

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2005

Ordinært sameiermøte i Etterstadkroken Vel, avholdes tirsdag 15.03.2005, kl. 1830 i Etterstad videregående skole(Inngang til restauranten fra Biskop Jens Nilssønsgate 10).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2004

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er innkommet 2 forslag, disse er tatt inn på side 12.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Velges av styrene i boligselskapene.

Oslo, 07.02.2005

Styret i Etterstadkroken Vel

I sameiermøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2004

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	:	Jørn Egelund
Styremedlem	:	Arne Eriksen
Styremedlem	:	Lars Erik Svendsen
Styremedlem	:	Jan Erik Groos
Styremedlem	:	Tala Ghiaei
Styremedlem	:	Knut R. Hemstad
Styremedlem	:	Erik Ommundsen
Styremedlem	:	Cathrine Johansen

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Sameiets styre består av 2 kvinner og 6 menn.

Styrets leder er mann.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved evet. nyansettelser.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er Fagrevisjon AS.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring AS og polisenummeret er 5454900. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet 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.

3. STYRETS ARBEID

Styremøter og Info.

Styret har i 2004 avholdt 10 ordinære styremøter der 38 saker har vært behandlet. Styremøtene holdes i sammen gjeldende for så vel Etterstadkroken Vel som for Etterstadkroken Garasjelag.

Styret ønsker å informere beboerne om aktiviteter og vedtak, samt om andre forhold i Styrets arbeide.

I tråd med dette er det i 2004 kommet seks INFO FRA STYRET.

Dugnad

Dugnad for Etterstadkroken ble utført i begynnelsen av mai måned. Alle fremmøtte gjorde en kjempejobb, både når det gjelder egne blokke innvendig. fellesarealene ute med pålegging av bark, beising av søppelhuse etc. – Dessverre var antallet av fremmøtte ikke helt så bra.

Inngåtte kontrakter / avtaler

Per i dag har vi inngått avtale med Gårdpass AS om vaktmestertjeneste og Sikkerhetsservice AS om parkeringsregulering på området.

Avtalen med Gårdpass AS omhandler vanlig vaktmestertjeneste, gressklipping, vårfeiling, garasjefeiing og snøbrøyting. Avtalen er gjeldende for et år om gangen og blir vurdert kontinuerlig.

Vaktmestertjenesten har i 2004 vært utført med skiftende kvalitet – dels har vi ikke hatt fast vaktmester og dels har vi byttet vaktmester flere ganger. De seneste fire måneder av året kom det en fast vaktmester til oss, og kvaliteten på tjenesten har bedret seg.

Avtalen med Sikkerhetsservice AS er gjort gjeldende frem til 01.10.2005, men også denne avtalen blir vurdert kontinuerlig.

Fellesutgifter

Den klart største utgiftspost på regnskapet for 2004 er driften av utearealet, hvor vi har en avtale med Gårdpass AS.

I tillegg til boligselskapenes månedlige innbetaling til Velforeningen ble det fra hvert av boligselskapene ekstraordinært innkrevd et engangsbeløp for å dekke deler av utgiftene til bommene.

Sent på høsten ble det avdekket, at strømforbruket på det ene garasjeanlegg og utearealet har blitt registrert på og avregnet av et av boligselskapene. Denne feilen er i ferd med å bli rettet opp, og vil medføre en budsjettoverskridelse i 2005.

Når konsekvensene av dette blir kjent, må Styret vurderer om det blir nødvendig å øke den månedlige betaling – sammenholdt med den generelle prisutvikling – og / eller kreve inn et ekstraordinært beløp av hvert av boligselskapene.

Kildesortering – Husholdningssøppel, papp / papir m.m.

Dette er et område, hvor vi virkelig ”sliter”.

Flere beboere / styremedlemmer må daglig foreta opprydding i søppelhusene – og det utelukkende fordi enkelte beboere ikke selv tar ansvar for eget søppel, papp, papir, etc.

For hele Etterstadkroken er det bygget 4 søppelhus med oppsatte containere **BARE** for henholdsvis papp/papir og husholdningssøppel.

Det er viktig at **ALLE** medvirker til å benytte riktige containere når det kastes papp/papir og husholdningssøppel.

Det er også viktig å pakke husholdningssøppel godt inn før det kastes, slik at vi unngår mus og rotter i området.

Alt annet avfall må en selv avlevere på en av Renholdsetatens avleveringsstasjoner – Grønmo eller Brobekk.

Parkering

Foran Etterstadkroken 5 A og B – er det etablert 7 plasser for gjesteparkering, og som kan benyttes av besøkende, jevnfør gjeldende regler.

Dessverre er det fortsatt mange fastboende som bruker gjesteparkeringsplassene.

Det ble i 2002 inngått avtale med Vaktelskapet Sikkerhetsservice AS om parkeringskontroll i boligområdet for å unngå ulovlig parkering og kjøring inne på området.

Reglene for gjesteparkering og parkeringskontroll i området er gjengitt på side 12 i dette heftet.

Styreleder kan utskrive parkeringstillatelse til de som skal ha gjester for overnatting.

Trafikksikkerhet inne på området

For å ivareta trafikksikkerheten inne på området ble det på siste årsmøtet drøftet eventuell oppsetting av bomme, og tilkjennegivelsene fra de fremmøtte var meget positive.

Derfor besluttet Styret å oppsette to bomme, slik at den direkte innkjøring til området ble vanskeligjort.

Tiltaket har medført mindre trafikk og der gitt den ønskede virkning.

Uteareal for seksjonseiere på bakkeplan

Flere av boligblokkene har fått oppsatt gjerde for de som har bolig på bakkeplan – mens enkelte gjenstår ennå. Dette er et bra tiltak og som gir et fint helhetsinntrykk.

Økonomisk er det ikke noe som belaster Velle's regnskap, da det er den enkelte seksjonseier som må holde utgiftene.

Sammenslåing og samordning av tjenester for Etterstadkroken 5-7

Styret har siden siste årsmøte nedsatt en komitè som jobber med saken, uten at det i 2004 lykkes å komme frem til et endelig resultat.

Dette er en sak som har vist seg vanskelig rent følelsesmessig. Snakkes det om eventuelt å kjøpe tjenester felles som er til nytte for alle, så er det en absolutt mulighet.

Men går snakken på det å slå sammen alle fem sameier og alle tre andelslag til to enheter – så stiller saken seg langt vanskeligere.

Økonomisk kan det være en stor fordel både med sammenslåing og samordning av felles tjenester – men veien er lang og vanskelig.

Denne sak må i 2005 tas opp til drøftelse i alle Styrene i Etterstadkroken 5-7.

Diverse

I tillegg til ovennevnte punkter har Styret vært opptatt av bla.:

- Oppsetting av oversiktskilt for området
- Etablering av oppsats for juletre
- Problematikken rundt dårlige gressplener / ferdigplen
- Innvendig netting i søppelhusene

4. REGNSKAPET FOR 2004

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2004 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Resultatet av driften året 2004 viser et negativt årsresultat på kr 21 833,-.

Driftsinntektene i 2004 var totalt kr 611 071,-.

Driftskostnadene i 2004 var totalt kr 633 132,-.

Revisors honorar for regnskapsåret 2004 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.04 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning.

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

5. KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 31.12.2004:

Særvilkårskonto (inntil 8 uttak pr. år)	2,00 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,50 % pr. mnd.

FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2005 på ca. 2%.

Sameiets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens eller skadeforebyggende tiltak.

MERVERDIAVGIFTEN

Denne øker til 25% fra 1. januar 2005.

ØVRIGE KOSTNADER

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

6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2005

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2005.

Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2005.)

Oversikten er basert på 18.2 % økning av fellesutgifter fra 01.01.05.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 21 000,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 07.02.2005

Styret i Etterstadkroken Vel

Jørn Egelund/s/ Cathrine Johansen/s/ Arne Eriksen/s/
Lars Erik Svendsen/s/ Erik Ommundsen/s/

**5490 - ETTERSTADKROKEN VEL
RESULTATREGNSKAP**

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
DRIFTSINNTEKTER:					
LEIEINNTEKTER	2	550 004	452 420	550 000	650 000
ANDRE INNTEKTER	3	61 067	32 375	0	0
SUM INNTEKTER		611 071	484 795	550 000	650 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-6 591	0	-10 000	-10 000
REVISJONSHONORAR	5	-3 435	0	-3 000	-4 000
STYREHONORAR	6	-49 580	0	-50 000	-50 000
FORRETNINGSFØR.HON.		-13 022	-11 584	-14 000	-15 000
KONSULENTHONORAR		0	-7 936	-8 000	-8 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	-146 922	-158 712	-80 000	-190 000
FORSIKRINGER		-1 557	-445	-1 000	-2 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	8	-412 026	-263 684	-375 000	-350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-633 132	-442 361	-541 000	-629 000
DRIFTSRESULTAT:		-22 061	42 434	9 000	21 000
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	9	229	927	0	0
FINANSKOSTNADER		0	-596	0	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		229	331	0	0
ÅRSRESULTAT		-21 833	42 766	9 000	21 000
OVERFØRINGER:					
OVERFØRT TIL EGENKAPITAL			42 766		
OVERFØRT FRA EGENKAPITAL			-21 833		

**5490 - ETTERSTADKROKEN VEL
BALANSE**

	2004	2003
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
LEIERESTANSER	202	8 000
KORTSIKTIGE FORDRINGER 10	6 300	0
DRIFTSKONTO I OBOS	97 148	72 923
SUM OMLØPSMIDLER	103 650	80 923
SUM EIENDELER	103 650	80 923
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
OPPTJENT EGENKAPITAL	20 933	42 766
SUM EGENKAPITAL	20 933	42 766
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
FORSKUDDSLIE	5 917	5 917
LEVERANDØRGJELD	48 844	4 960
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER 11	27 957	0
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0	27 280
SUM KORTSIKTIG GJELD	82 717	38 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	103 650	80 923
PANTSTILLELSE	0	0
GARANTIANSVAR	0	0

OSLO, 07.02.05
STYRET FOR ETTERSTADKROKEN VEL

JØRN EGELUND/s/ LARS ERIK SVENDSEN/s/ ERIK OMMUNDSEN/s/
CATHRINE JOHANSEN/s/ ARNE ERIKSEN/s/

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Øivind Aastorp/s/
Daglig Leder

Christian Søilverød/s/
Forvaltningskonsulent

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

NOTE: 2**LEIEINTEKTER**

Fellesutgifter	500 004
SUM TEORETISK LEIE	500 004

Vedtatt leieøkning	50 000
SUM LEIEINTEKTER	550 004

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon utlegg bommer	54 150
Korreksjon 2003	5 917
Diverse	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	61 067

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 591
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 591

Det har gjennomsnittlig vært 0 ansatte i selskapet gjennom året.

6 591

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 3 435 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 49 580

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-600
Drift/vedl.hold elektro	-15 047
Drift/vedl.hold utvendig anl	-131 275
Av dette er kr.78 206,- oppsetting av bommer	

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-146 922
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 888
Verktøy og redskaper	-7 507
Lyspærer og sikringer	-20 063
Vaktmestertjenester	-166 999

Renhold ved firmaer	-8 471
Snørydding/gressklipping	-153 119
Andre fremmede tjenester	-29 363
Kopieringsmateriell	-2 851
Porto	-3 400
Bank og kortgebyr	-82
Velferdskostnader	-6 284
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-412 026

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	27
Andre renteinntekter	202
SUM FINANSINNEKTER	229

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	6 300
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 300

NOTE: 11**SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-21 366
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 591
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	-27 957

- Forslag innkommet til behandling:
 - **Forslag for bevaring av utearealet – fra Styret i Etterstadkroken 7 C-D:**

Styret er bekymret over forfallet av de grønne områder, og foreslår at det gjøres en større innsats for bevaring – det være seg beskjæring av planter og busker, å erstatte planter og trær som dør og lignende. Dette medfører at posten i budsjettet som tar for seg vedlikehold av de grønne arealer må økes.
 - **Forslag til å ferdiggjøre trappen mellom Etterstadkroken 5 E-F og 5 G ned til gangvei - Innsendt av Styret i Etterstadkroken Vel og Garasjelag:**

Mellom blokkene 5 E-F og 5 G fører en trappe ned til gangvei. Trappen er ikke fullført / ferdiggjort, og vil i sin nåværende form kunne medføre eventuelle uhell.

Styret har drøftet forholdet med Oslo kommune, som ikke har planer om å gjøre noe med forholdet.

Styret foreslår at trappen ferdiggjøres, og at arbeidet utføres ved primært ved dugnad og at utgiftene til materialer bekostes av Etterstadkroken Vel.

GJESTEPARKERING

Gjesteparkeringen er skiltet og klar til bruk!

Parkeringsplassene ligger ved oppgang 5 A og B og Velforeningen har valgt å regulere gjesteparkeringen også ved hjelp av selskapet Sikkerhetsservice AS

På gjesteparkeringen er det parkering kun i maks 1 døgn uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet/benyttet i mellomtiden. Kun gjester har lov til å bruke de aktuelle plassene. Skulle noen beboere få besøk som vil vare over 1 døgn, må de søke velforeningen for å få en utvidet parkeringstillatelse.

Vi minner igjen om at det er kun tillatt for kortere stopp for av/på lessing i stikkveier, kjøretøy som observeres uten synlig aktivitet over 10 min. kan bli ilagt kontrollavgift på kr. 600,- og evtet. borttauet uten ytterligere varsel. Ved flytting må det innhentes tillatelse hos velforeningen, eller ved å ringe direkte inn til Sikkerhetsservice (tlf. nr. står nå på skiltet). Ved innhenting av parkeringstillatelse må man likevel være parat til å flytte kjøretøyet slik at utrykningskjøretøy og andre beboere ikke blir forhindret i å komme fram.

Parkering på grøntareal medfører kontrollavgift/bort tauing uten varsel.

Husk også på at de reserverte garasjeplassene har hver enkelt beboer mulighet til å tilkalle Sikkerhetsservice hvis deres oppstillingsplass opptas av en uvedkommende. Da vil Sikkerhetsservice sørge for at kjøretøyet blir fjernet og beboeren vil få tilbake sin egen plass.

Alle henvendelser vedrørende ilagte kontrollavgifter/borttauede kjøretøy skal rettes til:

**Sikkerhetsservice AS
Pb. 2725 St. Hanshaugen
0131 Oslo.**

Vi minner om at alle klager på ilagte kontrollavgifter også skal rettes til Sikkerhetsservice. Styret har ingen anledning til å frafalle avgifter.

**VAKTSENTRAL SIKKERHETSSERVICE AS
TLF. 22 56 95 01**