løsning.

Sameiets boligenheter er per i dag tilknyttet felles varmesentral for Fleischer og Sundstredet. Dette er leilighetenes primærvarmekilde, og driftskostnadene er inklusive i fellesutgiftene. Anlegget eies i dag av Statoil og sameiene faktureres for energibruken ut fra fordelt samlet driftskostnad for anlegget, dog slik at Statoil beregner seg en viss fortjeneste. Da anlegget ble bygget var dette et satsningsområde for Statoil, og det er inngått avtale med en garantert leveringsperiode på 15 år. Når nå Statoil har endret sine strategier, faller denne type virksomhet utenfor deres kjernevirksomhet. Det er derfor samtaler på gang om eventuell overtakelse av anlegget. Dette må da bero på en bred kost/nytte-vurdering, om det finnes hensiktsmessige måter å organisere finansiering og eierskap på, samt en del risikovurderinger. Det er ingen grunn til uttryggighet omkring selve leveransen. Usikkerheten vil fremover kun dreie seg om hvem som skal være eier og hvordan driftsøkonomien vil se ut på sikt. Ikke minst vil dette avhenge av utvikling i kraftprisene i årene framover.

Når det gjelder gulv-varmelløsningen generelt, synes denne å fungere bra i de aller fleste tilfellene. En ser imidlertid at det finnes enkelte svakheter knyttet til det lokale fordelingsnett, ventiler og termostatstyringen. Innjusteringsansvaret ligger hos Bravida. Det kan synes som om rapporten ikke er fulgt opp i tilstrekkelig grad. Styret følger opp dette forholdet med bryggen Eiendom, men den enkelte sameier må for egen del rapportere påviste svakheter ved kommende ettårskontroll.

Innledningsvis slet styret og vaktmester med å strømlinjeforme renovasjonsløsningen og folk rutiner og holdninger. På et tidspunkt var kommunens signaler om nødvendigheten av et, etter styrets mening, overdimensjonert anlegg, nærmest en trussel mot eksteriør og de få parkeringsplassene vi disponerer. Ved nitidig dialog, konkret sortering av andres søppel og god dialog med kommunen, kom styret til en overenskomst. Selv om vi i dag får godt skussmål fra Moss kommune, er det fremdeles forbedringspotensiale hos en del av beboerne. Dette dreier seg ikke bare om "miljøvett" men også om solidaritet. Dersom vi ikke holder en "ren linje" vil vi ganske umiddelbart får helt andre krav på oss igjen, til ugunst for fellesskapet.

Vinteren har vært noe utenom det uvanlige med hensyn til sesongvarighet og snømengder. Det er derfor blitt anskaffet snøryddingsutstyr som er dimensjonert i forhold til dette nivå. Å holde alle utendørs flater fri for snø til enhver tid har ikke vært mulig. Vaktmesters begrensede tid må brukes til mange gjøremål. Det har derfor vært lagt til grunn en viss balanse mellom folks forventninger og hva en har kunnet innfri. Man kan i alle fall merke seg som positivt, at til tider har de eneste farbare steder rundt Sundstredet vært der hvor sameiet har hatt ansvar for måking. Fra kommunens side har det tatt opptil halvannet døgn før første brøytekjøretøy har vist seg, med derpå følgende problemer for kjørbarehet og parkering.

Styret har tatt mål av seg til å bidra til at Sundstredet Boligsameie skal være et godt sted å bo. Man ønsker at folk skal trives - og ikke minst - trives sammen. Man har innsett at de fleste har forskjellig bakgrunn med tanke på tidligere bosted- og form. Dette kan slå forskjellig ut. Ulike vaner og normer kan være gode hver for seg. I et boligsameie er det andre hensyn som skal tas, og det er først når en blir enige om felles normer at man legger grunnlag for et sameie, bokstavelig talt. Sameiefesten i august var vel et godt tegn på at en begynner å finne fram til den gode "bo- og samværsformen".

Det er en løpende dialog med byggherre og entreprenører. Som tidligere nevnt er det tatt betydelige forbehold vedrørende overtakelsen, slik at sameiet ikke fraskriver andre ansvar som de bør og må ha i lang tid framover. Sånn sett foreligger det en statusliste som så vel styret som Bryggen Eiendom har til observasjon. Styret har ønsket å få kommende ettårs-kontroll skjøvet ut i mai måned av ulike årsaker.

Interimstyret er i ferd med å engasjere bygningsteknisk kompetanse for å legitimere våre innspill i denne prosessen, samt knytte dette arbeidet og denne kompetansen til utvikling av en vedlikeholdsplan for hele bygget. Denne type bistand kan fort løpe opp i 100.000 kroner og en vedlikeholdsplan kan komme til å koste omkring halvparten av dette. Men på lang sikt vil dette være en fornuftig investering - og langt på vei en forsikring - i forhold til plassering av ansvar, uforutsette forhold og forutsigbar driftsøkonomi. Tross alt dreier det seg om en bygningsmasse som per 2006 har en teknisk verdi på om lag 120 mill kroner .

Interimstyret har vært nøye med at boligkomplekset skal ha en enhetlig profil. Bygningskroppene har en arkitektonisk utforming og fargebruk som er unik for vårt sameie og som bør vises respekt og pietet. Det har vært lagt føringer for utvendige persienner, markiser, farge- og materialvalg, aviskurver, fester og ulike ting folk måtte ønske å utstyre seg med. Under sameiemøtet i oktober fikk for eksempel alle tildelt like balkongflaggholdere med monterings- og plasseringsanvisning.

Det har også vært en del søknader om oppsetting av parabolantener. Her har husordensreglene ganske rigide bestemmelser. På den annen side kan det gjøres unntak i spesielle tilfeller eller på spesielle vilkår . Per i dag er det gitt to midlertidige tillatelser til å sette opp parabolantener. Styret har fattet et prinsipielt unntaksvedtak i disse to sakene. Dette vil forhindre "klatrende parabolskog" på våre fasader, slik vi kan se enkelte andre steder. Slik har styret formulert seg i sine vedtak; Det åpnes ikke for generell tillatelse til oppsett av paraboler i Sundstredet Boligsameie. Det gis kun *midlertidig* tillatelse. Tillatelsen gis videre under forutsetning av at parabolen kamufleres tilstrekkelig, har nøytral farge og ikke overstiger ca 60 cm i diameter. Antennen skal ikke fastmonteres på noen del av bygningen. Tillatelsen kan dessuten når som helst trekkes tilbake dersom rammevilkårene i vedtaket ikke følges, endres og/eller dersom det kommer klager eller signaliseres et mer massivt ønske om å sette opp paraboler på sameiets fasader generelt.

Det har også vært søknad om innglassing av terrassene. Her tror styret det kan være mange som har planer, ønsker og ideer, men at tiden ikke er moden for slike tiltak ennå. På den annen side vet man at mange har sterke meninger i retning av det motsatte. Når det hevdes at det er så hensiktsmessig slik det er glasset inn på Fleischer I, må det bemerkes at ingen av terrassene der til dags dato er innglasset. Dette har nok noe med konstruksjoner og originalitet å gjøre, samt et ønske om å beholde terrassene som terrasser. På Bryggekanalen er det imidlertid foretatt enkelte innglassingstiltak. Styret i Sundstredet Boligsameie har foreløpig tatt stilling til én søknad. Man anså denne som prinsipiell og på nivå med forespørsel. Styrets holdning så langt, er at man i prinsippet stiller seg negativ til innglassing av terrasser på 1. - 4. nivå i sameiets blokker. Da med unntak av støydempende innglassingstiltak foretatt før 15. april 2005. Styret begrunner sitt foreløpige standpunkt med at boligkomplekset faktisk er markedsført som og ervervet med "terrasser med sjøutsikt". Styret antar at hel eller delvis innglassing vil endre fasadens preg, karakter og enhetlighet, og således vil kunne være en bristende forutsetning for mange. Innglassing antas heller ikke å være forenlig med den arkitektoniske utforming eller ideen bak prosjektet . Ei heller lett å gjennomføre i praksis. Her tror man at man fort kommer i konflikt med søyler, markiseplassering m.v. Store glassflater vil også kunne redusere naboens utsikt og skape sjenerende reflekser i noen tilfeller. Til de som måtte ha behov for lune terrasser foreslås det inntil videre alternativt å velge konkret oppvarming av terrassen i form av terrassevarmere eller liknende.

Den etablerte vaktmestertjenesten synes å fungere. Dette er jo kun en 25% deltidstilling og en må prioritere hva ressursen skal nyttes til. For sameiet tror styret at dette mer og mer blir en nøkkelperson og et trygt forankringspunkt i sameiet. Den ressurs som er avsatt rekker bare til de aller viktigste fellesoppgaver, og det er ikke beregnet å brukes tid på den enkelte sameiers ansvarsområde.

Interimstyret vurderer kontinuerlig byggets og beboernes sikkerhet. Låsesystemet er av de aller mest moderne, og nøkkelrutinene så vidt "rigide" at det skal være uhyre vanskelig for andre enn sameierene selv å skaffe nøkler til egen enhet. For den oppmerksomme er det synlig at det også stadig gjøres endringer i låseløsninger og liknende. Garasjeporten har vært et usikkert punkt, men man tror nå man har funnet løsninger som gir forbedringer også her.

Bygget er fortsatt overvåket av Hafslund Sikkerhet AS. Nærmere avtalte sjekkpunkter på bygget sjekkes flere ganger i døgnet etter egne rutiner. Dette ble tidlig vurdert å være et helt nødvendig preventivt tiltak.

Styret har valgt også å gi denne foreløpige beretning et preg av "korte innblikk". Det er ikke mulig å berøre alle de områder og utfordringer et styre står overfor. De fleste vil skjønne og forstå spekteret av ulike oppgaver og nivåer som vil måtte tangere et styres ansvarsområde over tid.

Styret vil imidlertid understreke at man opplever å ha god oversikt og kontroll. Nå begynner boligkomplekset å "bo seg til". Man begynner å kjenne naboer bedre og bedre, både på godt og vondt. Men mest av det gode.

Formålet med sameiet er beboelse og i forbindelse med planlegging og utførelse er det gjort betydelige investeringer for å fornye og forgrønne nærmiljøet. Oppvarming av komplekset skjer med energisparetiltak i form av vannbåren varme i nærvarmeanlegg. Styret kan ikke se at virksomheten på noen måte forurensar det ytre miljø på en slik måte at det krever tiltak utover hva som er vanlig for denne type virksomhet.

Sameiet har ikke daglig leder, men er en integrert funksjon innen styret, som er hensiktsmessig funksjonsorganisert.

Ordinært styrehonorar er f.t. fastsatt til kr. 7.500,- per år.

Styreleder mottar dobbelt ordinært honorar.

### **Interimstyrets forslag til vedtak:**

#### **Sameiemøtet godkjenner styrets årsrapport.**

### **Sak 05/2006 Resultatregnskap og Balanse per 31. desember 2005**

Styret opplevde å ha god kontroll med sameiets økonomi i oppstartsåret. Det er utarbeidet attestasjons- og anvisningsrutiner som er fulgt nøye. Enhver belastning skal være attestert og anvist av henholdsvis to styremedlemmer, fortrinnsvis styreleder/økonomiansvarlig.

Det var i hovedsak tatt høyde for en del oppstartsinvesteringer og felleskostnader knyttet til fleksible løsninger, en del tilpasninger og enhetlige tiltak. Videre hadde man lagt til grunn normtall innhentet fra nobosameiet. Etter tre måneder var det behov for å justere felleskostnadene noe, for å komme i takt med de prinsipper som skulle gjelde for valgt fordelingsmodell. Årets siste måneder lå godt innenfor budsjettet som forutsatt. Styrets målsetting om å kunne avsette midler til fremtidig vedlikehold/vedlikeholdstiltak kunne dermed innfris allerede første år.

Styret er av den oppfatning at sameiet så langt har en sunn kontrollerbar økonomi. Trekk ved og oversikt over sameieøkonomien viser at det kan påregnes rimelig god stabilitet så vel på inntekts- som utgiftssiden fremover.

# SUNDSTREDET BOLIGSAMEIE

## Årsregnskap 2005

### RESULTATREGNSKAP

Leieinntekter	1 425 593
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>1 425 593</b>

### PERSONALKOSTNADER

Lønn vaktmester	-35 206
Styrehonorar	-45 000
Arbeidsgiveravgift	-10 491
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-90 697</b>

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjonsavgift	-59 061
Vannavgift	-24 594
Kloakkavgift	-28 113
Telefon heiser	-8 997
Strøm	-63 611
Kostnader gulvvarme	-170 390
Kostnader varmt vann	-56 965
Rekvisita, verktøy, etc.	-36 638
Renhold fellearealer	-56 279
Containerleie	-16 179
Vakthold	-35 000
Større anskaffelser	-90 564
TV avgift	-165 413
Vedlikehold utstyr	-9 410
Vedlikehold garasjer	-1 850
Kostnader svalgang	-27 539
Annet vedlikehold	-18 561
Regnskapshonorar	-50 162
Sundstredet nytt	-2 750
Diverse kontorkostnader	-15 504
Møtekostnader	-14 524
Telefon Vaktmester	-1 750
Forsikringer	-49 520
Bilgodtgjørelse	-454
Bankomkostninger	-819
Vedlikeholdsfond	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 304 647</b>

### FINANSINNEKTER

Renteinntekt	898
--------------	-----

<b>SUM FINANSPOSTER</b>	<b>898</b>
-------------------------	------------

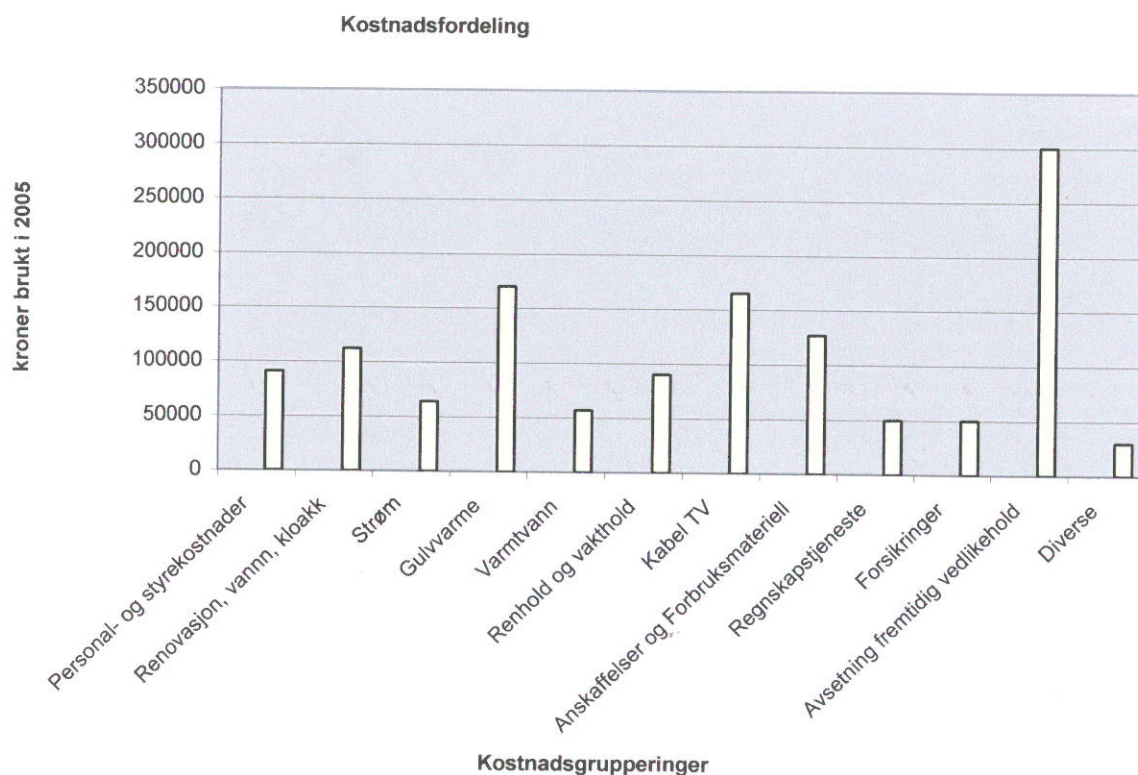
<b>ÅRSRESULTAT - OVERSKUDD</b>	<b>31 147</b>
--------------------------------	---------------

### Balanse 31. desember 2005

Bankinnskudd	672 089
Bankinnskudd for skattetrekk	28 417
Forsk.bet. Forsikring	24 770
Til gode komm.avgifter	26 621
Til gode husleier	11 474
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>763 371</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>	
Kreditorer	348 021
Forskuddstrekk	23 025
Skyldig arb.g.avg.	7 454
Forskuddsbet. husleier	50 054
Skyldige feriepenger	3 670
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>432 224</b>
Avsatt vedlikeholdsfond	300 000
Kapital konto	31 147
<b>SUM GJELD / EGENKAPITAL</b>	<b>763 371</b>

Kostnadenes fordeling er for oversiktens skyld også fremstilt grafisk og fremgår av figuren på neste side. Tilnærmet like kostnadsgrupper er slått sammen, mens enkelte fokusområder er fremstilt hver for seg, slik som for eksempel varmtvann, gulvvarme, strøm m.v.





### Styrets forslag til vedtak:

**Sameiemøtet godkjenner regnskapet for 2005, herunder avsetning kr. 300.000,- til fremtidige vedlikeholdstiltak.**

### Sak 06/2006 Budsjett 2007

På ordinært sameiemøte i oktober 2006 ble det besluttet at det skulle fremlegges budsjett for driftsåret 2007 i ordinært sameiemøte våren 2006.

Det har vært hevdet at det er for pretensiøst å legge frem og vedta budsjett så vidt langt fram i tid. Styret er imidlertid av den oppfatning at dette er en god budsjettrutine. Det legges her føringer og signaler til sameierene på en måte som gir forutsigbarhet og muligheter for å innrette seg etter. Dersom vesentlige forutsetninger skulle bryte under veis vil sameiet kunne ta stilling til dette og eventuelt gjøre nødvendige justeringer allerede tidlig i angjeldende budsjettår, nemlig på sameiemøtet i april 2007.

Det er lagt inn slike forutsetninger i styrets forslag:

Det er lagt inn 6 % generell prisøkning fra 2005 - 2007 i forhold til kjente regnskapstall pr. 28.02.06. Uforutsette utgifter er budsjettert med 100.000,- og vedlikeholdsfond med 300.000.

Gulvvarmen og varmtvann: Snittbetaling til Statoil har vært 0,50 + mva. = 0,625

Denne er også økt med 6 % til 0,662 som er brukt i budsjettet for 2007. Statoil opplyser at prisen blir betraktelig høyere enn snittprisen for 2005. Det er antydnet opp kr. 0,10 + mva, altså til kr. 0,75 med en merutgift i størrelsesorden kr. 45.000,- per driftsår. Fellesutgiftene er forutsatt økt med 10%. Det vil si fra knapt kr. 1,65 mill til noe over 1,8 mill.

## BUDSJETTFORSLAG 2007

		Regnskapstall inkl. 6 % økning	Budsjett for 2006 godkjent oktober 2005
<b>Leieinntekter 01.01 til 31.12.2007</b>		<b>1 800 027</b>	
5092 Avsatte feriepenger		4 668	
5100 Lønn vaktmester	-63 000	52 834	60 000
5102 Arbeidsgiver avgift	-9 000	5 655	9 000
Fri telefon	-	2 226	
	<b>-72 000</b>	<b>65 383</b>	<b>69 000</b>
<b>Honorarer og godtgjørelser</b>			
5200 Godtgjørelse til daglig leder			0
5201 Styrehonorar	-52 500	55 650	52 500
5202 Sosiale kostnader	-7 500	7 844	7 500
	<b>-60 000</b>	<b>63 494</b>	<b>60 000</b>
<b>Kommunale avgifter</b>			
6230 Renovasjon 77.000	-80 000	75 125	89 000
6320 Vannavgift 35.000	-40 000	37 252	55 000
6321 Kloakkavgift 40.000	-40 000	45 785	65 000
			1 000
	<b>-160 000</b>	<b>158 162</b>	<b>210 000</b>
<b>Heiser</b>			
6337 Vaktservice heiser			0
6338 Telefon heiser	-15 000	12 175	20 000
6339 Heiser			0
6340 Service heiser	-81 000	81 000	81 000
	<b>-96 000</b>	<b>93 175</b>	<b>101 000</b>
<b>Energi</b>			
6341 Strøm fellesarealer	-100 000	97 182	110 000
6342 Kost gulvvarme	-360 000	355 384	420 000
6343 Kost varmt vann	-100 000	101 715	45 000
	<b>-560 000</b>	<b>554 281</b>	<b>575 000</b>
<b>Andre kostnader</b>			
6355 Rekvizita, lysrør m.v.	-20 000	47 083	30 000
6360 Renhold fell arealer	-75 000	72 761	30 000
6550 Større anskaffelser	-15 000	27 960	20 000
6555 Kostn planter m.v.			3 000
6559 Driftsmaterialer			8 000
6565 TV Fellesanlegg	-90 000	88 508	60 000
Vakthold	-60 000	61 215	60 000
	<b>-260 000</b>	<b>297 527</b>	<b>211 000</b>

<b>Annet vedlikehold</b>					
6621 Vedlikehold garasjep	-5 000		2 353	10 000	
6622 Vedlikehold	-14 000		37 061	40 000	
Uforusette kostnader	-100 000		100 000		
		<b>-119 000</b>	<b>139 414</b>		<b>50 000</b>
<b>Regnskap</b>					
6701 Revisjon	-5 000		5 300	5 000	
6705 Regnskapsfører	-55 000		53 173	48 000	
		<b>-60 000</b>	<b>58 473</b>		<b>53 000</b>
<b>Kontorkostnader</b>					
6810 Sundstredet nytt	-5 000		3 498	10 000	
6811 Nettsted omkostninger				5 000	
6890 Div. kontorkostnader	-5 000		11 917	5 000	
7100 Bilgodtgjørelse			579		
Møtekostnader	-15 000		15 395		
6901 Telefon	-4 000		6 309	4 000	
		<b>-29 000</b>	<b>37 698</b>		<b>24 000</b>
<b>Forsikringer</b>					
7500 Forsikringer bygg	-80 000		78 737	75 000	
7501 Personalforsikringer	-4 000			4 000	
		<b>-84 000</b>	<b>78 737</b>		<b>79 000</b>
<b>Avsetninger</b>					
7800 Vedlikehold	-300 000		300 000	200 000	
		<b>-300 000</b>	<b>300 000</b>		<b>200 000</b>
<b>Kapitalkostnader</b>					
8179 Bankkostnader	-1 000		1 042	4 000	
		<b>-1 000</b>	<b>1 042</b>		<b>4 000</b>
<b>Finansinntekter</b>					
Bankrenter	1000		-1 143		
		<b>1000</b>	<b>-1 143</b>		
<b>Sum</b>		<b>-1 800 000</b>	<b>1 846 243</b>		<b>1 636 000</b>
<b>Inntekter</b>		<b>1 800 027</b>			
<b>Utgifter</b>		<b>-1 800 000</b>			
<b>Overskudd</b>		<b>27</b>			

## Styrets forslag til vedtak:

1. Sameiet anser årlig avsetning til fremtidige vedlikeholdstiltak som en viktig målsetning.
2. Fellesutgiftene økes med 10% med virkning fra 1. januar 2007.
3. Styrets forslag til budsjett for 2007 godkjennes.

**Sak 07/2006 Sundstredet Båtforening – Samarbeidsavtale**

Det har under samtaler mellom Sundstredet Båtforening og representanter for styret i sameiet hersket stor enighet om at behovet for et nært forhold og samarbeide mellom sameiet og båtforeningen er nødvendig. Samtidig er det viktig å være enige om noen retningslinjer, konkrete holdepunkter og forpliktelser. Båtforeningen er en egen forening som består av eiere og beboere av leiligheter i Sundstredet Boligsameie. For å befeste samhørigheten og et toveis forpliktende samarbeide har båtforeningen fremmet et forslag om at et styremedlem skulle utpekes av valgkomiteen fra boligsameiet og valgkomiteen fra båtforeningen i felleskap for å ha sete i begge styrer. Dette ble diskutert og selv om det er enighet om intensjonen i forslaget, endte møtet med en enklere løsning som vil ha samme effekt, nemlig at

- det utarbeides en intensjonsavtale mellom sameiet og båtforeningen som beskriver den kommunikasjon og nærhet som skal danne grunnlaget for samarbeidet.
- sameiet tar inn i sine vedtekter § 4.1, første avsnitt, at sameiets styret i sitt midte velger et medlem som også skal være et fullverdig medlem av styret i båtforeningen. Denne person skal fortrinnsvis være en som allerede er medlem av båtforeningen.
- intensjonen i punkt to over gjenspeiles i veiledningen til valgkomiteen i sameiet
- Sundstredet Båtforening tar inn i sine vedtekter § 4.1, første linje, at sameiet har rett til å utpeke et av sine styremedlemmer til å ha et fullverdig sete i styret i båtforeningen.

**Styrets forslag til vedtak:**

- 1. Styret gis fullmakt til å inngå en samarbeidsavtale med Sundstredet Båtforening i tråd med de motiver og rammer som er trukket opp i saksfremstillingen.**
- 2. Sameiemøtet er likeså innstilt på å gjøre nødvendige vedtektsendringer slik at avtalen og dennes intensjon gis effekt.**

**Sak 08/2006 Vedtektsendringer i "Vedtekter for Sundstredet Boligsameie"**

Sameiemøtet justerte enkelte bestemmelser i opprinnelige vedtekter høsten 2005. Disse ble i sin tid utarbeidet av utbygger og omdelt til alle sameiere i forbindelse med opprinnelig kontraktsunderskriving. Vedtektene var basert på standardformuleringer og Eierseksjonslovens bestemmelser og anbefalinger. De justerte vedtektene er omdelt og utsendt til samtlige sameiere og beboere i sameiet medio november 2005.

Styret har etter dette mottatt ett forslag om endringer i vedtektene. Dette gjelder styrets størrelse og sammensetning. Behandles som sak 08/2006 B

Enn videre foreslår styret en endring i vedtektene hva angår samarbeidsforholdet til Sundstredet Båtforening. Behandles som sak 08/2006 C – Se for øvrig sak 07/2006.

**08/2006 A Forslag fra Styret i Sundstredet Boligsameie – Styreintegrering med Sundstredet Båtforening.**

Det vises til Årsmøtesak 07/2006. Her fremkommer begrunnelse og motiver for saken, samt en mer inngående presentasjon av problemstillingen. Styret behandlet saken i sitt møte den 27. februar og

fattet slikt vedtak; Ingen kommentar til foreslått endring. Avtale inngås eventuelt etter at forslag til endrede vedtekter er godkjent.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

**Vedtektenes § 4.1 endres<sup>3</sup> til å lyde;**

#### **4-1. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre som består av 6 medlemmer, med 2 varamedlemmer. Et av styrets medlemmer skal være leder. Styret velges av og blant sameierene. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte en nestleder. Styret kan i sin midte velge et medlem som også skal være et fullverdig medlem av styret i Sundstredet Båttforening.

#### **08/2006 B Forslag fra Styret i Sundstredet Boligsameie - Konsultative styremedlemmer**

Styret i Sundstredet boligsameie er inntil videre organisert ut fra en viss funksjonsdeling. Blant annet ivaretar styret også funksjonen som daglig leder. En ser at det over tid er behov for ulike typer kompetanse i styret, så som økonomisk, teknisk, juridisk m.v. for å sikre saker en god og effektiv behandling. Styret utelukker ikke å måtte kjøpe tjenester av denne art fra eksterne i enkelte tilfeller, men mener man allikevel bør bestrebe seg på å ha en viss slik breddekompetanse i styret. Styret ser for seg situasjoner hvor en eller flere nødvendige kompetanseområder mangler helt eller delvis i et sittende styre. Dersom kompetansen finnes innenfor sameiet kan det være lettere å engasjere slik inn i styret dersom en sameier ikke må påta seg fullt styreansvar- og deltakelse. Dette mener styret kan løses med oppnevning av såkalte konsultative styremedlemmer, etter fullmakt fra sameiemøtet. Slik forslaget til tilleggsbestemmelse i vedtektene er utformet, i nedenstående forslag til vedtak, legges det altså opp til at styret utøver et visst skjønn. Oppnevningen må anses nødvendig, hensiktsmessig og kostnadseffektiv.

#### **Forslag til vedtak;**

**Tillegg til vedtektenes 4-1, nytt tredje ledd, skal lyde:**

**Styret har anledning til å oppnevne, og på lik linje med ordinære styremedlemmer honorere, konsultative medlemmer av styret når særskilte grunner taler for det. Deres oppgaver skal være begrenset til nærmere angitte typer oppgaver / fagområder, innrettet som styrebistand i eller utenfor styremøtene etter behov. Funksjonstiden skal normalt følge valgåret. Konsultative styremedlemmer er uten forslags- og stemmerett.**

#### **08/2006 C Forslag fra Arnulf og Helene Fredheim Sundstredet 335 Antall styrerepresentanter.**

Styret har drøftet forslaget, men vil ikke overfor sameiemøtet anbefale å endre vedtektene på dette punkt. Styret kan ikke se at forslaget har noen vesentlige nytteeffekter. Forslaget har heller ikke støtte i generelle vanlige organisasjonsprinsipper. En vil minne om at sameiet ikke har egen daglig leder,

<sup>3</sup> Opprinnelig tekst i grått

men i stedet et funksjonsorganisert arbeidende styre, hvor det må gis plass til ulike type kompetansebakgrunn.

Faksimile av innsendt forslag:

Mast 12 feb 2006

Forslag til styret i Sundstredet Sameie.

Følgende les behandlet på årsmøtet 24/4-06.

Antall styremedlemmer reduseres fra 6 til 5.

Begrunnelse:

Opprinnelige vedtekter anga et styre på 3-5 medlemmer (paragraf 4-1)

Med 5 styremedlemmer oppnår en:

- et odde antall
- sannsynligheten for at leder må bruke sin dobbelstemme blir betydelig mindre.
- med 3 framnøtte medlemmer, vil styret være beslutningsdyktig (mot 4 nå)
- styret blir mer "letthåndterlig"

Vi antar at de mest krevende arbeidsoppgaver for styret nå er unnagjort, og at rutiner er innarbeidet.

Silene Krethim

Arne F. Krethim

**Styrets forslag til vedtak:**

**Gjeldende vedtektsbestemmelser om styrets sammensetning beholdes uforandret.**

---

**Sak 09/2006 Valg av revisor<sup>4</sup>.**

Det er lovpålagt for et sameie å ha egen revisor. Likeså må det foreligge skriftlig bekreftelse fra revisor om at vedkommende påtar seg oppdraget før man kan bli registrert og godkjent i Foretaksregisteret. Dette er tilfredsstilt.

Interimstyret har inngått avtale om revisjonstjenester med Revisorgruppen AS - Organisasjonsnummer 981397509

**Interimstyrets forslag til vedtak:**

**Revisorgruppen AS – Org.nummer 981397509 - velges som sameiets revisor.**

---

**Sak 10/2006 - Valg av styre i henhold til sameiets gjeldende vedtekter**

Sameiet valgte i oktober 2005 en egen valgkomité med tanke på styrevalget for perioden 2006 - 2007. Valgkomiteen har gitt sin innstilling. Styret har av prinsipielle grunner påpekt at en ideelt sett hadde sett at det var fremmet forlag på flere kandidater, herunder også kandidater til styrelederopp-gaven. Innstillingen følger nedenfor. Det er imidlertid mulig å foreslå kandidater i selve sameiemøtet. En gjør oppmerksom på at kandidater da må være spurt og ha sagt seg villige til å påta seg vervet dersom de skal kunne velges.

Vedtektens § 4.1 må hensyntas hva angår kontinuitet;

*"Styreleder og ett styremedlem velges for 2 år, mens de øvrige velges for ett år. Gjenvalg kan finne sted, men styret skal tilføres minst ett nytt styremedlem hvert annet år."*

**Faksimile av valgkomitéens innstilling følger på neste side:**

---

<sup>4</sup> Styret har likeså inngått avtale om regnskapsføring med Regnskapssentralen AS i Moss- Organisasjonsnummer 915 335497.

Sameiet vårt valgte 18. oktober 2005 en valgkomité med følgende medlemmer:  
Terje Lillegaard, Tore Halvorsen og Unni Roksvåg.

Valgkomitéen har holdt 4 møter samt hatt en del samarbeid pr. telefon.  
Komitéen har kommet frem til dette forslaget til valg på nytt ordinært styre på  
Sameiemøtet 26.04.06:

**Leder for 2 år: Elisabeth Vaardal**  
**Styremedlem i 2 år: Torun Rostad**  
**Styremedlem i 1 år: Finn Erik Eng**  
**Styremedlem i 1 år: Gannar Gjertsen**  
**Styremedlem i 1 år: Tom Kvarme**  
**Styremedlem i 1 år: Arve Thorum**

**Varamedlem i 1 år: Turid Lindemann**  
**Varamedlem i 1 år: Willy B. Johansen**

Alle foreslåtte kandidater til styret er forespurt og har sagt seg villig til å påta seg  
det foreslåtte verv.

Sundstredet, Moss den 27.02.06

For komitéen:

  
Unni Bjerkholt Roksvåg

---

#### Sak 11/2006 Utleiedel / Gjesteavdeling – Sundstredet 310 – En orienteringssak

I henhold til fullmakt fra ekstraordinært sameiemøte den 18. oktober 2005, har styret oppnevnt et  
planleggingsutvalg. Styret ga slikt mandat / oppdragsbeskrivelse;

1. Bygningsmessig innredningsløsning
2. Møblering/belysning m.v.
3. Finansiering
  - a. Selve investeringen
  - b. Inndekking ved utleie
  - c. Vedlike- og renhold m.v.
4. Bruksreglement m.v.



Styret i Sundstredet Boligsameie oppnevner følgende til komitéen:  
 Arnulf Fredheim - Turid Lindeman - Ellen Aaser

Komitéens oppdrag består i å komme med et forslag til styret som beskriver:

1. Behov for eventuell fysisk inn<sup>5</sup>- og oppdeling<sup>6</sup> av rommet
  - a. Oppholdsdel
  - b. Sovedel
  - c. Bad/toalett
  - d. (Mini)kjøkken
2. Tekniske løsninger
  - a. Bygningsmessig mht skillevegger/dører
  - b. VVS
  - c. Elektrisitet og belysning
  - d. Varmefordeling
3. Miljøtiltak
  - a. Fargevalg
  - b. Innsynskjerming
  - c. Gardiner
4. Møblering og innredning
  - a. Oppholdsmøbler
  - b. Soveinnretninger – Antall soveplasser (i både enkelt- og kombinertløsninger)
  - c. Baderomsinnredning hvis aktuelt
  - d. Kjøkken(mini)innredning hvis aktuelt
5. Økonomi
  - a. Kostnadsoverslag for pkt. 2 – 4
  - b. Investeringens finansiering
    - i. Engangs driftsutgift
    - ii. Forskuttering fra egenkapital og nedskrivning etter utleieobjektet inntjening
    - iii. Låneopptak og selvkost
    - iv. Annen løsning
  - c. Utleiepriser
6. Framdriftsplan for bygge- /innredningsprosjektet
7. Forslag til regler for og organisering av bruk/utleie
8. Løsning for renhold, vedlikehold og sikkerhet
9. Annet som komitéen finner hensiktsmessig å foreslå

Styret har fått en foreløpig rapport fra utvalget per ultimo mars 2006. Det er gjort god planlegging, men mye tyder på at dette blir et kostbart prosjekt om man velger en såkalt utvidet løsning. Gruppen har fått tilbakemelding om at brukergrunnlaget må undersøkes og kartlegges før styret kan ta stilling til om og eventuelt hvordan prosjektet skal kunne finansieres. Styret ønsker derfor at utvalget gis anledning til kort å orientere om planer og skisser, samt status i forhold til videre framdrift.

**Styrets forslag til vedtak:**

**Sameiemøtet takker for orienteringen.**

<sup>5</sup> Skissetegning

<sup>6</sup> Størrelsesangivelse i m<sup>2</sup>

---

**Sak 12/2006 Valg av valgkomité til ordinært sameiemøte 2007.**

Styret vil foreslå at det på fritt grunnlag – etter forslag fra salen – velges en valgkomité bestående av tre personer av og blant sameierene. Disse skal arbeide med å finne, spørre og overfor sameiemøtet foreslå kandidater til det styret som skal i funksjon etter ordinært sameiemøte i april 2007.

**Vedtak:**

1. ....
2. ....
3. ....

---

**Sak 13/2006 Eventuelt**

Annet som kan behandles uten å ha stått på saklisten og som ikke medfører bindende vedtak av betydning for sameiet eller enkeltsameier(e)

---