



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 606 082
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SALMAKERTUNET UTOMHUSANLEGG
Forretningsadresse: c/o OBOS Forvaltor AS
Postboks 107
1401 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 217 400	615 504
Sum inntekter		1 217 400	615 504
Kostnader			
Lønnskostnad		85 778	43 886
Annen driftskostnad		665 904	974 498
Sum kostnader		751 683	1 018 384
Driftsresultat		465 717	-402 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 588	2 510
Sum finansinntekter		1 588	2 510
Annen finanskostnad			177
Sum finanskostnader		0	177
Netto finans		1 588	2 333
Ordinært resultat før skattekostnad		467 305	-400 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		467 305	-400 548
Årsresultat		467 305	-400 548
Totalresultat		467 305	-400 548
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		467 305	-400 548
Sum overføringer og disponeringer		467 305	-400 548



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 289	968
Sum fordringer		2 289	968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 253	240 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 253	240 031
Sum omløpsmidler		479 542	240 999
SUM EIENDELER		479 542	240 999

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		456 339	
Udekket tap			10 966
Sum opptjent egenkapital		456 339	-10 966
Sum egenkapital		456 339	-10 966
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 612	240 743
Skyldige offentlige avgifter		439	1 981
Annen kortsiktig gjeld		6 153	9 241
Sum kortsiktig gjeld		23 203	251 965
Sum gjeld		23 203	251 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 542	240 999



Til seksjonseierne i Salmakertunet Utomhusanlegg

**Velkommen til årsmøte,
torsdag 3.mai kl. 1730, peisestuen i Servicesenteret, Kirkeveien 3.**

Innkallingen inneholder Salmakertunet Utomhusanleggs årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for Salmakertunet Utomhusanlegg ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Salmakertunet Utomhusanlegg det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- sameiere i boligsameiene 3-5, 7-9 og 2-4-10
- andelseiere i borettslag Salmakertunet 6-8(hvor styret har gitt fullmakt til å stemme på lik linje med sameiere).
- representant fra styret i Borettslag Salmakertunet 1

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon/andel.
Sameieren/andelseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Salmakertunet Utomhusanlegg
avholdes torsdag 3.mai kl. 1730, peisestuen i Servicesenteret, Kirkeveien 3.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av dagsorden
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017/18

Styrets arbeid
Årsrapport fra Energiutvalg

3. ÅRSREGNSKAP/ BUDSJETT

Regnskap 2017/18
Budsjett 2018/19

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret for 2017/2018
Forslag fra styret
For utomhusstyret kr. 70.000,-
For Energiutvalget kr. 80.000,-

5. INNKOMNE FORSLAG

Fra styret
Endring av ordensregler
Honorar Energiutvalg

Fra seksjonseiere

Serbergran hos Hanna Eidem (meldt av Øystein Grini som representerer Hanna Eidem Salmakertunet 4

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år
Valg av 1 styremedlem for 2 år
Valg av 1 varamedlem for 1 år

Ski ,4.april 2018
Styret i Salmakertunet Utomhusanlegg

Kjell Kolstad/s/ Steinar Huser/s/ Stein Mahle/s/ Jutta S Nygård/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017/18

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har Salmakertunet Utomhusanleggs tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Kolstad	Salmakertunet 8 B
Styremedlem	Steinar Huser	Salmakertunet 9
Styremedlem	Stein Mahle	Salmakertunet 10
Styremedlem	Jutta S Nygård	Salmakertunet 3
Varamedlem	Kiss Hellsten	Salmakertunet 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Salmakertunet Utomhusanlegg sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Salmakertunet Utomhusanlegg

Salmakertunet Utomhusanlegg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898606082, og ligger i Ski kommune.

Salmakertunet Utomhusanlegg driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Salmakertunet Utomhusanlegg følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Salmakertunet Utomhusanlegg har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Salmakertunet Utomhusanleggs revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2017/18

Det er i perioden avholdt 10 styremøter
Energiutvalget har, i tillegg, avholdt egne utvalgsmøter. Se egen årsmelding.

Saker:

Drenering SM 2

Drenering av skråning SM 2 vest. Arbeid er utført i september.

Ballplass

Gress på ballplass. Det er lagt på jord og sådd til. Kratt mot SM2 er fjernet. Arbeid utført tidlig august.

Resultat vurderes våren 2018. Samme løsning er planlagt for grusfelter på lekeplass vest for SM 3-5

Vedlikehold av grøntanlegg

Vårbeføring med Ren Vakt avvirket senere enn normalt. Forsinket klipping av hekker vest for SM 3-5 og 7-9. Nye klippe- og beskæringsrutiner er avtalt med Ren Vakt. Vårklipping av busker som buskrose og sargenteple flyttes til høsten hvor Ren Vakt har bedre tid for den slags arbeid.

Avfallstanker

Tankene har tidvis vært overfylte. Follo Ren forklarer forholdet med innkjøringsproblemer. Grønne poser er plassert ved postkasser i trappehus. Follo Ren etterfyller, men behov for etterfylling må meldes fra det enkelte boligsameie/borettslag.

Tankposer for restavfall er etter hvert blitt skitne i bunn. Dette skyldes at fuktig avfall lekker ut ved at poser er utette eller ikke er godt nok lukket. Avfallsposer skal lukkes med to knuter. Rengjøring av tankposer er kostbart. Styret håper derfor at den enkelte er mer påpasselig med bruk av grønne poser og at de lukkes med to knuter.

Det er fortsatt noen som setter fra seg større gjenstander ved avfallstanker. Eksempelvis planter i store pletter og hagemøbler. Det er den enkelte beoers ansvar å sørge for fjerning av den slags avfall. Tankene er for husholdningsavfall.

Kran i gangvei

Kran som stakk opp i gangvei i terrengtrapp mot nord er utbedret. Kostnad er delt med SM 2-4-10 siden kрана er hovedkran for SM 10.

Felleskostnad

Styret fant det i nov. nødvendig å øke felleskostnad fra kr. 350,- til kr. 400,- pr. mnd. Dette på grunn av innlemming av Energiutvalget og økonomisk ansvar for drift og vedlikehold av varmeanlegg for varme og tappevann.

Benker

Det er satt ut benk ved garasjeport og gangvei mot Monsrudveien (bussholdeplass) ved SM 6. Det er planlagt rengjøring og beising våren 2018.

Skade på lysmast og lønnetre park. nord.



En lysmast og et lønnetre ble i høst skadet ved en påkjørsel. Lønnetre er byttet ut lysmast er reparert. Det viser seg at reservedeler ikke er tilgjengelig til den type Glamox lampe vi har.

Serbergran

Styret har i samråd med gartner vurdert beskjæring. Ren Vakt gartner og eksternt konsultert gartner er enige om at «Topping medfører at planten helt endrer fasong. Den vil vokse opp med flere topper og vil bli mye bredere. «Må man beskjære en hengeserbergran så skal det gjøres helt nede ved rota». Se vedlegg 1 Rapport fra Anleggsgartner Jan Nilsen A/S.

Terrassen er uten skygge fra april til september. Skygge, fra trærne, faller inn på tomten fra kl.1400. og passerer som smale striper.

Blomsterløker

Alle blomsterløker samlet inn i 2017 er satt ut. I tillegg er det satt ut mange tulipanløker.

Rydding av snø.

Forholdene i år har vært krevende. Snømengde, hyppige snøfall og vekslende temp. forhold har gjort det vanskelig for Ren Vakt og holde kjøre/gangveier rene. Styret vil drøfte erfaringer med Ren Vakt.

Flaggheising

Ruth Huset og Marit Reiakvam har tatt seg av flaggheising i hele perioden.

Styret

Årsmelding fra Energiutvalget for perioden 2017/18

Energiutvalget (heretter kalt ENU) har perioden bestått av:

Steinar Huser
Kjell Kolstad

Det er i perioden avviklet mange utvalgsmøter samt kontaktmøter/befaringer med Follo Fjernvarme A/S (heretter kalt FFV), Assemblin A/S, Ås Rørleggerbedrift A/S, Mitco a/s, Inva A/S, Brunata A/S og Ski Kommune. Fremdrift på arbeid er rapportert til styre i Utomhusanlegg.

Tidligere ENU mente om Energiutvalget at «dette hadde utspilt sin rolle siden vi nå har gått fra en oppstartfase til en driftsfase». Det var utvalgets mening at oppgaver med infrastruktur og avregning er løst og at arbeidsmengde er redusert til drift. ENU ble redusert fra fire til to personer i 2017 og innlemmet i Utomhusanlegg.

Etter hvert som nytt utvalg tok fatt i gamle og nye problemstillinger, viste det seg at varmeanlegget hadde vesentlige tekniske- og kostnadsdelings-problemstillinger. ENU tok fatt på et arbeid som viser seg å være arbeidskrevende langt utover hva som var forespeilet. Det har tatt mer enn et halvt årsverk. Noe som ikke står i forhold til det honorar som er budsjettert. ENU vil derfor fremme et forslag til Utomhusanlegg om godtgjørelse utover vedtatt honorar.

I ettertid er det vurdert om dette arbeidet burde vært satt ut til et eksternt firma. Fagfolk er konsultert, men det er uklart om dette lot seg gjøre og det ville bli kostbart.

ENU har i perioden tatt for seg problemstillinger og forhold som påvirker forståelse av anleggets oppbygging og virkemåte opp mot effektiv drift kontroll og vedlikehold, feilmeldinger og dialog med eksterne leverandører. ENU mener at det nå er avdekket og utbedret det meste av feil på anlegg og beregningsrutiner.

<u>ENU har arbeidet med følgende problemstillinger</u>	Side
• Utilstrekkelig tegningsunderlag	7
• Forbruk, beregning, og fordeling	7
• Varmt tappevann. (heretter kalt tappevann)	7
• Fordeling av kostnader for tappevann	7
• Fordeling av el-kostnader	8
• Varme	8
• Innregulering av varme	8
• Feil hos beboere	8
• Renseanlegg for varme	8
• Feil i FFV beregningsgrunnlag for varme	9
• Fordeling av kostnader for kommunale avgifter	9
• Samarbeidspartner for rørleggertjenester	9
• Feilmeldingsrutiner	9
• Overvåking av drift	10
• Videre drift og vedlikehold	10
• Diagram, Forbruk pr. kvartal, tappevann 2017	10
• Diagram, Forbruk Tappevann pr. mnd. 2018	11

Utilstrekkelig tegningsunderlag

Salmakertunet er bygget ut over tid fra 2004 til 2008. Varmeanlegget er utvidet etter som utbygging er skjedd. Underveis er det gjort endringer som ikke er dokumentert. ENU har samlet FDV dokumentasjon og funnet det nødvendig å utarbeide tegninger og blokkskjemaer over for å bedre forståelse av varmeanleggets oppbygging og virkemåte samt skape et grunnlag for dialog med FFV og servicefirmaer.

Forbruk, beregning og fordeling

Kontroll av forbruk, beregning og fordeling har vært overlatt til FFV siden 2012.

Forbruksberegning og fordeling har vært problematisk på grunn av upålitelige måleresultater og målealgoritmer. ENU har avdekket og rettet feilmontering og infrastruktur slik at vi nå har et mer pålitelig forbruksmønster. Dette gjelder særlig tappevann

For å unngå overføring av såkalt «tapt energi» har ENU i samarbeid med FFV lagt om fordeling av tappevannskostnader. ENU fører kontroll med tappevannsfordeling og gir FFV en prosentfordeling for videre beregning av fjernvarmekostnader.

Varmt tappevann (tappevann)

Tappevann produseres i teknisk sentral, i garasjeområdet, og distribueres via rørnett til hvert boligsameie og borettslag (heretter kalt boligenhet) Hver boligenhet som har sin egen teknikk for å holde tappevann varmt frem til bruker. Det kan være med varmekabel, vannbåren sirkulasjon eller begge.

ENU har avdekket feil og mangler i sirkulasjonsanlegg for Salmakertunet 7-9 og 2-4-10. Dette har forsinket tappevann frem til bruker og derved forårsaket et høyere forbruk av tappevann. Etter utbedring er klager opphørt fra SM 7-9 og fordeling viser en prosentbelastning fra mer enn 47% til under 40%. Dette samtidig med en reduksjon i forbruk av vann fra kommunen fra ca. 50% til mindre enn 10% (se diagrammer)

Tappevann tilført SM 1 og 3-5 har en temperatur på ca. 60 grader ut fra teknisk rom. Dette er uheldig lavt med tanke på Legionella. Dette skyldes en spesiell teknisk løsning, med innblanding av kaldt vann, for å forhindre skader på varmekabel. SM 2- 4-10 benytter også varmekabler. Her tilføres ca. 70 grader tappevann fra teknisk sentral. I samråd med Ås rørleggerbedrift er det anbefalt å fjerne utstyret som forårsaker legionellisiko. Salmakertunet 3-5 er usikre på mulige skader på varmekabel og vil derfor ikke gjøre noen endringer nå.

Fordeling av kostnader for tappevann

Fordeling av kostnader, for varmt tappevann, har lenge vært problematisk. Dette fordi de forskjellige boligenheter har forskjellige tekniske, ikke sammenlignbare, løsninger for rask tilgang til tappevann. Det finnes separate vannmålere for hver boligenhet men målinger er upålitelige og registrer samlet mindre enn halvparten av faktisk forbrukt vann fra kommunen. Dette førte til at tilhørende fjernvarmekostnader, for produksjon av tappevann, er ført på garasjeanlegg som «tapt energi» Det er gjort flere tiltak for å rette opp dette. Målinger, hver dag etter tiltak, over en mnd. viser en stabil forbruksfordeling og registrering av ca. 90% av forbrukt kommunalt vann. (se diagram) Ut fra måleresultater vil tappevannskostnader som omfatter kommunale avgift på vann med tilhørende kostnad på avløputgift samt på fjernvarme for oppvarming bli fordelt etter den prosentfordeling ENU kommer frem til.

FFV vil legge om beregning og fakturering av fjernvarme etter ENU fordeling fra 1.jan 2018. Med dette forsvinner posten «tapt energi»



ENU fordeling av tappevannkostnader ifølge målinger høsten 2017

SM 1 10%
SM 3-5 16%
SM 7-9 40%
SM 2-4-10 34%

(SM 6-8 produserer sitt eget tappevann)

ENU vil følge forbruk og fordeling og om nødvendig endre fordelingsnøkkel.

Fordeling av EI-kostnader

I strømtavlene for SM 1, 3-5, 7-9 og 2-4-10 finnes en strømmåler for felles forbruk.

Garasjeanlegg betaler for strøm som måles i en egen strømmåler i SM 3-5.

Ut fra lister i strømsentraler er uvisst hva fellesmålere registrerer av strømforbruk siden disse indikerer forbruk utover eget boligsameie/borettslag. Utvalget bør se nærmere på dette.

Varme

ENU har avdekket at mønster av strupeventiler som ikke er i henhold til FDV underlag.

Plantegninger merket «som utført» viser et større antall strupeventiler som ikke er montert.

Manglende strupeventiler fører til en mindre balansert tilførsel av varme til inngangsside av leiligheter. Dette gjenspeiles i mønster av feilmeldinger. Under feilsøking har ENU søkt etter sentrale årsaker i produksjonsanlegg og distribusjon. Justeringer er foretatt sentralt før feilsøking i den enkelte leilighet.

Innregulering av varme

Balansering og fordeling av varme mellom boligenheter og leiligheter er foretatt ved såkalt innregulering. Dette er en komplisert operasjon hvor det er regulert ventiler og kraner for best mulig likhet for brukere. Det finnes protokoller som er viktige for drift og vedlikehold.

ENU har skaffet til veie manglende innreguleringsprotokoll for

SM 3-5. Det finnes ikke innreguleringsprotokoller for SM 1 og 6-8. Det antas at dette ikke utført.

Feil hos beboere

høsten 2017 viser ca. 15 meldte feil på varme. Etter sentrale tiltak og ENU besøk er feilmeldingene redusert til ca. 10. De fleste av disse gjelder kalde radiatorer på inngangsside. Åtte besøk av rørlegger ved årsskiftet 2017/18 viser feil på radiator. Det er konstatert et problem for SM 3-5 som forårsaker dannelse av luftlommer i toppetasje. Ås Rørleggbedrift har påpekt uheldig rørmontering i garasjen som mulig årsak. Feilen er i første omgang rettet med bruk av «luftepotter»

Renseanlegg for varme

Høsten 2017 er det montert et kjemisk renseanlegg for varme. Dette vil holde vannet, i varmeanlegget, rent for avsetninger som over tid kan tette anlegget. Kjemisk rensing holder rør og koblinger rent og bidrar til utøket levetid for distribusjonsnett. Det er tegnet en serviceavtale for ett år med ettersyn og kontroll. Det blir vurdert om service kan overlates Ås rørleggerbedrift eller hvorvidt det skal opprettholdes serviceavtale med leverandør Mitco Pris i dag er kr. 10000,- eks mva.



Feil i FFV beregningsgrunnlag for varme

En del av «tapt energi» skyldes feil i FFV beregningsgrunnlag. Fra 2012 er SM 2-4-10 feilaktig redusert med et forbruk lik SM 6-8. ENU oppdaget dette i mai 2017. Forholdet ble meldt SM 2-4-10 som ba FFV om en nærmere klargjøring av forholdet som ble innrømmet og bekreftet i juli. Feilberegnet forbruk var til sammen ca. kr.300.000,- Styret i SM 2-4-10 medelte i august at feilberegninger for årene 2014-2015 og 2016 som er ca. kr. 200.000,-ville bli tilbakebetalt til garasjeanlegg. De mente at årene 2013 og 2014 var foreldet. Beløpet er ca. kr. 100.000,-

Fordeling av kostnader for kommunale avgifter

Ski kommune fakturerer forbruk av kaldt vann til hver boligenhet. Kaldtvann vi bruker til felles produksjon av tappevann slår Kommunen sammen med SM 7-9 eget forbruk, SM 7-9 mottar en samlefaktura som ikke skiller de to brukerne.

Salmakertunet har selv tatt seg av fordelingen frem til 2016 hvor dette ble lagt om slik at fordeling er foretas av OBOS. Dette ble en umulig oppgave for OBOS. Resultat av deling og fordeling for 2016 viser en ubalanse på kr. 45.000,- Dette er nå tilbakebetalt SM 7-9. Løsningen er at kommunen splitter fakturaen noe ENU har tatt opp med kommunen tidlig mai 2017. Saken er purret gjentagende ganger, men kommunen har ennå ikke funnet noen løsning. ENU har derfor tatt ansvar for fordeling av kommunale avgifter mellom SM 7-9 og de forskjellige boligenheter på Salmakertunet. Dette er avtalt med OBOS eiendomsforvaltning.

Samarbeidspartner på rørleggertjenester

I august 2017 sa ENU opp samarbeid med rørleggerfirma på grunn av manglende fremdrift på feilsøking. Ås Rørleggerbedrift er engasjert fra aug.2017.Avtalen er inngått i aug. 2017 og revidert i feb. 2018. ENU er godt fornøyd med Ås rørleggerbedrift

Feilmeldingsrutiner

Fra 2004 har beboere selv vært ansvarlige for feilmelding direkte til engasjert rørleggerfirma. Det var ingen tilbakemelding på feilmeldinger. Derved var det ingen sentral overvåking av feil på anlegget.

Gjeldende feilmeldingsinstruks for beboere:

Feil på varme eller tappevann, i egen leilighet, skal meldes det rørleggerfirma vi har serviceavtale med. Beboer må selv bekoste besøk av rørlegger.

Feil som oppdages utenfor egen leilighet meldes representanter for Energiutvalget. I kritiske situasjoner kan Ås Rørleggerbedrift kontaktes direkte

Ås Rørleggerbedrift A/S
Kontaktperson: Stein Ove Øy-Larsen
e-post: stein@asror.no
Telefon: 64975060

ENU vil holde kontroll med feilmeldinger siden servicefirmaet fører en feillogg hvor ENU mottar kopi av loggen etter hvert serviceoppdrag.

Overvåking av drift

For å overvåke varmeanlegget har ENU funnet det nødvendig å etablere egne rutiner på avlesing av målere en gang pr. mnd. Dette er grunnlag for statistikk som viser eventuelle uregelmessigheter i forbruksmønster over tid.

Videre drift og vedlikehold

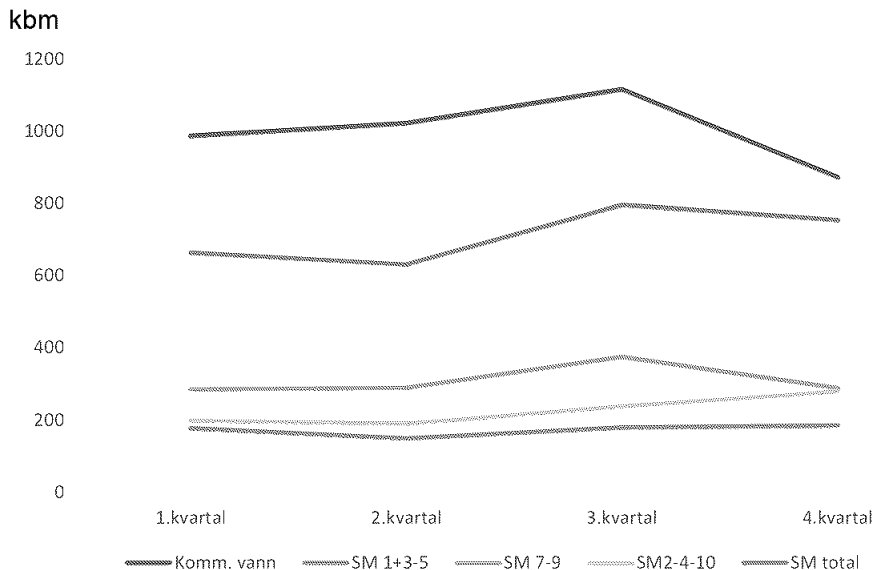
Varmeanlegget er et omfattende teknisk anlegg som leverer tappevann og varme som forbruker årlig vann og fjernvarme for mer enn 2 mill. kroner. Anlegget er utbygd over tid og med forandringer underveis som ikke er dokumentert. Deler av anlegget er nå fjorten år gammelt.

Historisk har sjekk av anlegget skjedd med årlige serviceavtaler. ENU mener at dette ikke er tilstrekkelig, og kan ha forårsaket flere av de feil og mangler som er oppdaget. ENU mener at anlegget trenger overvåking og kontroll på tilstand, drift og vedlikehold. Om dette kan settes bort er usikkert og sikkert kostbart.

ENU mener derfor at Salmakertunet er best tjent med egen kompetanse mot eksterne servicefirmaer og ansvar for kontrollrutiner på overvåking av drift og vedlikehold.

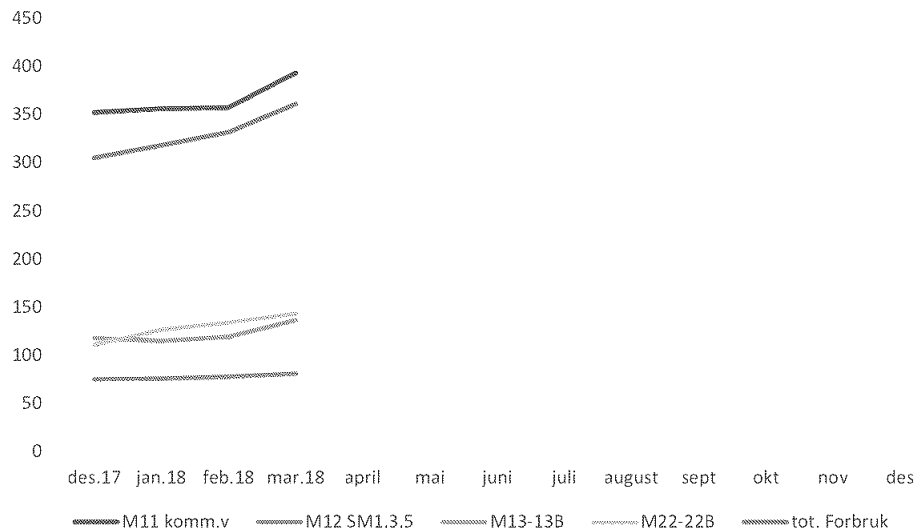
Eksempler på kontroll og statistikk

Forbruk pr. kvartal, tappevann 2017



Forbruk tappevann pr. mnd. 2018

Kbm



Energiutvalget 2017/18

4.april.2018/KK

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Salmakertunet Utomhusanleggs eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om Salmakertunet Utomhusanleggs forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr **1 217 400,-**.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling fra de andre boligselskapene på Salmakertunet i forbindelse med den nedgravde søppelløsningen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr **-751 683,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **467 305,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til Salmakertunet Utomhusanleggs arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser Salmakertunet Utomhusanleggs likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr **456 339,-**.



Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Etter at Energiutvalget er innlemmet i Utomhusanlegg følger kostnader for drift og vedlikehold av varmeanlegget for varme og tappevann.

Honorar

Honorar til Energiutvalg for perioden 2017/2018 er budsjettet med kr.40.000,-men foreslått doblet til kr. 80.000,- for perioden 2017/2018

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 245,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Salmakertunet Utomhusanlegg.

Lån

Salmakertunet Utomhusanlegg har ikke lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester Salmakertunet Utomhusanlegg anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Salmakertunet Utomhusanlegg

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Salmakertunet Utomhusanlegg sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 467.305. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000



«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2018

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)

Registrert revisor



SALMAKERTUNET UTOMHUSANLEGG ORG. NR. 898 606 082 - KUNDENR. 4186

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	717 000	615 000	717 000	819 000
Andre inntekter	3	500 400	504	546 125	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 217 400	615 504	1 263 125	819 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 778	-13 886	-11 000	-15 500
Styrehonorar	5	-70 000	-30 000	-70 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-3 938	-3 875	-4 000	-4 000
Andre honorarer		-32 800	-10 675	0	0
Forretningsførerhonorar		-45 730	-44 530	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	7	-8 535	-6 410	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-484 373	-809 716	-440 000	-385 000
Forsikringer		-1 755	-1 605	-2 000	-2 000
Kommunale avgifter		0	-5 400	0	0
Andre driftskostnader	9	-88 774	-92 287	-103 000	-122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-751 683	-1 018 384	-681 000	-736 500
DRIFTSRESULTAT		465 717	-402 880	582 125	82 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 588	2 510	6 500	7 500
Finanskostnader		0	-177	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 588	2 333	6 500	7 500
ÅRSRESULTAT		467 305	-400 548	588 625	90 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		456 339			
Fra opptjent egenkapital			-389 582		
Reduksjon udekket tap		10 966			
Udekket tap			-10 966		



**SALMAKERTUNET UTOMHUSANLEGG
ORG. NR. 898 606 082 - KUNDENR. 4186**

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		434	968
Kortsiktige fordringer	11	1 855	0
Driftskonto OBOS-banken		175 334	117 975
Skattetrekkskonto OBOS-banken		280	1 228
Sparekonto OBOS-banken		301 639	120 828
SUM OMLØPSMIDLER		479 542	240 999
<hr/>			
SUM EIENDELER		479 542	240 999
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		456 339	0
Udekket tap		0	-10 966
SUM EGENKAPITAL		456 339	-10 966
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 028	8 447
Leverandørgjeld		16 612	240 743
Skyldig til offentlige myndigheter	12	439	1 981
Annen kortsiktig gjeld	13	125	794
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 203	251 965
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 542	240 999
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 3.april 2018,
Styret i Salmakertunet Utomhusanlegg

Kjell Kolstad/s/

Stein Mahle/s/

Jutta S Nygård/s/

Steinar Huser/s/

**NOTE: 1**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	3 000
Utomhus	714 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	717 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontra	28
Avdrag på søppelløsning	500 372
SUM ANDRE INNETEKTER	500 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-1 000
Påløpte feriepenger	-125
Arbeidsgiveravgift	-14 653
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 778



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1.926,- jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 535
SUM KONSULENTHONORAR	-8 535

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 521
Drift/vedlikehold VVS	-18 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-387 862
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-374
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-484 373

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 976
Driftsmateriell	-1 141
Lyspærer og sikringer	-3 395
Snørydding/gressklipping	-51 103
Kontor- og datarekvisita	-7 418
Trykksaker	-4 165
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 416
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 926
Porto	-3 266
Gaver	-376
Bank- og kortgebyr	-4 402
Velferdskostnader	-2 191
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-88 774

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	534
Renter av sparekonto i OBOS-banken	811
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	15
Kundeutbytte Gjensidige	228
SUM FINANSINNTEKTER	1 588

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	1 855
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 855

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 12**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-280
Skyldig arbeidsgiveravgift	-159
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-439

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-125
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-125

Forslag fra styretØking av honorar til Energiutvalget for perioden 2017/8

Som det fremgår av Energiutvalgets årsmelding har arbeidsoppgavene vært særdeles arbeidskrevende. Det foreslås derfor at honoraret doubles fra kr. 40.000,- til kr. 80.000,-

Forslag til endring i Ordensreglene for Utomhus.

§7 – Bruk av parkeringsplasser reservert for gjester. (Eksisterende tekst)

Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboere over lengre tid. For parkering mer enn 3 døgn sammenhengende på parkeringsplass nord og syd kreves det tillatelse fra styret. Parkeringsbeviset skal legges godt synlig.

Beboere med behov for flere parkeringsplasser plikter å ordne dette ved å leie/låne plasser i Garasjeanlegget eller plasser reservert for nr. 1.

Forslag til ny tekst

§7 – Bruk av parkeringsplasser reservert for gjester.

Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboere over lengre tid. Beboere kan kun korttidsparkere og kun unntaksvis døgnparkere på gjesteplassene ute. I tilfeller hvor beboere har behov for å parkere lenge eller hyppig på gjesteplassene ute skal det innhentes skriftlig tillatelse fra styret. Parkeringsbeviset skal legges godt synlig. For gjester som har behov for parkering mer enn 3 døgn sammenhengende på parkeringsplass nord og syd kreves det skriftlig tillatelse fra styret. Parkeringsbeviset skal legges godt synlig.

Beboere med behov for flere parkeringsplasser plikter å ordne dette ved å leie/låne plasser i Garasjeanlegget eller plasser reservert for nr. 1.

Forslag fra seksjonseiereForslag fremmet av Øystein Grini for Hanna Eidem Salmakertunet 4

Se vedlegg 2 og 1

Det foreslås at 3 serbergrantrær byttes ut med en mer hensiktsmessig beplantning som kan beskjæres og ikke bli høyere enn et par meter.

Styrets innstilling

Styret mener at forslag ikke endrer saken i forhold til behandling og vedtak fra forrige årsmøte. Det er innhentet faglige råd (vedlegg 1) på beskjæring og gjort egne observasjoner på sol/skygge forhold som bekrefter dette. (se styrets arbeid, side 3)

Årsmøtet 2017 vedtok at serbergran ikke skal fjernes. Styret mener fortsatt at situasjonen i øyeblikket ikke krever felling av trærne, men innser imidlertid at trærne på sikt vil gi mere skygge og må beskjæres eller felles. Det foreslås derfor at styret overvåker situasjonen og foreslår tiltak når dette vurderes nødvendig.

Forslag til vedtak: Styret overvåker skygge fra serbergran og foreslår beskjæring eller felling når dette vurderes nødvendig.



Valg

Syret har i perioden hatt følgende sammensetning

	Valgt for
Leder og utvalgsmedlem i Energiutvalg	Kjell Kolstad (ett år) er på valg
Styremedlem	Stein Mahle (to år) er ikke på valg
Styremedlem	Jutta S Nygård (ett år) er på valg
Styremedlem og utvalgsmedlem i Energiutvalg	Steinar Huser (to år) er ikke på valg
Varamedlem	Kiss Hellsten (ett år) er på valg

Leder og medlemmer på valg har alle sagt seg villig til gjenvalg.

Orientering om Salmakertunet Utomhusanleggs drift

Forsikring

Salmakertunet Utomhusanleggs eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83722549. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om Salmakertunet Utomhusanleggs forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at Salmakertunet Utomhusanlegg er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har Salmakertunet Utomhusanlegg ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Vedlegg 1

**Anleggsgartner
JAN NILSEN A/S**
Fageråsveien 6 , 1415 Oppegård



Foretak: 966 785 012
Bankgiro: 1870 30 77397

TLF: 66 99 23 39 FAX: 66 99 23 65 MOB: 924 64 900 WWW.ANLEGGSGARTNER.NET nilsen@anleggsgartner.no

Oppegård 29.09.2017

Picea omorica 'Dømmesmoen' (Pendula)
Hengserbergran



Beskjæring

Denne planten er såpass spesiell i form og vil holde seg slank. Ved en evt. beskjæring (topping) for å få høyden ned vil planten helt endre fasong. Den vil vokse opp med flere topper og vil bli mye bredere. Må man beskjære en hengserbergran skal det gjøres helt nede ved rota. Altså fjernes helt. Men da den holder seg slank selv om den blir høy, vil den aldri ta mye av solen og lyset fra omgivelsene sine. Rotsystemet på en slik plante vil aldri strekke seg langt utenfor omkretsen av treet's grønne omriss. (ca.2-2,5 m i diameter)

Oddbjørg Jensen
Gartner/ Fagtekniker park- og hagedrift.

Side 1 av 1

Vedlegg 2

Forslag fremmet av Øystein Grini for Hanna Eidem Salmakertunet 4

Sak til behandling på ordinært årsmøte 3.mai 2018

3 trær som står sydvest for Salmakertunet 4, ca 1,5m fra tomtegrensen til beboer i leilighet G-128 skjærer for solen og kaster mye skygge i hagen. Trærne er over 5,5 m høye og står i tillegg på en høyere kotehøyde enn hagen og plattingen. Det er flere år siden trærne ble plantet, men det er ikke utført noe beskjæring av disse. Styret har tidligere stilt seg negative til beskjæring. Styret har innhentet rapport fra anleggsgartner Jan Nilsen AS datert 29.09.2017 som har vært forelagt beboer i etterkant. Rapporten anbefaler ikke beskjæring da dette må gjøres helt nede ved roten og således fjernes helt. Det vises til at trærne vil endre fasong og vokse opp med flere topper og bli mye bredere ved beskjæring. Treets grønne omriss oppgis i rapporten til å bli ca. 2-2,5m i diameter uten beskjæring. Rapporten er vedlagt saken. Det står 3 slike trær rett utenfor plattingen i dag med et par meters mellomrom, noe som vil kunne gi minst 6 meters grønn vegg på over 5,5 meter som skjærer for solen og gir en betydelig ulempe for beboer.

Det foreslås at de 3 nevnte trær byttes ut med en mer hensiktsmessig beplantning som kan beskjæres og ikke vil bli høyere enn et par meter.

Øystein Grini,

på vegne av Hanna Eidem – beboer G-128.

Vedtekter for Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg

Siste endring 23.04.2012

§1

Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg skal forestå administrasjon, drift og vedlikehold av alle utomhusarealer på området Salmakertunet i Ski kommune, med unntak av private hager på bakkeplan som er tilleggsdel til seksjoner i 1. etasje. De felles utomhusarealer som ligger innenfor målebrevgrensene for de forskjellige sameiene skal også vedlikeholdes av Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg.

§2

Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg består av samtlige utvendige fellesarealer/fellessanlegg, herunder veier, gjesteparkering, lekeplasser etc. En ideell andel av Utomhusanlegget skal eies av den enkelte seksjonseier i boligsameiene og av borettslagene som "eies" av sine andelseiere. Eierskap i utomhussameiet er regulert i sameierloven.

§3

Arealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre beboere på Salmakertunet.

§4

Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for arealene.

Det er ikke anledning til å innføre ordensregler som i urimelig grad tilsidesetter mindretallets interesser.

Sameiere plikter å sette seg inn i og følge de til hver tid gjeldende ordensregler

§5

Kostnader knyttet til Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg, herunder administrasjon, drift og vedlikehold fordeles på sameierne med 170 del pr. boligseksjon. 144/170 for boligsameiene 3-5, 7-9, og 2-4-101, 16/170 for borettslag Salmakertunet1 og 10/170 for borettslag Salmakertunet 6-8

§6

Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av utomhusarealene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg og tegner dets navn

Tjenesteperiode for styreleder er ett år. Periode for styremedlemmer er to år. Periode for varamedlem er ett år. Kortere periode kan fastsettes av sameiermøtet som foretar valget. Det skal sikres kontinuitet i styret



§7

Sameiet Salmakertunet Utomhusanleggs øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle om dato og agenda for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere/borettslag som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig og skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og varamedlem.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver andel de eier. Borettslagene kan gi fullmakt til den enkelte andelseiere til å stemme, som da har stemmerett på lik linje med sameiere.

Beslutning om den daglige drift, herunder løpende vedlikehold, fattes av styret. Ved gjennomføring av kostnadskrevene tiltak, ligger beslutningsmyndigheten hos sameiermøtet.

Det skal tilstrebes at sameiermøte i Sameiet Salmakertunet Utomhusanlegg og i Sameiet Salmakertunet Garasjeanlegg avholdes samme dag, og umiddelbart etter hverandre. Dette for å begrense antall kvelder som må avsettes til deltagelse på denne type møter.

§8 Paragraf fjernet

§9

Med mindre den enkelte vedtektsbestemmelse sier noe annet, kan vedtektene kun endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Det er ikke anledning til å innføre vedtektsendringer som i urimelig grad tilsidesetter mindretallets interesser.

§10

Det er særskilt avsatt 20 stk biloppstillingsplasser utomhus på parkeringsplass mellom Salmakertunet 1 og Salmakertunet 3-5. Plassene skal tjene som øremerkede p. plasser for beboere/brukere av Salmakertunet 1.

Ordensregler Salmakertunet Utomhusanlegg

Vedtatt av ordinært sameiermøte 23.04.09
Endret 23.april 2014 pkt.1 og 25.april 2016 pkt. 7

1. Kjøring på Internvei

Kjøring på internveien er kun tillatt for nødvendig kjøring. Med nødvendig kjøring menes varetransport og kjøring av eldre og syke. Det er ikke tillatt å parkere inn på området. All ferdsel skal skje i gangfart. Kjøring er kun tillatt på asfalterte veier. Parkering/kjøring på grusplassen er ikke tillatt. På natt tid skal det vises hensyn, til de som sover, med minst mulig støy jf. Vegtrafikkloven § 3.

2. Renhold/Søppel

Det er ikke tillatt å kaste fra seg søppel i Utomhusanlegget. Herunder også tobakksavfall og ekskrementer fra dyr. Avfall som er for stort til å gå inn i søplecontainere skal levers til gjenvinningsstasjoner. Det er ikke tillatt å plassere søppel ved siden av søplecontainere.

3. Gjester

Beboere er ansvarlig for at respektive gjester og servicepersonell overholder de samme ordensreglene som gjelder for beboere.

4. Økonomisk ansvar

Beboere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres Utomhusanlegg.
Beboere er også økonomisk ansvarlig for skader påført av respektive gjester.

5. Adkomst til garasjeanlegg

Adkomst til garasjeanlegget skal foregå på internveien. Svalganger benyttes kun til ankomst for respektive leiligheter.

6. Parkeringsplasser for Salmakertunet 1

Beboere på Salmakertunet 1 har reserverte plasser på parkeringen mot syd. Disse plassene er ikke tilgjengelig for andre en eier med mindre det er gitt samtykke fra eier. Beboere er ansvarlig for at dette også overholdes av respektive gjester.

7. Bruk av parkeringsplasser reservert for gjester

Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboere over lengre tid. For parkering mer enn tre døgn sammenhengende på parkeringsplass nord og syd kreves det tillatelse fra styret. Parkeringsbevis skal legges godt synlig. Beboere med behov for flere parkeringsplasser plikter å ordne dette ved å leie/låne plasser i Garasjeanlegget eller plasser reservert for Salmakertunet 1.

8. Dyrehold

Hunder skal holdes bånd hele året ved lufting på fellesområder. Det er ikke tillatt å la hunden gå løs. Ekskrementer skal tas opp, og legges i søppelkasse.