

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2008

Ordinært sameiermøte i Etterstadkroken Vel, avholdes **tirsdag 15 april 2008**, kl. **18.00** på **Etterstadkroken Videregående skole(kantinen)**.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2007

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2007

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG:

- a) Vindskjerming av terrassene
- b) Befaring og endring avfallshåndtering

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for **1** år
- B) Valg av **1** nestleder for **1** år
- C) Valg av **6** styremedlemmer for **1** år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, **10 mars** 2008
Styret i Etterstadkroken Vel

Runar Thorsrud /s/ Paul Sverdrup Cappelen /s/ Karl Martin Andersen /s/
Marit Berg Johnsen /s/ Valerie Isabelle Lengard /s/ Live Strand Birkely /s/
Anne Marthe Nerland /s/ Matti Pedersen /s/

I 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 2007

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Runar Thorsrud	Etterstadkroken 5 D
Nestleder	Paul Sverdrup Cappelen	Etterstadkroken 7 A
Styremedlem	Karl Martin Andersen	Etterstadkroken 7 C
Styremedlem	Marit Berg Johnsen	Etterstadkroken 5 A
Styremedlem	Valerie Isabelle Lengard	Etterstadkroken 5 G
Styremedlem	Live Strand Birkely	Etterstadkroken 5 H
Styremedlem	Anne Marthe Nerland	Etterstadkroken 5 F
Styremedlem	Matti Pedersen	Etterstadkroken 7 F

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Vellet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Av sameiets 8 styremedlemmer er det 4 kvinner og 4 menn.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Vellets følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Vellets har **ingen** ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Vellets revisor er BDO Noraudit Oslo DA.

EIENDOMMEN

Vellet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987529695.

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

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Vaktmester Gårdspass AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet.

FORSIKRING

Vellets bygninger er fullverdiforsikret i IF med polisenummer 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.

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 Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-post forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

STYRETS ARBEID

Styremøter og Info.

Styret har i 2007 avholdt 7 ordinære styremøter der 42 saker har vært behandlet. Det blir gjennomført samlede styremøter for Vellet og Garasjelaget
Nytt styre ble konstituert 23. mai, da Jørn Egelund avsluttet sin tid som styreleder.

Av informasjon til beboere så har det hengt opp tre skriv fra vel angående containere, brannvarsling og nytt styre.

Dugnad

Dugnad for Etterstadkroken ble utført i begynnelsen av mai måned, det var et noe variabelt oppmøte. På tross av det ble det et relativt bra resultat.

Inngåtte kontrakter / avtaler

Per i dag har vi inngått avtale med:

- Gårdpass AS om vaktmestertjeneste
- Smart Security AS om parkeringsregulering på området
- Bravida Norge AS om ventilasjonsanleggene
- ESMI A/S om brannalarmsentralene
- Berendsen AS om matteservice
- Aktiv Skadedyrkontroll AS om skadedyrkontroll
- Get AS om TV-avtale

Til ovennevnte avtaler kan knyttes følgende kommentarer:

- Når det gjelder vaktmestertjeneste må styret gjøre oppmerksom på at det bare er tjenester som Etterstadkroken Terrasse Vel og Garasjelag har inngått avtale om, som vaktmesteren kan utføre.
- Det er inngått ny TV avtale med Get AS for perioden 01.01.2008-31.12.2010 Denne avtalen gjelder Digital TV som har utvidet tilbudet. Dette medførte også at alle boenheter har fått utevert en dekoder.
- For å prøve å redusere farten på kjøretøy inne på området er det laget en fartsdump på nedre område. Styret vil vurdere fler tiltak for å redusere fart inne på området løpende

Kildesortering – Husholdningssøppel, papp / papir m.m.

Avfallshåndtering har vært et fast tema de siste årene og som ikke vi ser noen bedring. Hvis ikke forholdene bedrer seg så må vi vurdere andre tiltak for å fjerne dette problemet noe som vil føre til langt mindre fleksibilitet for beboerne. Vi ønsker selvfølgelig ikke det men vi kan helle rikke tillate at avfall blir til sjenanse for beboere. Ikke bare kastes det vanlige husholdningssøppel og papp/papir, men også gjenstander som møbler, komfyr, TV, PC og lignende – noe som er helt uakseptabel. Ikke bare blir disse gjenstandene stående igjen etter Renholdsverkets tømning av containere, men vi må i tillegg betale mer enn "tusenlappen" for hver gang slike gjenstander skal kjøres bort.

Vaktmesteren foretar stor opprydding de dagene han er i området, og med hjelp fra flere beboere og styremedlemmer er søppelhusene forholdsvis ryddige.

Men – det er fortsatt beboere som ikke selv tar ansvar for eget søppel, papp, papir, etc. og bare slenger det i første container i søppelhuset.

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

Det er derfor 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 – og at papp/papir brettes **før** det kastes i containere.

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

Styret har vedtatt å leie containere 1 gang per kvartal for å redusere avfallsutfordringen for vellet.

Parkering

Når det gjelder parkering inne på området av MC'er og scootere må styret oppfordre til at dette skjer til minst mulig sjenanse for beboere. I tillegg må det også innskjerpes at styret ikke har ansvar for denne typen parkering, og ikke heller ansvar for eventuelle skader som kan skje på MC/scooter.

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

Styremedlemmer kan utskrive parkeringstillatelse til de som skal ha gjester utover 24 timer.

Trafikksikkerhet inne på området

Det har i det siste året dessverre blitt stadig mer og mer trafikk inne på området – ikke bare av de som virkelig har behov, men også av de som synes det er best for seg selv og bevisst omgår gjeldende regler.

Dessverre er hastigheten også økt betraktelig i takt med flere kjøretøyer inne på området – og det tas ikke hensyn til om det er barn eller voksne som går på gangveiene.

Styret oppfordrer alle beboere om å vise hensyn.

REGNSKAPET FOR 2007

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av vellets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om vellets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Årets resultat på kr 139 712,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene var i 2007 kr 1 256 046,-. Dette er kr 326 046,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak GET avtalen.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2007 totalt kr 1 116 950,-. Dette er kr 208 450,- høyere enn budsjettert.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 278 000,-, mens regnskapet viser kr 584 372,-. Hovedårsaken til avviket var GET avtalen.

Revisors honorar for regnskapsåret 2007 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 31.12.07 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 6.2.2008:

Renter på driftskonto : 1,8%

Renter på sparekonto:

5,85% under 0,5 millioner

5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

6,00% over 2 millioner

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 37% av total strømpris.

Nettleie for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 34% av total strømpris.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker i gjennomsnitt fra 2007 til 2008 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon

ØVRIGE KOSTNADER

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

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2008 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2008.
Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2008.)

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr **82 400,-**

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, **10 mars** 2008

I styret for Etterstadkroken Vel

Runar Thorsrud /s/

Paul Sverdrup Cappelen /s/

Karl Martin Andersen /s/

Marit Berg Johnsen /s/

Valerie Isabelle Lengard /s/

Live Strand Birkely /s/

Anne Marthe Nerland /s/

Matti Pedersen /s/

Revisjonsberetning settes inn på egen side

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	875 004	850 000	875 000	875 000
ANDRE INNEKTER	3	381 042	15 106	55 000	56 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 256 046	865 106	930 000	931 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-7 755	-6 950	-10 000	-7 000
STYREHONORAR	5	-55 000	-50 000	-55 000	-70 000
REVISJONSHONORAR	6	-4 605	-3 576	-4 500	-4 000
FORR.FØRERHONORAR		-14 460	-13 925	-18 000	-16 000
KONSULENTHONORAR	7	-5 063	-17 702	-10 000	-15 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-584 372	-140 513	-278 000	-200 000
FORSIKRINGER		-1 819	-1 737	-2 000	-2 000
ENERGI / FYRING	9	-8 085	-17 889	-10 000	-10 800
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-435 791	-408 668	-521 000	-525 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-1 116 950	-660 959	-908 500	-849 800
DRIFTSRESULTAT:		139 096	204 146	21 500	81 200
FINANSINNEKT/ KOSTNAD:					
FINANSINNEKTER	11	5 661	1 682	0	1 200
FINANSKOSTNADER	12	-5 045	-368	0	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.		616	1 314	0	1 200
ÅRSRESULTAT		139 712	205 461	21 500	82 400
OVERFØRINGER:					
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		139 712	205 461		

BALANSE

	Note	2007	2006
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOST.		0	156
KORTSIKTIGE FORDRINGER	13	8 939	55 610
DRIFTSKONTO I OBOS		501 278	294 900
SUM OMLØPSMIDLER		510 217	350 666
SUM EIENDELER		510 217	350 666
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL		474 721	335 009
SUM EGENKAPITAL		474 721	335 009
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDD FELLESKOST.		294	0
LEVERANDØRGJELD		27 902	10 017
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	14	7 300	5 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 496	15 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		510 217	350 666
PANTSTILLELSE		0	0
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2007/10.03.2008
 STYRET FOR ETTERSTADKROKEN VEL

RUNAR THORSRUD /s/ KARL MARTIN ANDERSEN/s/MARIT BERG JOHNSEN/s/
 ANNE MARTHE NERLAND /s/ PAUL SVERDRUP CAPPELEN /s/
 VALERIE ISABELLE LENGARD /s/ LIVE STRAND BIRKELY /s/ MATTI PEDERSEN /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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	875 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	875 004

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon Kabel-tv	381 042
SUM ANDRE INNTEKTER	381 042

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr 55.000,- og gjelder for perioden 2006/2007.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 4.605,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS, innkalling og deltagelse på sameiemøte	-5 063
SUM KONSULENTHONORAR	-5 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-6 605
Drift/vedl.hold elektro	-22 495
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-35 840
Drift/vedl.hold fellesanlegg	-3 325
Drift/vedl.hold heisanlegg	-2 107
Kabel/Tv-anlegg	-434 354
Drift/vedl.hold brannsikring	-46 203
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-33 444
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-584 372

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-8 085
SUM ENERGI / FYRING	-8 085

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 069
Lyspærer og sikringer	-16 782
Vaktmestertjenester	-158 594
Renhold ved firmaer	-40 471
Snørydding/gressklipping	-158 052
Andre fremmede tjenester	-18 623
Kontor- og datarekvisita	-1 347
Trykksaker	-4 109
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 392
Andre kontorkostnader	56
Telefon/bredbånd	-4 613
Porto	-3 655
Reisekostnader	-39
Bankgebyr	-103
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-435 791

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	5 038
Andre renteinntekter	623
SUM FINANSINNTEKTER	5 661

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-5 045
SUM FINANSKOSTNADER	-5 045

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Etterstadkroken Garasjeanlegg	8 939
-------------------------------	-------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 939
-----------------------------------	--------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader: Strøm og renhold	-7 300
-------------------------------------	--------

SUM ANNEN KORTS. GJELD	-7 300
-------------------------------	---------------

Innkomne forslag:

A. Forslag fra styret:

Det er et ønske fra flere beboere i toppetasjene å få en form for vindskjerming av terrassene. Styret v/ Marit Berg Johnsen jobber med søknad om eventuell innglassing av hele eller deler av terrassene for toppetasjene. Det er søknadspliktig ifølge Plan- og bygningsetaten.

Det vil også fremforhandles tilbud om vindskjerming for andre balkonger, der vil løsningen være pleksiglass for gelender høyde samt profil for skjerming mellom balkonger der det ikke er rømningsvei.

Styret foreslår at vedtaket godkjennes

B. Forslag fra Hans Ludvigsen 7E:

Grunnet problemer med avfallshåndteringen i Vellet foreslås det at styret sammen med renovasjonsetaten sammen gjennomfører befaring og vurderer alternative løsninger.

Ønske er at det vil resultere i mindre problemer med rot på området, mindre ressursbruk for avfallshåndtering og at vi slipper problemer med farlig avfall som ikke skal i husholdningsdunker.

Ut fra resultat fra befaring ønsker styret å gjennomføre eventuelle endringer som anbefales.

Styret foreslår at vedtaket godkjennes