

Innkalling til:
GENERALFORSAMLING 2010
SUNDSTREDET BOLIGSAMEIE

Moss Kunstforenings lokaler onsdag 28. april kl. 19.00

I henhold til vedtektenes § 3.1. innkaller styret med dette til ordinær Generalforsamling i Sundstredet Boligsameie, organisasjons nr. 988160555, Sundstredet 100, 1531 Moss. Generalforsamlingen finner sted onsdag 28. april kl. 19:00 i lokalene til Moss Kunstforening.

Alle beboere kan møte. Hver eier/seksjon har en stemme. Det er anledning til skriftlig å gi fullmakt til andre dersom en selv ikke kan møte. (Jfr. § 3.3)

Dagsorden

- 1. REGISTRERING / KONSTITUERING**
 - 1.1. REGISTRERE STEMMEBERETTIGEDE**
 - 1.2. GODKJENNELSE AV FULLMAKTER**
 - 1.3. VALG AV: MØTELEDER**
 - 1.4. VALG AV: SEKRETÆR**
 - 1.5. VALG AV: 2 PERSONER TIL Å UNDERSKRIFT AV PROTOKOLL.**
- 2. GODKJENNELSE AV INNKALLING**
- 3. GODKJENNELSE AV DAGSORDEN**
- 4. STYRETS BERETNING 2009**
- 5. REGNSKAP MED REVISJONSBERETNING 2009**
- 6. INNKOMNE FORSLAG**
 - 6.1. FORANDRING VEDTEKTENE § 4.1 - STYRETS SAMMENSETNING**
- 7. BUDSJETT**
 - 7.1. BUDSJETT 2010 (EVENTUELLE FORANDRINGER)**
 - 7.2. BUDSJETT 2011**
- 8. VALG**
- 9. AVSLUTNING**

STYRETS BERETNING 2009

INNLEDNING

Det er avholdt 10 styremøter og 3 sosiale arrangementer dette året. Styret har behandlet 39 saker. Styret har ambisjoner om at utearealet og bygningsmassen skal være godt vedlikeholdt, og ha en høy standard. Miljøet i vårt sameie virker å være godt, da det er stor deltagelse på de sosiale arrangementene.

Økonomien i sameie er fortsatt god, med god økonomistyring. Det har i året påløpt ekstra ikke budsjetterte utgifter til heiskontroll, og installasjon av overvåkningsutstyr på heisewirene. Det er også benyttet noen midler til forskjønnelse av utearealet.

STYRETS SAMMENSETNING OG ANSVARSOMRÅDE

Styret har etter generalforsamlingen 2009 bestått av: Inge Hoff, Arve Thorum, Steinar Markussen, Anne-Lise Asak, Bjørn Sollie og Sissel Bromander. Vararepresentanter: Turid Larsen og Jørn Johansen.

I følge § 4-1 i sameiets vedtekter konstituerer styret seg selv, bortsett fra leder som blir valgt direkte: ”Styret konstituerer seg og velger nestleder blant styrets medlemmer. Ved konstituering kan også andre styreoppgaver fordeles til styremedlemmer.”

Fordeling av ansvarsområder skjedde etter en del drøftelser på styrets første møte direkte etter sameiemøte. Styret har kommet med en anmodning til valgkomiteen om at funksjonene i styret er avklart på forhånd.

Inge: Leder. Har ansvaret for styrets samhandling, og er ansvarlig for innkalling, sakliste og koordinering. Har dessuten ansvaret for eksterne kontakter for å ivareta sameiets interesser. Eksempler på dette er kommunen og andre sameier/borettslag. Uttaler seg eksternt på sameiets vegne. Fordele oppgaver internt i styret der det ikke er avklart.

Arve: Økonomiansvarlig. Holder kontakt med regnskapsfører, og setter opp budsjett. Holder styret løpende orientert om inntekts- og kostnadsutvikling. Er ansvarlig, i sammen med leder, for å overvåke felleskostnader for sameiet, og har fullmakt til å iverksette tiltak for redusere kostnadene. Ansvarlig, sammen med Anne Lise, for utleie av gjesteleilighet.

Steinar: Nestleder og bygningsansvarlig. Har ansvaret for å følge opp bygningsmessige kontroller. Har et spesielt ansvar for å følge saken vedrørende vanninntrenging ved springflo. Har ansvaret sammen med Bjørn, for å ha oversikt over nødvendig vedlikehold, og ta nødvendig initiativ til dugnad for å holde en akseptabel standard på bygningsmasse og uteareal. Holde styret orientert om Sundstredet Båtforenings aktiviteter.

Bjørn: Fellesarealansvarlig. Har ansvaret for våre fellesareal som garasjeanlegg, sykkelbod, søppelrom og gjesteparkeringsplasser. Påse at regler for disse arealene blir overholdt, og tar de nødvendige skritt slik at beboere og utenforstående følger vedtatte regler og vedtak. Ansvaret for at redskapsboden holdes ryddig og i orden. Sammen med Anne Lise, påse at

inngangspartiet er i orden med hensyn til beplantning. Sammen med Steinar å koordinere og lede dugnader. Har dessuten ansvaret for at nødvendig vedlikehold blir utført.

Anne-Lise: Sosial- og miljøansvarlig. Har ansvaret for oppfølging av innkjøpt vaktmestertjeneste. Påse at oppdraget utføres etter gjeldende avtale og spesifisering. Har ansvaret, i sammen med Bjørn, for våre sosiale arrangementer, så som bryggefest, julebord, tenning av julegran og lignende. Ansvarlig, sammen med Bjørn, å påse at våre inngangsarealer ser bra ut. Ansvarlig, sammen med Arve, for utleie av gjesteleilighet.

Sissel: Sekretær og informasjonsansvarlig. Ansvarlig for protokoll/referat fra sameiets møter. I sammen med leder, ansvarlig for korrespondanse av generell art fra sameiet, informasjon til sameiets beboere, så som oppslag og informasjonsskriv. Har ansvaret for oppfølging av renhold. Påse at oppdragene utføres etter gjeldende avtale og spesifisering.

BYGNINGSMASSE OG VEDLIKEHOLD

Salg av Varmesentral.

Styret fikk av Generalforsamlingen 2009 fullmakt til å godkjenne salg av felles varmesentral. (Felles med Boligsameie Fleischer Brygge og Sundstredet Boligsameie). Dette arbeidet er sluttført. Selskapet Bio Varme AS har overtatt varmesentralen fra Statoil AS. Kontrakt for leveranse av varme er underskrevet. Bio Varme AS skal drifte anlegget videre på samme betingelser fram til den opprinnelige kontrakt utløper. Deretter skal kommer prisene avtales på nytt. Intensjonen er samme prissystem som for de andre boligsameier der Bio Varme AS er leverandør av fjernvarme. Bio Varme AS står fritt til å kople varmesentralen inn på sitt eksisterende fjernvarmeanlegg plassert på mølleområdet.

Flom i garasje ved springflo.

Heldigvis har det i 2009 ikke vært springflo som har medført vanninntregning i vår parkeringskjeller. Vår advokat Lage Sverdrup Thygeson redegjorde for denne problematiske saken ved generalforsamlingen 2009.

Det er gjennom året pågått brevveksling mellom advokatene til byggherre / entreprenør og vår advokat. Saken stoppet opp. Det ble varslet til motparten at vi ville ta ut forliksklage, for på den måten å komme videre. Forliksklage ble fremmet for Moss Forliksråd.

Forliksklagen er senere trukket tilbake. Det er utarbeidet en forlengelse av garantitiden for mangler knyttet til fellesarealer i sameiet med 3 år. Forlengelsen av garantitiden gjelder i 3 år fra den 18/5-2009. Likelydende avtale er undertegnet av byggherre, Høyenhold Invest AS, og Entreprenøren, Skanska AS. Den forlengede garantien omfatter blant annet utglidninger og setningsskader. Eksempelvis asfaltdekke i garasjeanlegget eller heller på brygga, samt problemer med flomvann i garasjeanlegg.

Skanska AS skulle høsten 2009 montere pumpeanlegg, på tilsvarende måte som v/Boligsameiet Fleischer Brygge. Dette for å kunne holde unna vann ved en eventuell springflo. Arbeidet ble av forskjellige årsaker utsatt, men ble utført i desember 2009. Samtidig ble det foretatt masseutskifting i kjeller, og asfalterte på nytt der gravearbeider var gjennomført. Det er også igangsatt oppretting av heller på brygga, langs bygningsmassen. Dette arbeidet stoppet opp som en følge av snø og steng kulde.

Styret anser seg ikke ferdig med saken i og med at vi mener de monterte pumper ikke har tilstrekkelig kapasitet. Vi er heller ikke enig i den tekniske løsningen som byggherren har valgt. Det arbeides videre med tekniske undersøkelser / klage på vannintregning.

INNGLASSING.

Innglassing av 20 terrasser er nå ferdigstilt. Det er fortsatt mulig å gjennomføre innglassing, men det må påregnes en prisøkning.

HEIS.

Heiskontroll er i løpet av året blitt utført etter myndighetenes pålegg. Kontrollen gjelder for en periode av 2 år. Det er videre investert i et overvåkingssystem for å bedre sikkerheten ved bruk av heisene. Utgifter i denne forbindelse vil heretter bli innarbeidet i budsjettet.

TILGANG TIL TAK.

Det vil i løpet av inneværende år bli montert trapper for adgang til tak i forhold til inspeksjon og rengjøring av takene.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Styret har besluttet å bytte vaktmester- og renholdstjeneste fra Ren-Vakt Renhold AS, Ren-Vakt AS og Vista Renholdsservice AS til Den Lille Hjelper AS. Dette skiftet er foretatt fra 1. februar 2010. Årsaken til dette er at de er en del rimeligere, og at firmaet ligger lokalt. Arbeidsoppgavene er de samme som tidligere. Styret vil, på samme måte som for tidligere leverandør, fortsette med kvalitetssikring av den utførte tjenesten.

VAKTSELSKAP

Hafslund solgte i 2009 sitt vaktsekskap Infratek AS til Vakt Service AS. Disse benytter seg av et annet vaktsekskap, G4s, som utfører vektertjenesten på samme måte som tidligere. Også denne tjenesten vil bli fulgt opp.

UTEAREAL

Utearealet mot øst og vest fikk en forskjønnelse i 2009. Nordsiden står for tur i år. Det vil også bli utført utbedring i det området der sandkassa var plassert.

PARKERING.

Styret mener problemet rundt gjesteparkeringen er blitt bedre etter at ordningen med gyldige parkeringsbevis ble innført. Disse 5 plassene er forbeholdt gjester til sameie, og ikke for egne benyttelse av sameiets beboere.

GJESTELEILIGHET

Det har vært litt nedgang i utleie også dette året, fra 57 i fjor til 52 dette året.

SOSIALE ARRANGEMENTER

Det har vært stor deltagelse på både sommer- og juletilstelningene i år. Bryggefesten ble avholdt med 70 beboere tilstedet. Julebordet ble i år holdt på Fiskebasaren over 2 kvelder pga stor pågang. 48 personer deltok. Julegrantenning har vel nå blitt en tradisjon. Det ble servert gløgg og pepperkaker. Damekoret underholdt med kjente julesanger.

Dugnad ble gjennomført 14. mai. Kaffe og kaker ble servert av noen beboere, takk til disse!

Nytt av året er at Anne-Lise Asak samler ”voksne” damer ca. 1 g. pr. mnd i møterommet hvor de synger, har lotteri, koser seg med kaffe/kaker. Sågar en utflukt på teater har det blitt. Flott tiltak Anne-Lise!

SALG OG INNFLYTTING

Det har vært 4 eierskifter i vårt sameie i løpet av 2009.

MOSS DEN 16. MARS 2010

Inge Hoff (Leder)
Sign.

Arve Torum
Sign.

Steinar Markussen
Sign

Anne-Lise Asak
Sign

Bjørn Solli
Sign

Sissel Bromander
Sign

SAK 5. REGNSKAP 2009

STYRETS ÅRSBERETNING 2009

STYRET

Styret har i regnskapsåret bestått av:

Styreleder: Inge Hoff, Sundstredet 243
Styremedlem: Arve Thorum, Sundstredet 125
Styremedlem: Steinar Marukssen, Sundstredet 325
Styremedlem: Sissel Bromander, Sundstredet 351
Styremedlem: Anne – Lise Asak, Sundstredet 233
Styremedlem: Bjørn Solli, Sundstredet 134
Varamedlem: Turid Larsen, Sundstredet 116
Varamedlem: Jørn Johansen, Sundstredet 341

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter.

SAMEIET

Sameiet eier tomten gnr. 2, bnr. 2842 i Moss Kommune. Sameiets bygningsmasse på tomten består av 63 leilighetsseksjoner. Den er fullverdiforsikret totalt for ca. 153 mill. i Gjensidige Forsikring i Moss, forsikringsnummer 76858106.

Sameiet forurensar ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for et boligsameie.

ANSATTE

Sameie har ingen ansatte.

FORETNINGSFØRER OG REVISOR

Sameiets regnskapsfører er Regnskapssentralen AS, Kongensgt. 3, 1530 Moss telf.69 20 65 00, Revisor er BDT Viken Revisjon AS, Welhavensgt. 2 B, 1530 Moss.

ØKONOMI

Sameiet har vært i full drift i regnskapsåret. Styret har som tidligere perioder hatt løpende fokus på kostnader. Ved årsskifte har vi kr.1.576.000.- på sparekonto.

RESULTATET

Styret mener at regnskapet gir et rettviseende bilde av virksomheten. Resultatet pr. 31.12.2009 viser et overskudd på kr. 218.658,28. Styret vil foreslå at overskuddet avsettes til annen egenkapital.

Moss, 20. Januar 2010



Inge Hoff
Leder

Styret Årsberetning 2009 for Revisor

Side 1 av 1



● Sundstredet 100
● 1531 MOSS

● Org.nr:
● 988160555



Sundstredet Boligsameie

Resultatrapport pr. 31.12.09

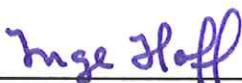
		2009	2008	Budsjett 2009
	Noter	Regnskap	Regnskap	
Driftsinntekter				
Fellesutgifter		1 799 868,00	1 821 088,00	1 800 000
Vindusvask		10 764,00	9 408,00	10 000
Leieinntekter Gjesterom		8 450,00	7 950,00	12 000
Andre Inntekter		0,00	4 339,00	0
Sum Inntekter		1 819 082,00	1 842 785,00	1 822 000
Personalkostnader				
Lønn / Feriepenger			0,00	4 000
Styrehonorar	1	65 000,00	52 500,00	65 000
Sosiale Utgifter		20 958,50	15 694,00	20 000
Arbeidsgiveravgift		9 165,00	7 398,83	10 000
Sum Personalkostnader		95 123,50	75 592,83	99 000
Andre Driftskostnader				
Renovasjonsavgift		45 750,00	70 374,18	80 000
Vannavgift		52 262,00	52 943,75	55 000
Kloakkavgift		85 309,50	59 624,07	45 000
Vaktservice Heiser		0,00	0,00	0
Telefon Heiser		7 860,08	7 196,08	7 000
Reparasjon Heiser		68 795,51	9 577,51	0
Servicekontrakt Heiser		59 984,75	44 052,00	57 000
Strøm		115 012,87	118 683,26	130 000
Kostnader Gulvvarme		264 730,76	275 026,72	400 000
Kostnader Varmt Vann		151 128,35	137 075,14	100 000
Rekvisita, verktøy, lysrør m.v.		7 680,30	20 346,50	25 000
Renhold Fellesarealer		90 949,00	91 472,00	150 000
Renhold Vinduspuss		49 500,00	62 375,00	0
Containerleie		1 416,33	1 463,28	0
Vakthold		71 223,50	66 904,00	66 000
Større Anskaffelser		0,00	0,00	0
Kostnader planter m.m		45 475,51	7 359,90	9 000
Vaktmestertjenester Ren Vakt AS		106 866,00	101 970,00	110 000
TV Avgift		91 350,00	91 350,00	74 000
Rep./Vedlikehold Bygning		35 716,69	2 363,00	30 000
Rep./Vedlikehold Utstyr		0,00	3 475,00	0
Annet Vedlikehold		0,00	241,00	5 000
Gjesterom		525,00	250,00	2 000
Revisjonshonorar	1	8 678,50	8 562,50	7 000
Regnskapshonorar		70 691,00	60 000,00	63 000
Juridisk bistand		32 044,00	53 251,00	0
Konsulentonorar		0,00	29 396,00	0
Diverse Kontor Kostnader		2 215,60	6 499,28	8 000
Møtekostnader		1 706,00	3 186,00	5 000
Telefon		0,00	0,00	0
Forsikringer		78 390,00	77 950,80	83 000
Bilgodtgjørelse		0,00	0,00	0
Bankomkostninger		3 215,08	2 699,08	3 000
Sum Andre Driftskostnader		1 548 476,33	1 465 667,05	1 514 000
Finansinntekt-/Kostnader				
Renteinntekt		43 176,11	79 456	65 000
Sum Finansposter		43 176,11	79 456,17	65 000
Årets Resultat / Overskudd		218 658,28	380 981,29	274 000,00

Sundstredet Boligsameie

Balanse pr. 31.12.09

Eiendeler		2009	2008
Bankinnskudd		251 547,38	121 557,42
Sparekonto		1 576 733,79	1 604 494,81
Bankinnskudd for skattetrekk		-8,31	605,03
Forsk.bet Forsikring		26 212,00	25 966,00
Forsk.bet Vakthold		0,00	17 100,00
Kundefordringer	2	8 147,00	30 791,61
Sum Omløpsmidler		1 862 631,86	1 800 514,87
Egenkapital og Gjeld			
Avsatt Vedlikeholdsfond	4	1 304 458,00	1 050 000,00
Annen egenkapital	4	102 296,09	51 314,80
Udisponert Resultat	4	218 658,03	380 981,29
Sum Egenkapital		1 625 412,12	1 482 296,09
Kreditorer	2	190 787,24	277 855,78
Forskuddsbet Fellesutgifter		38 049,00	40 363,00
Avsetn Komm.Avg Term.6, 2009		8 383,50	0,00
Sum Kortsiktig Gjeld		237 219,74	318 218,78
Sum Gjeld / Egenkapital		1 862 631,86	1 800 514,87

Moss, 26 febr. 2010



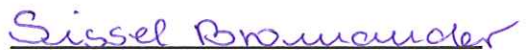
Inge Hoff, styrets leder



Arve Thorum



Steinar Markussen



Sissel Bromander



Anne Lise Asak



Bjørn Sollie

Sundstredet Boligsameie

Noter 2009

Regnskapet er satt opp ihht. regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 1 Lønn m.m.

Det er ingen ansatte i sameiet og ikke utbetalt lønn.

Styrehonorar er regnskapsført med kr. 65.000,- og Revisjonshonorar med kr. 8 678.50

Note 2 Fordringer / Gjeld

Fordringer og Gjeld er gjort opp innen en måned.

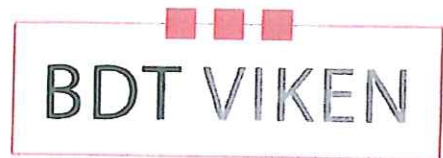
Note 3

Sameiet består av 63 leiligheter på Sundstredet Brygge, Moss

Note 4

Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlikeholdsfond	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2009	432 296,09	1 050 000,00	1 482 296,09
Avsatt ved.fond iht Generalf. Vedtak	-330 000,00	330 000,00	0,00
Vedl.holdskostn til Siv.Ing. Kjell Gulbrandsen		-75 542,00	-75 542,00
Årets resultat	218 658,03		218 658,03
Pr. 31.12.2009	320 954,12	1 304 458,00	1 625 412,12



Ansvarlige partnere:
Jens Petter Auring
Svein Brataas
Kjersti Øyslebø Brataas
Trygve Plener
Ole Christian Rasmussen
Arne Buer
Kjell Kristian Olsen

Til generalforsamlingen i Sundstredet Boligsameie

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Sundstredet Boligsameie for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 218 658. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til behandling av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til behandling av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Moss, 10. mars 2010
BDT Viken Revisjon AS

Trygve Plener
Registrert revisor

BDT Viken Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Org. nr. 980 995 151 MVA
E-post: post@bdtviken.no
www.bdtviken.no



KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN
OSLO | TØNSBERG | HORTEN | MOSS | HALDEN



SAK 6 - INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag fra beboerne innen fristens utløp (9. mars 2010). Valgkomiteen fremmer et forslag for generalforsamlingen 2010.

SAK 6.1 FORANDRING AV VEDTEKTENE § 4.1

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING

Valgkomiteen vil fremme forslag som forandrer prosedyren ved valg av styremedlemmer i sameiet. Forslaget innebærer at generalforsamlingen mer direkte velger personer til å bekle de ulike funksjoner. I dag konstituerer styret seg selv etter at generalforsamlingen har valgt styremedlemmene. Unntaket er ledervervet som velges direkte av generalforsamlingen. I tillegg foreslår vi at kontinuitetsreglen forandres noe.

Begrunnelsen for dette forslaget er følgende:

- Størrelsen på vårt sameie tilsier at de personer som blir innvalgt i styret bør ha spesielle ansvarsområder, med mindre vi velger å sette bort enkelte arbeidsoppgaver eksternt. For å ivareta disse områdene bør egnethet og erfaring være utgangspunkt for valgkomiteens forslag.
- Ved å velge personer direkte til å ivareta et ansvarsområde har man større sikkerhet for at det er de mest mulig kompetente kandidatene som vil bli valgt for å ivaretar de spesifikke vervene. Ved en intern konstituering kan man lett komme opp i en situasjon at en person blir "påtvunget" et ansvarsområde vedkommende ikke vil ha – eller at de styremedlemmene som er valgt inn ikke har forutsetninger for å ta ansvar for et område, men blir likevel konstituert til oppgaven.
- Styremedlemmene vil også ha muligheter til vurdere den oppgaven som er foreslått for dem og har dermed muligheter til å vurdere sin egen egnethet/kompetanse i forhold til dette ansvarsfeltet. De kan derfor enklere si ja eller nei med grunnlag i den påtenkte oppgaven.

I tillegg innebærer forslaget at bestemmelsen om at det skal være et pålegg om å skifte ut ett av styremedlemmene, sløyfes. Vi ser ingen god grunn til et slikt pålegg. Generalforsamlingen bør ha fullmakt å velge de kandidater som de mener er best egnet, uten denne type føringer.

Nåværende bestemmelse har følgende ordlyd:

§ 4-1. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av fra 6 medlemmer, med 2 varamedlemmer. Styret velges av og blant sameierne. Til styret velges styreleder, 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstid; Styreleder i tillegg til 3 styremedlemmer velges for 2 år. 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer velges for 1 år. Gjenvalg kan finne sted, men styret skal tilføres minst ett nytt styremedlem ved hvert valg. Styret konstituerer seg og velger nestleder blant styrets medlemmer. Ved konstituering kan også andre styreoppgaver fordeles til styremedlemmer. Styret kan også velge at et av styremedlemmene skal være fullverdig medlem av styret i Sundstredet Båtforening. 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.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

FORSLAG TIL NY BESTEMMELSE:

§ 4-1.1. Styrets sammensetning og valg på generalforsamlingen

Sameiet skal ha et styre som består av 6 medlemmer. Styret velges av og blant sameierne. Styremedlemmene velges til følgende funksjoner/arbeidsoppgaver på generalforsamlingen:

Leder.

Har ansvaret for styrets samhandling og er ansvarlig for innkalling, saksliste og koordinering. Har dessuten ansvaret for eksterne kontakter for å ivareta sameiets interesser. Eksempler på dette er kommunen, varme- og strømleverandører og andre sameier/borettsla. Hovedregelen er at det er lederen som uttaler seg på sameiets vegne. I tillegg skal leder fordele oppgaver der det ikke er avklart.

Økonomiansvarlig.

Holder kontakt med regnskapsfører. Setter opp forslag til budsjett. (Sammen med regnskapsfører). Holder styret løpende orientert om inntekts- og kostnadsutviklingen. Er ansvarlig, sammen med leder, for å overvåke felleskostnader for sameiet og har fullmakt til å iverksette tiltak for å redusere kostnadene. Er ansvarlig, i sammen med Sosial- og Miljøansvarlige, for utleie av gjesteleilighet.

Sekretær og informasjonsansvarlig.

Ansvarlig for protokoll/referat fra sameiets møter. Sammen med leder, ansvarlig for korrespondanse av generell art fra sameiet. Ansvarlig for informasjon til sameiets beboere, så som oppslag, informasjonsskriv/folder. Medhjelper til Sosial- og Miljøansvarlig, når sosiale arrangementer skal avholdes.

Bygningsansvarlig.

Har ansvaret for å følge opp bygningsmessige kontroller og vedlikehold. Herunder å ha et spesielt oppsyn med vannlekkasjer og vanninntrenging. Videre, påse at dører og låser virker slik de skal. Har ansvaret for, sammen med ansvarlig for fellesarealene, å ta initiativet til nødvendig vedlikehold og dugnad når dette er påkrevet. Målsettingen er at sameiets bygningsmasse og uteareal skal ha en god standard.

Sosial- og miljøansvarlig.

Har ansvaret for oppfølging av innkjøpte tjenester, herunder rengjøring og vaktmester. Påse at oppdragene utføres etter gjeldende avtale og spesifikasjon. Har ansvaret, i sammen med sekretær, for våre sosiale arrangementer, så som bryggefest, julebord, tenning av julegran og lignende. Er ansvarlig, i sammen med Fellesarealansvarlig, å påse at våre inngangsareal ser bra ut. Er ansvarlig, i sammen med Økonomiansvarlig, for utleie av gjesteleilighet.

Fellesarealansvarlig.

Har ansvaret for våre fellesareal som garasjeanlegg, sykkelbod, søppelrom, gjesteparkeringsplasser og beplantning. Påse arealene er ryddige og holdes godt i hevd. Skal ta de nødvendige skritt slik at beboere og utenforstående følger vedtatte regler og vedtak for disponering av disse områdene. Likeledes ansvaret for at redskapsbod holdes ryddig og i orden. I sammen med sosial- og miljøansvarlig, påse at inngangspartiet er i orden med hensyn til beplantning og renhold. Sammen med Bygningsansvarlig, koordinerer dugnad.

§ 4.1.2 Prosedyre ved valg

Blant de 5 styremedlemmene (som er nevnt ovenfor) velger generalforsamlingen en nestleder.

Leder og ett av styremedlemmene velges for 2 år. På den påfølgende generalforsamling velges to styremedlemmer for 2 nye år, hvor av den ene er nestleder. På denne måten har man større sikkerhet for at styret får den nødvendige overlapp og kontinuitet. Med andre ord velger hver generalforsamling 4 personer til styret, to for 2 år og to for 1 år.

Generalforsamlingen velger to vararepresentanter til styret. Disse velges for 1 år.

§ 4.1.3 Styrets fullmakt til å oppnevne

Styret kan i sin midte velge et medlem som også skal være et fullverdig medlem av styret i Sundstredet Båtforening.

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.

§ 4.1.4 Styrets felles ansvar

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet/generalforsamlingen.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Hvis disse vedtektsendringene blir vedtatt vil de gjøres gjeldene fra generalforsamlingen 2011. Vi gjør oppmerksom på at innstilling til årets valg bærer preg av den arbeidsdeling som er foreslått i ovennevnte forslag.

Marit Henriksen
Sign.

Enid Lødeng
Sign.

Trond Rostad
Sign.

STYRETS DRØFTINGER

Styret har vært kjent med arbeidet for omgjøring av dagens valgordning. Erfaring fra tidligere konstitueringer av styret viser at det er helt nødvendig at de som sier ja til å påta seg et styreverv også er klar over hvilke verv / oppgaver de sier ja til. Ordningen slik den har vært viser seg i praksis ikke å fungere godt.

Innstillingen fra valgkomiteen er oppdelt i flere underpunkter enn dagens § 4.1. Dette er positivt for en bedre oversikt. Styret kan videre ønske seg en tabell som sier hvilke verv som er på valg hvert år. Et eksempel på en slik tabell er vist her.

Styretittel	Funksjon	Funksjonstid Velges for x år	På valg	
			År 1	År 2
Styreleder	Styreleder	2	x	Ikke på valg
Styremedlem 1	Økonomiansvarlig	2	x	Ikke på valg
Styremedlem 2	Nestleder / Bygningsansvarlig	2	Ikke på valg	x
Styremedlem 3	Sekretær / Informasjon	2	Ikke på valg	x
Styremedlem 4	Styremedlem / Sosial - Miljø	1	x	x
Styremedlem 5	Styremedlem Fellesarealer	1	x	x
Varamedlem 1		1	x	x
Varamedlem 2		1	x	x
Valgkomité 1		1	x	x
Valgkomité 2		1	x	x
Valgkomité 3		1	x	x

STYRET INNSTILLING TIL VEDTAK.

- Valgkomiteens forslag vedtas, med 2 tillegg.
 - Forslagets § 4.1.1. siste ledd om når ordningen trer i kraft vedtas, men redigeres ikke inn i vedtektene for Sundstredet Boligsameie.
 - Styret ber om fullmakt til å redigere inn en tabell som gir oversikt på hvilke verv som skal velges i hvert av de to årene i turnusen.

SAK 7 – BUDSJETT

Budsjettet for kommende år vedtas på generalforsamlingen ca. ¾ år før budsjettet begynner å virke. Det kan i mellomtiden oppstå behov/utgifter som ikke er budsjettert, men som det er ønskelig å gjennomføre så snart som mulig.

Styret ønsker derfor å innføre som fast sak i hver generalforsamlingen at det kan gjøres forandringer i budsjett for inneværende år.

SAK 7.1 – BUDSJETT 2010

Budsjett 2010 er vedtatt på generalforsamling 2009, og er således gyldig.

For budsjett 2010 foreslår ikke styret forandringer.

SAK 7.2 – BUDSJETT 2011

Styret foreslår for generalforsamlingen at følgende budsjett vedtas for 2011

SAK 7.2 BUDSJETT 2011

SUNDSTREDET BOLIGSAMEIE

Årsresultat / Budsjetter	Regnskap 09	Budsjett 10	Budsjett 11
Leieinntekter	-1 799 868	-1 913 400	-1 913 400
Vindusvask	-10 764	-10 000	-10 000
Leieinntekter gjesteleilighet	-8 450	-9 000	-9 000
Andre inntekter			
Sum driftsinntekter	-1 819 082	-1 932 400	-1 932 400
Feriepenger			
Lønn til ansatte		3 000	1 000
Sosialeutgifter	20 958	17 000	21 000
Godtgjørelse til styremedlemmer	65 000	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	10 000	9 400
Sum personalkostnader	95 123	95 000	96 400
Renovasjonsavgift	45 750	50 000	51 000
Vannavgift	52 262	58 000	57 000
Kloakk avgift	85 310	89 000	91 000
Telefon Heiser	7 860	7 000	8 000
Reparasjon Heiser	68 796	10 000	27 000
Servicekontrakt Heiser	59 985	50 000	70 000
Strøm	115 013	130 000	130 000
Kostnader Gulvvarme	264 731	350 000	340 000
Kostnader Varmt Vann	151 128	150 000	160 000
Rekvisita, verktøy etc.	7 680	15 000	10 000
Renhold fellesarealer	90 949	100 000	90 000
Renhold vinduspuss	49 500	68 000	50 000
Vakthold	71 223	72 000	76 000
Kostnader planter / Uteareal	45 475	8 000	10 000
Vaktmestertjenester	106 866	113 000	54 000
TV - Avgift	91 350	96 000	99 000
Reparasjon og vedlikhold bygninger	35 717	20 000	30 000
Reparasjon og vedlikhold utstyr		5 000	
Gjesteleiligheten	525	2 000	1 000
Revisjonshonorar	8 679	9 000	10 000
Regnskapshonorar	70 691	65 000	75 000
Juridisk bistand	32 044		12 000
Diverse kostnader	4 068	150 400	95 000
Møtekostnader	1 706	4 000	2 000
Forsikringer	78 390	85 000	89 000
Bank og kortgebyr	2 779	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	1 548 477	1 709 400	1 640 000
DRIFTSRESULTAT	-175 482	-128 000	-196 000
Annen renteinntekt	-43 176	-64 000	-54 000
ÅRSRESULTAT	-218 658	-192 000	-250 000

Vedlikeholdsfondet viser pr. 31.12.2009	1 304 000	
Overføre overskuddet i 2009	218 000	1 522 000
Hvis budsjettet for 2010 holder	192 000	
Hvis budsjettet for 2011 holder	250 000	
Rest på regning vedr. gjennomgåelse av bygningsmassen	-50 000	
Saldo på konto 31.12. 2011	1 914 000	

SAK 8 - VALG

Valgkomiteens arbeid og innstilling.

Valgkomiteens innstilling tar utgangspunkt i ansvarsdelingen som er foreslått ved innsendt forslag til denne generalforsamling jfr. § 4.1.1 Styrets sammensetning.

Årets valgkomité har hatt en utfordrende arbeidsoppgave og av den grunn har vi hatt mange møter og bilaterale kontakter med potensielle kandidater. Tre personer har ønsket avløsning. Arve Thorum som har vært økonomiansvarlig siden starten av sameiet. Han synes det nå var på tide å trekke seg fra dette vervet. Anne-Lise Asak har vært sosial- og miljøansvarlig i to år og ønsket og tre ut av styret. Det samme ønske hadde Bjørn Solli, etter en viss betenkningstid. Han har det siste året har hatt ansvaret for fellesarealene. I tillegg ønsket Sissel Bromander et annet ansvarsområde i styret. Hun var konstituert som sekretær/informasjonsansvarlig innværende år og har ett år igjen av sin valgperiode. Et annet av styrevervene har også ett år av sin funksjonstid igjen, nemlig bygningsansvarlig. Steinar Markussen innehar dette vervet og han er også konstituert som nestleder.

Fire styrerepresentanter og to vararepresentanter skal velges på årets generalforsamling. En omrokering skjer ved konstituering i styret.

Leder (velges for 2 år)

Økonomiansvarlig (velges for 2 år)

Sekretær/informasjonsansvarlig (velges for 1 år)

Fellesarealansvarlig (velges for 1 år)

Sosial – og miljøansvarlig: Sissel Bromander (konstitueres ved omrokering i styret).

VALGKOMITEENS ENSTEMMIGE INNSTILLING:

Leder:	Inge Hoff	Leilighet	243
Økonomiansvarlig:	Arild Andresen	Leilighet	334
Sekretær/informasjon:	Kirsten Nelly Holm	Leilighet	323
Fellesarealansvarlig:	Arne Knutsen	Leilighet	211
vararepresentant:	Turid Larsen	Leilighet	116
vararepresentant:	Paul Edvardsen	Leilighet	115

Alle de foreslåtte kandidatene har sagt seg villig til å stille.

Moss 4. mars 2010

Marit Henriksen
Sign

Enid Lødeng
Sign

Trond Rostad
Sign

10.AVSLUTTNING

Husk: Ta med dette eksemplaret på sameiermøtet den 22/4