

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2010

Ordinært sameiermøte i SE Kragsskogen Terrasse avholdes onsdag 21. april 2010 kl. 18:00 i Voksen Kirke.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en eller to sameiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2009**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2009**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. INNKOMNE FORSLAG

- 1A) Forslag fra M. Dokset om endring av farge på trepanel på hoved-terrassene.
 - 1B) Motforslag fra Styret.
 - 2A) Forslag fra S. Almsengen om fargevalg i oppgangene.
 - 2B) Motforslag fra Styret.
 - 3) Beredskapsplan (fortsettelse fra forrige Årsmøte)
 - 4) Forslag fra Styret om vedtektsending § 5, D, 5 (valg av revisor)
 - 5) Forslag fra Styret om tillegg i Husordensreglene (ang. montering av gasspeis)
 - 6) Forslag fra Styret om endring i Husordenreglenes pkt. 2.2. (ang røropplegg)
- Forslag 1 A&B, 2A&B, 4, 5 og 6 er trykket i innkallelsen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av Revisor (dersom foreslått vedtektsendring ikke vedtas)
- E) Valg av valgkomité
- F) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 17.3.2010

Styret i SE Kragsskogen Terrasse

Prikken Ring Gulowsen /s/

Trond K Hasund /s/

Kjell Corneliusen /s/

Sigmund Sandall /s/

Sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Prikken Ring Gulowsen	Olav Aukrusts Vei 4 B
Styremedlem	Trond K Hasund	Olav Aukrusts Vei 8
Styremedlem	Kjell Corneliusen	Olav Aukrusts Vei 4 D
Styremedlem	Sigmund Sandall	Olav Aukrusts Vei 6
Varamedlem	Terje Bjøro	Arnulf Øverlands Vei 266
Varamedlem	Odd Blixland	Olav Aukrusts Vei 6
Valgkomitéen	Christian Stokke	Olav Aukrusts Vei 6
	Liv Nørstenes	Olav Aukrusts Vei 16
	Sverre Almsengen	Olav aukrusts vei 4 A
Komité for Bo og Trivsel	Kathe Stray	Olav Aukrusts Vei 2 A
	Jane Hveding	Olav Aukrusts Vei 16
	Ida Kristine M Wøien	Olav Aukrusts Vei 16
	Mona Gustafsson	Olav Aukrusts vei 8

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 4 styremedlemmer er det 1 kvinne og 3 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har 1 ansatt.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Sameiets revisor er PWC AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 148 seksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984852266.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer :

27 – 2239.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiets vaktmester er Oddgeir Jørgensen.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Hammersborg Forsikring AS med polisenummer 10150. Fullverdiforsikring vil si at forsikringssselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringssselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til vaktmester på Mob. 41-24-27-11/E-adresse: sam-terr@online.no eller Styret. (Se oppslagstavle.) Disse igjen vil opprette kontakt med Hammersborg Forsikring. Denne endring i prosedyre er på bakgrunn av feilbrukt felles-forsikring som har ført til unødvendig forhøyet premie.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere 2. arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i DnBNOR. Se balansen og note i regnskapet.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no.

KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til sameiet, i tillegg til bredbånd, telefoni (hvis ønskelig) og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011. Sameiet har tiltrådt denne avtalen. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

REHABILITERING – STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2009 De 8 (mest solutsatte) veggene er rebeiset.
 Vaktmesterleiligheten har fått nytt kjøkken.
 Blandeventil for varmtvann er skiftet.
 1 større sirkulasjonspumpe for varmtvannet er skiftet.
 Tilbakeslags- og strupeventiler samt stoppekraner for vv er skiftet.
 3 oppganger til har fått nye postkasser.
 6 stoppekraner i leiligheter er skiftet.
- 2008 Et sykkelstativ til er satt opp vis-a-vis # 14 / mellom # 2D og 2E.
 Brann-innstruks er hengt opp på alle oppslagstavler.
 Brannmeldere er montert i garasjen ved alle hovedfordelings skap av strøm, samt ved alle brannsentralene.
 Taklamper er skiftet i alle sykkelboder i lavblokkene.
 Det er gravd brønner for vannavrenning i garasjene; 1 v/ hovedport og 3 v/kulverter.
 Kulvertene er ferdig utbedret (mot lekkasje)
 Trappehusene i garasjene er platet og malt.
 Nye inspeksjonsluker for stoppekraner er montert i garasjen.
 Det er nytt skilt v/innkjøring til området (nordre del av P-plassen)
 Det er ny bom, den gamle var nedkjørt! (Husk; ikke kjøring på området)
 Vi har beiset 1.etg. alle langblokkene.
 Sykkelboden v/4D er innredet med stativ.
 I skrivende stund er 9 av 12 takvifter nå byttet med nye som har frekvens-styring og tidsur. De siste 3 er forsinket p.g.a. sneen.
 Klemsikringsmekanismen på alle tre garasjeportene er skiftet.
 Videosystemet i garasjen er oppgradert med ny PC og programvare (uten kostnad for oss).
 Det er i (skrivende stund) skiftet 7 stoppekraner i denne styreperioden.
 Nye postkasser er satt opp og/eller bestilt for OA14 og OA4C – vi håper at flere oppganger vil følge....!?!?
- 2007 Takviften på # 16 er skiftet for å spare strøm og minske bråket (fra den gamle). Den nye er med tids-ur. Vi vil evaluere denne etter en tids bruk for å se om flere bør skiftes.
 Det er grøftet og lagt stein langs lavblokkene som en fortsettelse på det som ble gjort sommeren 2006 langs høyblokkene.
 Garasjekulverter – se egen rapport fra Byggekomiteen lenger ut i heftet.
 Garasjeplassene er merket opp og det er laget oversikt over disse. Utendørs parkeringsplasser er også merket opp.
 Trappehus i garasjen er platet.
 Det er skiftet totalt 7 stoppekraner i denne styreperioden.
 Oppgangene i # 16, 2C og 2F er pusset opp. Alle disse har også nå nye postkasser, noe vi sterkt anbefaler.
 Nytt lekestativ ble montert høsten 2007.
 Det er fjernet 4 trær som var til fare for hus og beboere.
 Nye søppel-/avfallskasser ute.
 7 ekstra papirsøppel-containerer i søppelrommene.
 Det er skaffet returpunkt for glass og metall på P-plassen.

- 2006 Re-asfaltering av veier, gårdsplasser og inngangspartier. (Re-asfaltering av kjørevei mellom garasjene gjenstår foreløpig). Nye avrenningskummer v/langblokkene "underjordiske" med varmekabel i avrenningsrør.
Rehabilitering av grøntanlegg og utskifting av sand i sandkasser. (Nytt lekestativ blir montert våren 2007). Fornytt betongrehabilitering i garasjene med etablering av katodisk beskyttelse på betongarmeringen. Montering av fartsdempere i garasjene.
- 2005 Utskifting av hovedrørføringer for vann til og fra berederrom og i den vestre garasjen.
Montering av tilbakeslagsventiler for alle blokker, som bedrer varmtvannstilførselen.
Rehabilitering av sameiets bygninger og el-anlegg som følger:
Grundig inspeksjon av all betong med gjennomgripende reparasjon av alle konstaterede betongskader og overflatebehandling av all betong med vanntett dekke (membran) (med unntak av betong på marknivå og garasjene). Garasjene gjennomgikk betongutbedring i 1998.
Reparasjon/utskifting av blomstertrau og bodelementer.
Nye levegger på terrasser
Utskifting av alt panel på gavler og inngangssider samt skadet panel på terrassesiden. Utbedring av mangelfull utlekting.
Kantinnramming av vinduer
Omtrekking av alle tilbyggstak
Alle synlige tilbyggstak, med ett unntak, har fått panelkledning.
Utbedring av beslagløsninger og nedløp
Estetisk og vedlikeh.mes. overflatebeh. av alle synlig flater, vinduer, beslag m.v.
Rehabilitering av søppelrommene med nytt gulvbelegg og nye utadslående ståldører.
Nye inngangsdører, sportsboddører i langblokkene, ny panel på sykkelboddører i småblokkene
Nytt hovedfordelingsskap/nye stigeledn. i småblokkene. Langblokkene fikk dette i år 2000.
Sikringsskap m/automatbrytere, jordfeilsikring på hver kurs samt overspenningsvern til alle seksjoner.
Utvidelse av innkjørsel og ny asfalt i kjørevei i garasjen samt noen andre utbedringer på gårdsplasser (gjenstår å utjevne fartsdempende forhøyninger utvendig kjørevei samt utbedre asfaltering mot inngangspartier).
Fjerning av trær som bidrar til skader på sameiets bygningsmasse, på sameiets og kommunens eiendom (etter innhenting av kommunens samtykke).
- 2004 Sameiets arkiver ryddet og systematisert i mer hensiktsmessige arkivskap (herunder bygningstegninger og byggesaker)
Skiftet låser på kontor, berederrom og verktøybod.
Avtale inngått med OBOS Prosjekt om prosjektering og byggherreansvar for

- planlagt rehabilitering. Plan- og byggekomite opprettet.
Parkeringsplassens vestsida sikret med sviller.
Utskifting av PCB-holdig armatur i garasjene.
- 2003 Hele varmtvann-hovedanlegg utskiftet Hydroforanlegg (trykkforsterker) installert slik at samtlige nå skal ha et stabilt trykk, og samtidig skal varmtvannet nå frem til hver leilighet raskere. Installasjonen krevde et eget pumpehus som er oppført mellom 2A og 4D.
To av garasjeportene fått ny elektronikk
Badet i vaktmesterleil. totalrenovert
Sameiets hovedstoppekran utskiftet, i tillegg skiftet ut stoppekraner i ti leiligheter.
Skiftet takduk på de to gjenværende tak over inngangen til nr. 6 og 10, i tillegg til inspeksjon og vedlikehold av samtlige tak.
Totalutskift. av hele dørcalling-anlegg
Skiftet øverste del av gavlvegg i nr.4A pga.råte
- 2002 Beising utsatte gavlvegger/bodvegger
Utbedring avløp fra balkonger
- 2001 Nytt vaktmester-/styrekontor og WC-installasjon i verksted.
Varmekabler garasjeinnkjørsel
Betongutbedring av fasader og balkonger
Planting hekk mot barnehagen
- 2000 Utskifting takplater garasje
Nye stigeledninger el-anl. langblokkene
Delvis utskifting stoppekraner
- 1999 Takteking 2A-B, 2C-D,2E, 4C-D, 16
Nye lysmaster på parkeringsplass
Oppgradering Kabel-TVanlegg
Oppgradering lekeanlegg
Utbedring vanntilførsel
- 1998 Beising av gavlvegger og baksidefasader
Utskifting av takteking i nr 6, 8, 10,12,14, 4 A-B
Rehabilitering betong i garasjen

STYRETS ARBEID

Vi har avholdt 10 Styremøter siden Årsmøtet i April 2009, sendt ut 16 fellesmailer samt hengt opp 6 oppslag i samme periode.

Økonomien er god. De fleste sameiere betaler også fellesutgifter innen fristene. Vi har noen få gjengangere som mer eller mindre konstant er til (ny) inkasso, og vi har også vært innom mulig tvangssalg for én seksjonseier.

Kjell Corneliussen er ansvarlig for hjemmesiden vår (www.skt.no), og gir oss jevnlig oppdateringer på antall besøkende og hvilke saker som er mest populære å sjekke. Sist var dette faktisk HMS!

Trond Hasund er ansvarlig for HMS, som er en kontinuerlig prosess å følge opp. Han har bl.a. jobbet mer med en Beredskapsplan, som Styret stiller seg enstemmig bak. Denne nye utgaven, blir presentert på Årsmøtet.

Sigmund Sandall er hovedsakelig referent.

Prikken Gulowsen har ansvar for styremøteinnkallelser, bygge- og forsikringssaker, kontrakter og avtaler, regnskap og finans, kontakt med Bo & Trivsel samt "daglig drift"/korrespondanse, etc.

Det har vært problemer med å holde stabil temperatur på varmtvannet, derfor skiftet vi Blandeventilen til en med motor. Vi har skiftet en sirkulasjonspumpe samt reparert en annen som hadde lekkasje. Vi har også fått reparert 1 av 4 varmtvannstanker, etter at et element hadde røket. Tilbakeslags- og strupeventiler samt stoppekraner er også skiftet på anlegget, så det sier seg selv at dette er noe som er under overvåking konstant. Både for forbruk, for forhindring av salmonella samt temperaturen.

Vi har fått ny oppgangstillitsvalgt i OA2E; Beata Grallert.

I denne perioden har 3 oppganger til skiftet til nye postkasser, nå gjenstår kun 2D og 4A.

Vi rebeiset i fjor de 8 mest solutsatte veggene. Siden panelet er skiftet på veggene og ikke terrassene, trenger veggene en god del flere strøk, for å bli like mettet som terr.

Vi hadde sirenetest på brannsentralene våre 26. August 2009. Dette var noe de fleste satte pris på, og vi fikk noen tilbakemeldinger som ble tatt til etterretning. Vi sendte også ut fellesmail samt hang opp oppslag i oppganger og garasjene, om batteribyttedagen 1. Des.

Vi ble pålagt av forrige Årsmøte å jobbe med å få Kragstegen vernet. Vi var så heldige å raskt få kontakt med Gerd Lillegård OA2F (som ble leder av Kragstegens Venner) og Anne Brym OA2D, som kom med som styremedlem i NOV (Naturvernforbundet Oslo Vest). De har begge jobbet aktivt med saken, og rapport finnes litt lenger ned. Både Sandvolleyball-klubben og Vestre Holmen Vel, satt også press på at sandvolleyballbanene opprettholdes etter en eventuell verving.

Byggesaker: I.Mørk/S.Stiksrud i OA6 har søkt om (og fått styrets godkjenning) til et 34m² tilbygg. C.C.E. Pedersen/A.Å. Sydness i OA16, er i nabo-varsel-før-søknad fasen. Dette gjelder et 35m² tilbygg. A.B.Christophersen/M.P.Lund i OA2A har fått Plan & Bygg's tillatelse til å bygge en trappeforbindelse mellom deres 2 seksjoner i 3. & 4., etc., utvendig, oppå eksisterende tilbygg i 1. etg. De starter opp nå i vår.

Forsikringssaker:

Saker meldt inn etter siste Årsmøte; Seksjon 114, OA10, Line Lundbo; Lekkasje fra avløp, trolig iforb, m. flytting av toalett. Mulig regress. OA4D, brudd på taknedløp i sjakt.

Lekkasjen går helt ned i garasjen. Her blir flere leiligheter berørt.

Hammersborg Forsikring straffer de som benytter forsikringen med forhøyet premie. Så,

i tillegg til vanlig indeksøkning, har vi også fått et ekstra påslag på 5% i vår premie, fordi vi har benyttet forsikringen. Vi har argumentert med antall seksjoner kontra antall skader. Vi har argumentert med at regress-skader ikke bør gjelde, forgjeves. Dette sier oss i et hvert fall at ved regress-skader skal *ikke* SKT's forsikring benyttes. Vi ber om at alle eventuelle skader blir meldt til enten Vaktmester eller Styre, for videre evaluering.

Rapport fra Kragsskogens Venner: (v/Anne Brym)

Kragsskogens venner har arbeidet hatt som mål å få siste rest av Kragsskogen omregulert til friområde. Skogen som i dag har fått adresse Olav Aukrustsvei 20, har i lang tid stått på Oslo Kommunes liste over aktuelle tomter å bygge barnehage på.

Gerd Lillegaard som er foreningens leder, holdt en appell til politikerne 2.september da saken ble avgjort i Bydelsutvalget i Vestre Aker. Her ble det enstemming vedtatt å gå inn for en omregulering/bevaring av skogen. Dette vedtak ble sammen med brev fra Kragsskogens Venner og Naturvernforbundet Oslo Vest oversendt Oslo Kommune som innspill til Grøntplanen for Oslo Kommune. Resultatet er at området nå så godt som sikkert blir avsatt til fremtidig park, natur-friområde.

Kragsskogens venner takker styret for støtten.

Rapport fra Byggekomitéen: (v/Magnus Dokset)

Vi har 5 fem års garanti på rehabiliteringsarbeidene som ble utført av Protector 2005/2006. Reklamasjonsarbeidene i 2009 fikk ikke en helt tilfredsstillende slutføring. Vi vil så snart forholdene ligger til rette for det, ta en ny runde med reklamasjonsinnhenting, der vi også vil be om å få rapportert reklamasjoner fra forrige runde, som ikke er ferdigstilt.

Overtakelsesprotokollen med Protector er datert 1.3.2006, og det er fra denne dato femårs-garantien løper. Krav om garantiarbeider må således være fremsatt før 1.3.2011. I praksis bør derfor sameierene være forberedt på at denne vårens runde er siste mulighet for å få utført reklamasjonsarbeider som krever "sommerforhold" for utførelse.

Rapport fra Bo & Trivsel: (V/Kathe Stray)

Blomster til alle utekasser ble innkjøpt i månedskiftet april-mai av Mona Gustavsson, Kathe og Trygve Stray. Kassene ble fylt opp med ny jord og beplantet av de samme lørdagen før vårdugnaden.

Dugnaden ble holdt 5. mai på tradisjonelt vis og det ble som vanlig rakt og ryddet og gjort fint til 17. mai. Etter endt økt ble det grilling av pølser samt servering av kaffe, kjeks, boller, øl og mineralvann. Det var en vellykket dugnad med god oppslutning.

Det ble ikke innkjøpt nye planter eller busker til sameiet i 2009.

REGNSKAPET FOR 2009

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 297 377,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNETEKTER

Inntektene i 2009 var til sammen kr 4 536 158,- mot budsjettert med kr 4 486 000,-.

Avvik i forhold til budsjett skyldes mindre innbetalt felleskostnader fra vaktmester, i stedet for økning i lønnen. I 2008 ble det innbetalt ca kr 24 000,- første halvår for oppussing av oppganger. Dette ble ikke trukket fra når budsjettet for 2009 ble beregnet.

Andre inntekter består i hovedsak av vedlikeholdsbidrag Kragsskogen barnehage, andel innbetalt for oppussing av påbygg og innbetaling for postkasser/skilt. Se note 3.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var på kr 4 184 114,- mot budsjettert med kr 3 953 000,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 627 000,-, mens regnskapet viser kr 1 164 951,-.

For energi/fyring er det et avvik i forhold til det budsjetterte på ca kr 153 000,- som skyldes lavere kostnader enn det man ble forespeilet når budsjettet ble satt opp.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til personalkostnader skyldes at lønnsutbetalingene ikke er endret (da Jørgensen heller ville gå ned i bo-/fellesutgifter) og derved heller ikke arbeidsgiveravgift og feriepengene.

Revisors honorar for regnskapsåret 2009 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 33% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca 20 %. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2010 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2010.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2010.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000,- til større vedlikehold som omfatter fortsettelse av malingsprosjektet.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 57 000,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 17.3.2010

I styret for SE Kragstegen Terrasse

Prikken Ring Gulowsen /s/

Trond K Hasund /s/

Kjell Corneliussen /s/

Sigmund Sandall /s/



Til sameiermøte i SE Kragsskogen Terrasse

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for SE Kragsskogen Terrasse for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 297 377. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk 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 regnskapsestimer, 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 norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert. Videre vil vi presisere at sameiet har negativ egenkapital pr 31. desember 2009.

Oslo, 17. mars 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 436 482	4 473 600	4 476 000	4 440 000
Andre inntekter	3	99 676	72 315	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 536 158	4 545 915	4 486 000	4 450 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-449 427	-445 633	-530 000	-539 000
Styrehonorar	5	-87 000	-86 800	-87 000	-141 000
Avskrivninger	15	-20 800	-20 800	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-5 213	-5 000	-6 000
Honorarer/malingkomité		-12 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-137 425	-131 745	-139 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-906	-1 725	-5 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-1 164 951	-845 594	-627 000	-1 042 000
Forsikringer		-259 444	-294 787	-320 000	-266 000
Kommunale avgifter	9	-690 742	-661 065	-687 000	-725 000
Energi/ fyring	10	-447 239	-419 555	-600 000	-500 000
Kabel- / TV-anlegg		-260 729	-210 575	-230 000	-268 000
Andre driftskostnader	11	-648 576	-635 137	-703 000	-673 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 184 114	-3 758 629	-3 953 000	-4 323 000
DRIFTSRESULTAT:		352 044	787 286	533 000	127 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 416	120 183	70 000	50 000
Finanskostnader	13	-120 082	-140 575	-125 000	-120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 667	-20 392	-55 000	-70 000
ÅRSRESULTAT		297 377	766 894	478 000	57 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		297 377	766 894		

BALANSE

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		10 103	10 103
Leiligheter/ lokaler	14	115 100	115 100
Varige driftsmidler	15	40 933	61 733
SUM ANLEGGSMIDLER		166 136	186 936
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		13 491	20 089
Kundefordringer		15 451	0
Kortsiktige fordringer	16	96 985	69 737
Driftskonto i OBOS		286 751	212 707
Innestående bank		11 876	9 020
Sparekonto i OBOS		1 783 365	1 919 243
SUM OMLØPSMIDLER		2 207 918	2 230 796
SUM EIENDELER		2 374 055	2 417 732
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-1 407 583	-1 704 960
SUM EGENKAPITAL		-1 407 583	-1 704 960
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 297 470	2 654 778
Annen langsiktig gjeld	18	1 056 000	1 056 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 353 470	3 710 778
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		174 250	115 457
Leverandørgjeld		54 857	104 098
Skyldig offentlig myndigheter	19	40 411	33 549
Påløpne renter		28 592	32 805
Påløpne avdrag		90 672	86 534
Annen kortsiktig gjeld	20	39 386	39 470
SUM KORTSIKTIG GJELD		428 168	411 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 374 055	2 417 732

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

OSLO17.3.2010
STYRET FOR SE KRAGSKOGEN TERRASSE

Prikken Ring Gulowsen /s/

Trond K Hasund /s/

Kjell Corneliusen /s/

Sigmund Sandall /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	383 037
Utleiegebyr	16 204
Utbygg	74 826
Felleskostnader	3 148 023
Trappevask	323 232
Avdrag/renter	494 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 439 362

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-2 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 436 482

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vedlikeholdsbidrag Kragstegen barnehage	7 800
Påbygg (Innbetalt for 35kvm)	7 000
Andel maling påbygg	23 107
Fakturert bortkjøring søppel	650
Viderefakturert kostnader varsel	906
Innbetaling postkasser/skilt	44 963
Viderefakturert faktura fra Norbark	15 250
SUM ANDRE INNTEKTER	99 676

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-324 408
Annen lønn, ikke feriepenger	-750
Påløpne feriepenger	-38 929
Fri bolig	-62 634
Naturalytelser, fri bil, etc. speil	62 634
Arbeidsgiveravgift	-75 118
Pensjonskostnader	-7 033
Yrkesskadeforsikring	-1 900
Arbeidsklær	-1 289
SUM PERSONALKOSTNADER	-449 427

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.
Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 87 000

I tillegg har styret, vaktmester, utvalg og komiteer fått julegaver for kr 2 507 jfr. note 11

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 4 875 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-906
-----------------------------	------

SUM KONSULENTHONORAR	-906
-----------------------------	-------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

AS Regnbuen Malermesterbedrift	-456 219
--------------------------------	----------

Vifter, Kanalrens & Co	-314 188
------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-770 407
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-68 912
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-141 465
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-39 805
---------------------------	---------

Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-54 682
------------------------------------	---------

Kostnader leiligheter, lokaler	-75 779
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 902
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 164 951
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-440 082
-----------------------	----------

Feieavgift	-2 860
------------	--------

Renovasjonsavgift	-247 800
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-690 742
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-447 239
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-447 239
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-935
Container	-16 261
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 862
Verktøy og redskaper (snøfreser, rep gressklipper, motorsag)	-21 809
Driftsmateriell	-11 068
Lyspærer og sikringer	-10 762
Vaktmestertjenester (bortkj. avfall etc.)	-46 038
Renhold ved firmaer	-325 778
Vakthold	-150 405
Kontor- og datarekvisita	-3 298
Trykksaker	-4 790
Aviser, HMS-abonnement	-2 446
Møter, kurs, oppdateringer mv	-368
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 507
Andre kontorkostnader	-6 702
Telefon/bredbånd	-10 483
Porto	-9 522
Drivstoff biler, maskiner osv	-1 601
Vedlikehold biler/maskiner osv	-10 777
Bankgebyr	-1 878
Velferdskostnader	-2 289
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-648 576

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	630
Renter av sparekonto i OBOS	64 122
Renter av konto i DnB NOR	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	624
Andre renteinntekter	27
SUM FINANSINNEKTER	65 416

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Dnb NOR, renter lån	-119 671
Dnb NOR, gebyrer lån	-300
Renter negativ kasse	-17
Andre rentekostnader	-94
SUM FINANSKOSTNADER	-120 082

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter		115 100
SUM LEILIGHETER		115 100

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 33

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2006	104 000		
Avskrevet tidligere	-50 267		
Avskrevet i år	-20 800		
			32 933
Innskudd garasje			
Tilgang 2001	8 000		
			8 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			40 933

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-20 800
--------------------------------	--	--	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forsikring 1. Kvartal 2010		59 179
Andre forskudd		37 806
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		96 985

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010. Forsikring 1. Kvartal 2010 er betalt i 2009, men vil bli kostnadsført i 2010.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB NOR**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2015.

Renter 31.12.09: 4,75%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2005	-3 776 500	
Nedbetalt tidligere	1 121 722	
Nedbetalt i år	357 308	
		-2 297 470
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 297 470

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-1 056 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 056 000

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-23 253
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 158
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-40 411

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-38 929
Purregebyr	-352
Avsatt arbeidsgiveravgift	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-39 386

SAK 5, PKT. 1A

Anne Liv og Magnus Dokset
Seksjon 137 og 138
Olav Aukrusts vei 14

SAK TIL SAMEIERMØTET 21. APRIL 2010**FORSLAG TIL NY FARGE PÅ BEISEDE VEGGER PÅ BALKONGER/TERRASSER**

Ved rehabiliteringen av betong og panel i 2005/2006 vedtok sameiermøtet nye farger, herunder en mørkere brunfarge på alt panel. Et forslag om å velge en lysere farge på panel på balkonger og terrasser fikk ikke flertall.

Etter dette har et tyvetall sameiere, deriblant undertegnede, skiftet ut dører og vinduer på sine balkonger/terrasser til større glassåpninger med heve-/skyvedører. Disse dørene kommer med brede, hvitmalte karmen. Vi har helt siden rehabiliteringen syntes at veggene på terrasser og balkonger gir et alt for mørkt og dystert inntrykk. Dette inntrykket ble forsterket i kontrasten mot store vindusflater omrammet av brede hvite karmen. Vi valgte derfor å male om de innvendige balkongveggene på vår ene balkong til egghvit farge med Drygolin dekkbeis. Vi tillot oss å gjøre dette, fordi denne balkongen er avskjermet for innsyn fra våre naboer, og det avvikende fargevalget neppe kan sjenere noen. Vår andre balkong, som har innsyn fra naboer, har inntil videre fått beholde sin mørkebrune farge.

Fargeskiftet gir etter vår oppfatning en mye lysere og triveligere balkong. En lysere beis vil i tillegg være mindre utsatt for falming og nedbryting pga sollys.

Til opplysning så krever rebeising, med sikker dekning til ny farge, tre strøk, som krever knappe tre liter oljedekkbeis.

På denne bakgrunn vil vi fremsette følgende forslag til sameiermøtet:

1. Ved forestående felles rebeising av panel på balkonger/terrasser velges en lysere farge.
2. Dette kan være en av følgende nyanser, etter sameiermøtets bestemmelse:
 - 2.a. Egghvit, fargekode 0502-Y 1001 i Drygolin oljedekkbeis. Dette er, så vidt vi kan se, samme farge som vinduskarmen og balkongdøren fikk ved rehabiliteringen (som i henhold til, fargeplanen for rehabiliteringen skulle være antikkhvitt kode 343).
 - 2.b. Som på balkonger/terrasser i Østre Kragstegen, dvs hvit brukket med en "varmere" nyanse.
3. Sameiere som ønsker rebeising til lysere farge, før dette gjennomføres som fellestiltak, kan rebeise selv for egen kostnad.

SKT/MD/05.02.2010

SAK 5, PKT. 1B) - MOTFORSLAG FRA STYRET TIL SAMEIERMØTET 2010**FARGEKODE FOR TREPANEL PÅ BALKONGER OG TERRASSER.**

Bakgrunn: I sameiermøtet 29.04.2004 ble følgende fargekode *vedtatt med 31 stemmer*:

Trepanel fasader og etasjeskiller: mørk brun.

Trepanel innvendig terrasser: mørk brun.

Grunnmurflater: frostrøyk

Balkongkasser/bodfront: Lysere brun

Vinduer: hvit

Vinduer/dør terrasser: hvit

Inngangsdør: Mørk blå.

Et alternativt forslag – stort sett likt det ovenstående med unntak for *hvit / lys trepanel på terrassene* - fikk 23 stemmer og ble følgelig vraket.

Styret går inn for at Doksets forslag forkastes. Begrunnelsen for styrets standpunkt er i korthet flg.:

- a) Om en bestemt farge er velegnet eller ikke, er i stor grad en subjektiv sak. Doksets mener at den økende grad av utskifting til store vindusflater med lyse karmen forsterker et "alt for mørkt og dystert inntrykk". Styret mener at økende bruk av store glassflater på terrassene snarere bidrar til å redusere og ikke forsterke det man måtte anse som mørkt og dystert.
- b) Den vedtatte fargekoden har vært gjeldende i seks år. Den har vært konsekvent og lojalt praktisert av styret og sameierne med unntak av forslagsstillere. Styret mener den vedtatte koden gir et helhetlig og delikat inntrykk som er "rolig for øyet".
- c) Ut fra vedlikeholdsmessige hensyn ligger det *ikke* an til noen "forestående felles rebeising" av terrassene de nærmeste år.
- d) En åpning for at sameiere på individuell basis i en overgangsfase kan rebeise sine terrasser i lys farge, vil bryte opp og ødelegge det helhetlige preget vi i dag har på terrassene og bygningsmassen for øvrig. I praksis vil det være umulig å få sameierne til å male sine terrasser samtidig. Dette innebærer at terrassene i en periode vil gi et spraglete og fargemessig rotete inntrykk.
- e) En rebeising vil medføre betydelige kostnader. Det må leies inn lift, og det blir nødvendig med mange strøk for å få den nye lyse fargen til å dekke den underliggende mørke fargen.

Forslag til vedtak: Forslag fra Anne Liv og Magnus Dokset dat. 05.02.2010 forkastes.

SAK 5, PKT. 2A)**Til styret i Sameiet Kragstogen Terrasse****SAK TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2010 – FARGEVALG VED OPPUSSING AV OPPGANGER**

Styret har laget retningslinjer for fargevalg ved oppussing av oppganger.

I forbindelse med planlegging av oppussing av oppgang 4A, har det ikke vært mulig å enes om valg av en av de 2 standardfargene som styret har valgt for treverk. Begge disse fargene (mørk blå og mørk grønn) framstår som svært mørke med den belysningen man har oppover i oppgangene.

I oppgang 4A er det ønske om å kunne velge en lysere farge på treverket, og de fleste i oppgangen kan tenke seg et alternativ i grått.

Jeg foreslår at retningslinjene blir endret slik at det skal bli mulig å velge en lysere farge:

Alternativ 1.

Ved oppussing av sin oppgang kan den enkelte oppgang med 2/3 flertall velge en farge på dører, lister og rekkverk som ikke er nevnt i styrets liste over standardfarger.

Alternativ 2.

Ved oppussing av sin oppgang kan den enkelte oppgang med 2/3 flertall foreslå en farge på dører, lister og rekkverk som ikke er nevnt i styrets liste over standardfarger og søke styret om godkjenning av denne fargen.

Alternativ 3.

Styret reviderer retningslinjene for fargebruk ved oppussing av oppganger og sørger for at det også finnes alternativer for lyse farger for treverk (dører, lister og rekkverk).

Oslo, 9. mars 2010

Sverre Almsengen

Olav Aukrusts vei 4A

SAK 5, PKT. 2B - MOTFORSLAG FRA STYRET TIL SAMEIERMØTET 2010**RETNINGSLINJER FOR FARGEVALG VED OPPUSSING AV OPPGANGER.**

Bakgrunn: Styret fastsatte i desember 2008 retningslinjer for oppussing av oppganger. Mht. fargevalg gjelder følgende:

"Karmen, rekkverk, dører; mørk blå som utgangsdørene, eller mørk grønn som OA4B. Resten; Antikk hvit, Toscana eller Lys grå".

Sverre Almsengen har ved brev 9. mars 2010 fremmet tre alternative forslag for årsmøtet om å endre gjeldende retningslinjer. Om detaljene vises til forslaget / -ene.

Styret viser til at retningslinjene har vært i bruk i kun 17 måneder. Like fullt har de bidratt til at oppgangene etter hvert som de er blitt pusset opp, har fått et mer helhetlig og innbydende preg, der de mørke blå eller grønne dørene, karmene og rekkverk danner en kledelig kontrast mot de større lyse, vegg- og takflatene. For øvrig vil større valgfrihet mht. farger medføre praktiske problemer knyttet til lagring av flere malingspann / flere fargevarianter. Dette vil igjen kunne føre til at maling må kastes i større grad enn i dag, med derav følgende økte kostnader for sameiet.

Styret går inn for at Almsengens forslag forkastes.

Forslag til vedtak: Forslag fra Sverre Almsengen dat. 09.03.2010 forkastes.

PKT. 4) - FORSLAG FRA STYRET TIL SAMEIERMØTET 2010**ENDRING AV VEDTEKTENE § 5 D – VALG AV REVISOR**

Bakgrunn: I vedtektene § 5 d) annet avsnitt heter det bl.a.:

”Det ordinære sameiermøtet skal:

*5. foreta valg av styre med varamedlemmer **samt revisor.**” (uthevet her).*

Ut fra vedtektene skal m.a.o. revisor velges hvert år. Dette er ikke i samsvar med eierseksjonsloven § 45 annet avsnitt der det heter:

*”Revisor velges av sameiermøtet. **Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.**” (uthevet her).*

Styret foreslår å endre vedtektene på dette punkt slik at de kommer i samsvar med eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak:

Vedtektene § 5 d) annet avsnitt pkt. 5 endres til å lyde:

”5. foreta valg av styre med varamedlemmer, samt valg av revisor når dette er påkrevet i hht. eierseksjonsloven.”

.....

PKT. 5) – FORSLAG FRA STYRET TIL SAMEIETMØTET 2010**NY BESTEMMELSE I HUSORDENSREGLENE OM MONTERNING AV GASSPEIS**

Bakgrunn: Styret har det siste året mottatt forespørsler fra flere sameiere om hvilke regler som gjelder for installering av gasspeiser. For å unngå skade på bygninger og sjenanse for naboer ser styret det som hensiktsmessig med en klargjøring i husordensreglene om hvilke regler som skal gjelde for installering av gasspeis.

Forslag til vedtak:

”Nytt pkt. 2.10. i Husordensreglene skal lyde:

Seksjonseierne kan for egen regning og risiko installere gasspeis i leiligheten, uten særskilt godkjenning fra sameiet. Det forutsettes at rør for luftinntak og avgasser føres ut på seksjonens terrassevegg. Røret skal ha sitt endestykke på terrasseveggen (ikke føres gjennom ytterboden), og plasseres slik at installasjonen ikke er til sjenanse for naboene; - verken visuelt eller på annen måte. Utførelsen skal være i samsvar med alle aktuelle offentlig regler, og i henhold til vanlige håndverksmessige normer og standarder.”

FORSLAG FRA STYRET TIL SAMEIERMØTET 2010

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE PKT. 2.2 OM VÅTROM, RØROPPLGG M.V.

Bakgrunn: Den senere tid har flere sameiere gjennomført større rehabiliteringsarbeider som bl.a. har omfattet flytting av våtrom / kjøkken, endring av røropplegg m.v. Ut fra henvendelser til styret synes interessen for denne type "tyngre" rehabiliteringer å være økende.

Det ligger i sakens natur at omfattende våtroms- og rørarbeider må utføres på en måte som ikke kan skade andres eiendom. Av den grunn heter det i Husordensreglene pkt. 2.2 annet avsnitt:

"Planer for rehabilitering/reparasjon av våtrom sendes Styret før arbeidet skal igangsettes. Sameiets vaktmester, eller annen utpekt fagkyndig, vil så gjennomgå planene med seksjonseier, eventuelt også med engasjert håndverker, og bli enig med seksjonseier om løsninger som kan godkjennes. Vaktmester/annen fagkyndig skal også ha adgang til å følge arbeidet mht at det utføres i samsvar med godkjent opplegg."

Styret har erfart at praktiseringen av denne bestemmelsen varierer, da det oppfattes som til dels uklart hvilke typer rehabiliteringsplaner som mer konkret krever forhåndsgodkjennelse. Denne uklarheten relaterer seg spesielt til flytting av kjøkken med endring av røropplegg m.v. Styret ser det derfor som ønskelig med en klargjøring av Husordens reglene på dette punkt.

Forslag til vedtak:

"Husordensreglene pkt. 2.2. annet avsnitt endres til å lyde (endringene i understreket kursiv):

"Planer for rehabilitering/reparasjon av våtrom og / eller flytting av kjøkken som medfører endring av røropplegget, skal sendes Styret før arbeidet skal igangsettes. Sameiets vaktmester, eller annen utpekt fagkyndig, vil så gjennomgå planene med seksjonseier, eventuelt også med engasjert håndverker, og bli enig med seksjonseier om løsninger som kan godkjennes. Vaktmester/annen fagkyndig skal også ha adgang til å følge arbeidet mht at det utføres i samsvar med godkjent opplegg."

VALGKOMITÉENS INNSTILLING:Styret 2009:

Prikken Gulowsen – styreleder
 Trond Hasund – medlem
 Kjell Corneliussen – medlem
 Sigmund Sandall – medlem

Terje Bjøro – vara
 Odd Blixland – vara

Bo & Trivsel 2009:

Kathe Stry
 Jane Hveding
 Ida Kristine M. Wøien
 Mona Gustafsson

Byggekomitéen (fortsetter)

Magnus Dokset
 Trygve Stray
 Christian Stokke
 Sverre Almsengen
 Oddgeir Jørgensen

Valgkomitéen (fortsetter)

Christian Stokke
 Liv Nørstenes
 Sverre Almsengen

Valgkomitéens innstilling 2010:

gjenvalg
 gjenvalg
 gjenvalg
 gjenvalg

gjenvalg
 ønsker ikke gjenvalg – ny:
 Vigdis Thorén

gjenvalg
 gjenvalg
 gjenvalg
 gjenvalg