Innkalling til:

GENERALFORSAMLING 2013

SUNDSTREDET BOLIGSAMEIE

Moss Kunstforenings lokaler torsdag 25. april kl. 18.00

I henhold til vedtektenes § 3.1. innkaller styret med dette til ordinær Generalforsamling i Sundstredet Boligsameie, organisasjons nr.988 160 555, Sundstredet 100, 1531 Moss.

Generalforsamlingen finner sted torsdag 25. april kl. 18:00 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)

1. Dagsorden
	1. Registrering / Konstituering
	2. Registrere stemmeberettigede
	3. Godkjennelse av fullmakter
	4. Valg av: Møteleder
	5. Valg av: Sekretær
	6. Valg av: 2 personer til underskrift av protokoll.
	7. Godkjennelse av innkalling
	8. Godkjennelse av dagsorden
2. Styrets årsberetning 2012
3. Regnskap med revisjonsberetning 2012
4. Innkomne forslag
	1. Flislegging av svalganger
	2. Male dekkeforkanter
	3. Tiltak i kjeller
5. Budsjett
	1. Budsjett 2013 - Revidering
	2. Budsjett 2014
6. Valg
7. Avslutning

Sak 2 - Styrets årsberetning 2012

INNLEDNING

Det er avholdt 10 styremøter og 3 sosiale arrangement dette året. Styret har behandlet 76 saker.

Styret har ambisjoner om at utearealet og bygningsmassen skal være godt vedlikeholdt, og ha en høy standard. Økonomien i sameie er god og det er god økonomistyring. Gjennom mange år har det blitt bygget opp et vedlikeholdsfond som inkludert annen egenkapital var på kr. 2.668.479 ved årsskiftet. I 2013 har vi også mottatt kr 1.875.000 som et forlik med utbygger som kompensasjon for kjelleren som ikke er tett.

STYRETS SAMMENSETNING OG ANSVARSOMRÅDE

Styret har i regnskapsåret bestått av: Cathrine Dalan, Turid Larsen, Steinar Markussen, Natalja Lindalog Per Guneriussen,. Varamedlemmer: Anne-Karen Brekstad og Hildegunn Molvær.

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 har vært følgende:

**Cathrine: Leder.**

Har ansvaret for styrets samhandling og er ansvarlig for innkalling, saksliste, årsberetning og koordinering i styret. Påse at husordensregler blir fulgt av beboerne. Har dessuten ansvaret for eksterne kontakter og for å ivareta sameiets interesser. Eksempler på dette er kommunen, andre sameier/borettslag, o.a.. Hovedregelen er at det er lederen som uttaler seg på sameiets vegne. I tillegg skal leder fordele oppgaver der det ikke er avklart.

Turid: Økonomiansvarlig.

Økonomiansvarlige holder kontakt med regnskapsfører. Setter opp forslag til budsjett. 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 redusere kostnadene. Er ansvarlig, i sammen med sekretæren, for utleie av gjesterom.

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 Natalja 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.

Nestlederen skal lede møtene når lederen er fraværende. Likeledes skal vedkommende, sammen med sekretæren, ha ansvaret for de sosiale arrangementene som arrangeres av sameiet.

Natalja: Fellesarealansvarlig.

Har ansvaret for våre fellesareal som garasjeanlegg, sykkelbod, søppelrom, gjesteparkeringsplasser og beplantning. Påse at regler for disse arealene blir overholdt. 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. Påse at inngangspartiet er i orden med hensyn til beplantning og renhold. Sammen med bygningsansvarlig, koordinerer dugnad. Har ansvaret for oppfølging av innkjøpte tjenester, herunder rengjøring, vindusvask og vaktmester. Påse at oppdragene utføres etter gjeldende avtale og spesifikasjon.

Per: 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. Har ansvaret sammen med nestleder for våre sosiale arrangementer, så som bryggefest, julebord, tenning av julegran og lignende. Er ansvarlig, sammen med Økonomiansvarlige, for utleie av gjesterom.

BYGNINGSMASSE OG VEDLIKEHOLD

Oversvømmelse i garasje ved springflo

5. desember 2012 ble det avhold rettsmeklingsmøte med Skanska og Høienhald Invest hvor Cathrine Dalan, Steinar Markussen og Inge Hoff representerte på beboerens vegne. Målet var å komme til en enighet for unngå en rettssak og dermed usikkerheten knyttet til dette. Møtet resulterte i et forlik som vi ser oss svært fornøyd med og Sameiet har mottatt en utbetaling på kr 1.875.000.

Vi har altså fått en økonomisk erstatning og det er opp til Generalforsamlingen hva som skal gjøres med disse midlene. Det er viktig å presisere at vi ikke lengre kan kreve noe av utbygger ved eventuelle oversvømmelser og det er opp til oss hvilke tiltak vi vil gjennomføre for å forhindre vann i kjelleren i tiden som kommer. Alternative løsninger vil bli behandlet under avsnitt for innkomne forslag punkt 4c.

Vaktmester og renhold

Vår erfaring med Den Lille Hjelper er noe varierte. Vi ser oss svært fornøyde med den innvendige rengjøringen, men ser ofte at det tar tid å få gjennomført andre henvendelser. I tillegg har prisene økt relativt mye. Det er ikke sikkert gresset er grønnere på den andre siden, men hvis vi ikke ser en forbedring vil styret legge ut jobben på anbud og da evaluere om det er andre seriøse aktører som kan tilby de samme tjenestene til bedre kvalitet og/eller lavere pris.

Vakthold

Vaktholdet gjennomføres av G4S. Rett over nyttår opplevde vi tre innbrudd på rad i postkassene og styret besluttet derfor å øke vaktholdet til en ekstra runde midt på natten.

**Innbrudd**

Alle de tre innbruddene ble anmeldt til politiet, men saken ble henlagt. I tillegg til å øke vaktholdet besluttet styret også å sette en list på inngangsdøren så den blir vanskeligere å jekke opp, samt å glasse inn svalgangen i første etasje i blokk 1 hvor det er lett å komme seg inn. Sistnevnte har imidlertid ikke blitt gjennomført da det tar tid med nødvendige godkjennelser for å få det forskriftsmessig riktig i forhold til brann.

Uteareal

Det har i år blitt beplantet både mellom blokkene og foran ved veien. Området ser pent og stelt ut. Det har vært tagget på muren som nå har blitt fjernet. Dette forholdet er også anmeldt til politiet, men uten noe resultat også her.

Bygningsmasse

Tilstanden til bygningsmassen er å betegne som bra, men det er registrert noen setningsskader på søndre del av bygningsmasse. Dette utredes fortløpende.

Vi begynner å se på bygningen at tiltak må gjøres og det er dette vi har spart penger til gjennom årene. Det er tidligere laget en vedlikeholdsplan som forteller hva vi har i vente av vedlikeholdstiltak slik at det ikke vil dukke opp store, uforutsette kostnader.

I 2013 bør dekkeforkanter, boddører og himlingene i 4.etg i blokk2 males. I 2014 legges det opp til maling av rekkverk.

Det bør til slutt nevnes at det i periode vært problemer med noen av ringeklokker som ikke virker. Styret er fullt klar over dette og det har vært forsøkt ordnet flere ganger. Imidlertid har dette vært uten hell og feilen har ikke blitt lokalisert. Det forsøkes rettes opp i én siste gang, men hvis det fremdeles ikke virker, ser vi oss nødt til å bytte hele anlegget.

Parkering

Det er og vil være noen problemer med uvedkommende som parkerer på vår gjesteparkering. Det fungerer likevel bra med røde lapper på rutene til de som står der over lengre perioder. Styret har bestilt klistremerket til å sette på de blå parkeringslappene som vil gjelde for 2013. Klistrelappene er som en alternativ og rimeligere løsning enn å trykke opp og laminere nye parkeringslapper.

Internkontroll / serviceavtaler

Sameiet har flere serviceavtaler noe som forhindrer mulige feil og raskt kan utbedre dersom noe skulle dukke opp. Sameiet har serviceavtale med Otis heis, Nassau garasjeport og Tak&Vedlikehold. I tillegg er det et mer eller mindre fast samarbeid med Storm Elektro i forbindelse med vedlikehold elektrisk arbeid.

Gjesterom

Det er registrert innbetalinger for 124 døgn for utleie av gjesterom, dette inkluderer imidlertid noen døgn som stammer fra 2011 og det reelle antall utleiedøgn i 2012 har vært 79 netter som tilsvarer kr 11.850.

Sosiale arrangementer

Dugnad ble gjennomført 15. mai. Det var godt oppmøte og servering av kaffe og kaker. Tusen takk til alle som bidro! Bryggefesten i august ble også et svært vellykket arrangement. Tradisjonen tro ble det også gjennomført en hyggelig julegrantenning hvor Damekoret var med og sang julen inn og det ble servert gløgg og pepperkaker.

Salg og innflytting

Det har vært ett eierskifte i sameiet i løpet av 2012.

Moss, 15. april 2013

Cathrine Dalan (Leder) Turid Larsen Steinar Markussen

Per Guneriussen Natalja Lindal

Sak 3 - Regnskap

Styret har som tidligere benyttet Regnskapssentralen for føring av regnskap. Regnskap viser at året går med kr. 364.349 i overskudd.

Fjorårets budsjett tilsa et forventet overskudd på kr 4700. Imidlertid mente revisor at advokatkostnader i forbindelse med springflosaken ikke skulle belastes regnskapet før i 2013 når erstatningen kommer. Dette påvirket resultatet i 2012 meget positivt, men må i stedet belastes budsjett 2013.

Vedlagt finnes Styrets årsberetning til regnskap, regnskap og revisors beretning for 2012.

Styrets forslag til vedtak

Regnskap for 2012 med revisorberetning foreslås vedtatt.

STYRETS ÅRSBERETNING Regnskap - 1 SIDE - STYRETS ÅRSBERETNING 2011.pdf

SETT INN REGNSKAP 3 sider Regnskap 2010.pdf

SETT INN REGNSKAP 3 sider Regnskap 2010.pdf

SETT INN REGNSKAP 3 sider Regnskap 2010.pdf

Innlevering av godkjent oppgjør -**4 sider** - Innlevering og godkjent av årsoppgjør

REVISJONSBERETNING TIL REVISOR

SAK 4. Innkomne forslag

Sak 4.a Flislegging av svalganger + andre arealer

Flislegging av svalganger har vært tatt opp tidligere og på forrige Generalforsamling ble det bestemt å utsette avgjørelsen i påvente av resultat av saken mot utbygger. Nå som saken er avsluttet, stiller Styret seg positive til å legge fliser i alle svalganger.

Etter tidligere og fremdeles gjeldende vurderinger er det ikke lengre en tilfredsstillende løsning å overflatebehandle gangene med epoxy. Dette da det krever mye arbeid, det er få seriøse firmaer som er interessert i å utføre jobben og det på sikt sannsynlig blir et dyrere alternativ.

Én svalgang er allerede flislagt. Dette ble bekostet av beboerne som har leilighet i denne svalgangen. Ved vedtak om flislegging, tilbakebetales summen til dem. Det bør nevnes at det kun er positive tilbakemeldinger å hente fra de som allerede har fliser. Flisene skal være sklisirke, men det kan også nevnes at det finnes strømiddel som er beregnet for fliser som kan benyttes om man skulle ønske det.

Fra Generalforsamlingen i 2012 ble det lagt frem et tilbud fra CHRISTIANSEN & RAAE AS Total tilbudspris kr. 1 248 687,00 inkl. mva. Dette gjaldt for flislegging av 3 forskjellige områder. Alle svalganger (- en i første etasje blokk 1), betonggulv utvendig mellom blokkene og i branntrapper. Styret har ikke innhentet nye tilbud nå og mener dette er reelle tall å forholde seg til, men jobben vil bli lagt ut på Mittanbud.no hvis flisleggingen vedtas og vi vil forhåpentligvis kunne få ned prisen noe.

Finansiering.

Det er flere muligheter for finansiering.

1. Hele kostnader kan tas av vedlikeholdsfondet.
2. Kostnaden kan deles på antall leiligheter, og det gjøres en engangsinnbetaling på beløpet.
3. Kostnaden tas delvis av vedlikeholdsfondet, og delvis som en ekstra innbetaling fra beboerne. F.eks kr. 3000,- pr leilighet.
4. Husleien økes med tanke på ekstra innbetaling i noen år.

Styrets innstilling er alternativ 1 da flisleggingen anses som en nødvendig vedlikeholdskostnad.

Styret fremmer følgende forslag

Det legges fliser på alle svalganger og betong uteareal mellom blokkene (en svalgang i 1. etg. blokk 1 er allerede belagt, og skal ikke legges på nytt) og branntrapper. Farge og kvalitet på flisene skal være tilnærmet lik det som allerede er lagt.

Finansiering med midler fra vedlikeholdsfond/annen egenkapital med et samlet beløp på ca 1.300.000,-.

Beregnet utført sommeren 2013.

Sak 4.b Maling av dekkeforkanter/etasjeskillere

En rask befaring rundt bygget viser tydelig at det er behov for maling av kantene mellom alle verandaene. Der hvor markisene henger, vil kun det synlige området bli malt. Kostnaden for dette blir kr 216.190 + mva og inkluderer alle dekkeforkantene rundt hele bygget, inkludert søyler.

Styret fremmer følgende forslag

Det vedtas å male alle dekkeforkanter rundt bygget. Finansieringen skjer fra vedlikeholdsfondet/øvrig egenkapital.

Sak 4.c Kjeller

Saken har blitt avsluttet i et forlik med Skanska og Høienhald Invest hvor sameiet mottok kr 1.875.000. Det er opp til Generalforsamlingen å avgjøre hvordan pengene skal benyttes og hvorvidt man vil gjøre tiltak i kjelleren, eller la saken være som den er i dag.

Alternative løsninger vil kunne være.

1. Beholde kjellergulvet som det er i dag. Benytte pengene til fortsatt oppbygging av vedlikeholdsfondet.
2. Heve hovedtavle
3. Heve hovedtavle + heiser
4. Heve hele kjellergulvet

Styret har jobbet med å få utredet de ulike mulighetene for kjellergulvet og grovt estimert vil en heving av kjellergulvet komme på det samme som erstatningssummen. Imidlertid vil ikke styret gå inn for dette før setningsskadene i blokk 1 har blitt utredet.

Det er innhentet tilbud og en heving av hovedtavlen vil komme på ca kr 70.000 inkl mva.

Heving av heiser og nødvendige endringer på gulvet vil koste ca kr 600.000 inkl mva.

Styret fremmer følgende forslag

Styret går inn for alternativ 2 som innebærer en heving av den elektriske hovedtavlen. Konsekvensene hvis denne skulle rammes ved en storflom er altfor store i forhold til den relativt sett lave kostnaden det er å sikre den. Tiltaket finansieres fra annen egenkapital.

Sak 5. Budsjett

Sak 5.1 Revidert budsjett 2013

Styret forslag til revidering av budsjett 2013

Styret har gjort noen endringer i det reviderte budsjettet for 2013, men de fleste postene holdes på samme nivå som tidligere. De to store endringene ligger i advokatkostnader som føres i 2013 og ikke 2012 og i vedlikehold av bygning. Innenfor budsjett på vedlikehold bygning ligger innglassing av svalgang i blokk 1, spyling av bygg, maling av boddører og trehimling i 4 etg i bygg 2.

Sak 5.2 Budsjett 2014

Styrets forslag til budsjett for 2014

Styret har ikke foretatt noen vesentlige endringer i budsjett for 2014 i forhold til tidligere budsjetter. Det er ikke budsjettert med noen store vedlikeholdskostnader.

TA INN Budsjettforslag 2012/2013 REVIDERT BUDSJETT 2012 OG BUDSJETT 2013

Sak 6. Valg

Valgkomiteen har bestått av Anne Lise Asak, Roy Moen og Finn-Erik Eng.

Roy Moen har vært bosatt i utlandet siste halvår, men har deltatt på mobil

og via Skype.

Komiteen har fulgt kriteriene for valg av styre i Sundstredet Boligsameie,

nedfelt i sameiets vedtekter, og kommet til følgende resultat:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Funksjon** | **Navn** | **Leilighet** | **Velges for** |
| Leder:  | Cathrine Dalan | Leilighet 224 | Ikke på valg |
| Økonomiansvarlig: | Turid Larsen | Leilighet 116 | Ikke på valg |
| Sekretær/informasjon:  | Per Guneriussen | Leilighet 342 | Velges for 2 år |
| Bygningsansvarlig: | Steinar Markussen | Leilighet 325  | Velges for 1 år |
| Fellesarealansvarlig: | Natalja Lindal | Leilighet 324 | Velges for 2 år |
| Nestleder: | Steinar Markussen | Leilighet 325  | Velges for 1 år |
| 1.varerepresentant: | Anne-Karen Brekstad | Leilighet 132 | Velges for 1 år |
| 2.vararepresentant: | Hildegunn Molvær | Leilighet 121 | Velges for 1 år |
|  |  |  |  |
| Valgkomite | 3 stk foreslås og velges av generalforsamlingen |
| X |  |  |  |
| X |  |  |  |
| X |  |  |  |
|  |

Alle som er ført opp på gjenvalg, har bekreftet dette for valgkomiteen.

Så skjer det at noen dager før innstillingen skal leveres, meddeler styrets leder

Cathrine Dalan at hun skal flytte fra Sundstredet Boligsameie, og således ikke

kan fullføre perioden hun er valgt for.

Valgkomiteen har tatt dette til etterretning, men har i skrivende stund ikke funnet

en ny kandidat til ledervervet for resten av Dalans periode.

Vi ber om forståelse for dette, men skal jobbe fram mot sameiermøtet for å finne

en ny leder til styret. Dersom vi lykkes, vil navnet bli bekjentgjort under valget

av nytt styre på sameiermøtet.

Sak 7 – Avslutning