



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 477 009
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FURUÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		483 552	483 552
Sum inntekter		483 552	483 552
Kostnader			
Lønnskostnad	,	19 397	19 397
Annen driftskostnad	„„„„„	280 000	394 311
Sum kostnader		299 397	413 708
Driftsresultat		184 155	69 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 935	18 761
Sum finansinntekter		22 935	18 761
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 935	18 761
Ordinært resultat før skattekostnad		207 090	88 605
Ordinært resultat etter skattekostnad		207 090	88 605
Årsresultat		207 090	88 605
Totalresultat		207 090	88 605
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 090	88 605
Sum overføringer og disponeringer		207 090	88 605



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		100	100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	23 333	33 784
Sum fordringer		23 333	33 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	709 173	499 474
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 173	499 474
Sum omløpsmidler		732 506	533 258
SUM EIENDELER		732 606	533 358

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		671 189	464 099
Sum opptjent egenkapital		671 189	464 099
Sum egenkapital		671 189	464 099
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		27 837	55 667
Annen kortsiktig gjeld		33 580	13 592
Sum kortsiktig gjeld		61 417	69 259
Sum gjeld		61 417	69 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		732 606	533 358



Til seksjonseierne i Furuåsen Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Furuåsen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Furuåsen Sameie
avholdes mandag 20.mars 2015 kl. 1800 i Kolben 3.etg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Postkassene:

- Utfordringer med at låsene fryser og at klaffene går i stykker.

Søppel:

- Opplever utfordringer med overfylte søppelkasser. Bl.a. viktig at pappen brettes sammen.

Bytte ut stolper ved parkeringsplass

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Kolbotn 10.04.2015
Styret i Furuåsen Sameie

Katrine Gravermoen/s/ Lars Gravermoen/s/ Heidi Amundsen Haave/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Katrine Gravermoen	Granholtet 37
Styremedlem	Lars Gravermoen	Granholtet 83
Styremedlem	Heidi Amundsen Haave	Granholtet 45
Varamedlem	Jonas Fossum	Granholtet 47

Valgkomiteen

Tone Kristin Lie	Granholtet 57
Solveig Mørch	Granholtet 35

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Furuåsen Sameie

Sameiet består av 18 seksjoner.

Furuåsen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974477009, og ligger i Oppegård kommune med følgende adresse:

Granholtet 23-57 (oddetall)

Gårds- og bruksnummer :
49 1051

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Furuåsen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr **483 552,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr **299 397,-**.

Dette er kr **29 603,-** lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bytte av forsikringsselskap og dermed betraktelig lavere polise enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr **207 090,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr **671 189,-**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinær drift.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kolbotn 10.04.2015
Styret i Furuåsen Sameie

Katrine Gravermoen/s/ Lars Gravermoen/s/ Heidi Amundsen Haave/s/



Til årsmøtet i
Furuåsen Boligsameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Furuåsen Boligsameie som viser et overskudd på kr 207.090. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Furuåsen Boligsameie per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger 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, 13. april 2015

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)
registrert revisor



4133 - FURUÅSEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	483 552	483 552	483 552	484 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		483 552	483 552	483 552	484 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 397	-2 397	-3 000	-2 397
Styrehonorar	4	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 938	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-35 870	-34 590	-36 000	-37 000
Konsulenthonorar	6	-4 070	-71 075	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-77 612	-105 739	-68 000	-110 000
Forsikringer		-43 088	-63 896	-67 000	-35 000
Kommunale avgifter	8	-42 096	-44 300	-48 000	-45 000
Energi/fyring		-3 781	-2 735	-6 000	-6 000
Kabel-/TV-anlegg		-52 067	-47 927	-50 000	-54 000
Andre driftskostnader	9	-16 417	-19 112	-23 000	-28 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-299 397	-413 708	-329 000	-345 397
DRIFTSRESULTAT		184 155	69 844	154 552	138 603
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 935	18 761	11 500	12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 935	18 761	11 500	12 000
ÅRSRESULTAT		207 090	88 605	166 052	150 603
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		207 090	88 605		



4133 - FURUÅSEN SAMEIE

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	11	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		100	100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 985
Kortsiktige fordringer	12	23 333	30 799
Driftskonto i OBOS-banken		233 668	135 955
Sparekonto i OBOS-banken		475 505	363 519
SUM OMLØPSMIDLER		732 506	533 258
SUM EIENDELER		732 606	533 358
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		671 189	464 099
SUM EGENKAPITAL		671 189	464 099
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 580	13 592
Leverandørgjeld		27 837	55 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 417	69 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		732 606	533 358
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Kolbotn 10.04.2015
Styret i Furuåsen Sameie

Katrine Gravermoen/s/
Lars Gravermoen/s/
Heidi Amundsen Haave/s/



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalvis, bortsett fra leil.nr. 2011 som er 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.

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	483 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	483 552

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 397
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 397

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 17 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 070
SUM KONSULENTHONORAR	-4 070

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 736
Drift/vedlikehold elektro	-5 557
Kostnader dugnader	-3 319
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-77 612

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-42 096
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-42 096

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Verktøy og redskaper	-1 799
Driftsmateriell	-1 048
Snørydding/gressklipping	-7 375
Trykksaker	-2 132
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Porto	-995
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-338
Bank- og kortgebyr	-1 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 417

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	697
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 986
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	396
Utbytte Gjensidige	9 856
SUM FINANSINNTEKTER	22 935

NOTE: 11**AKSJER OG ANDELER**

Sameiet eier en andel i A/L Samfunnshuset "tredje etasje"	100
SUM AKSJER OG ANDELER	100

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Canal Digital, kabel-tv 1. halvår og bredbånd 1. kvartal (blir kostnadsført i 2015)	23 333
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 333

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

Orientering om sameiets drift**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 5391193. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 sameiets 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Furuåsen Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.



Styrets arbeid 2014/2015

Styret har bestått av Katrine Gravermoen, Heidi Amundsen Haave, Lars Gravermoen og Jonas Fossum.

Valgkomite har bestått av Solveig Mørch og Tone Lie.

Styremøter:

Vi har det siste året hatt 3 styremøter, og referater er sendt ut på mail til seksjonseierne og i papirform til de uten mail.

Dugnader

Vi har hatt 1 dugnad på våren og en på høsten. Det har vært bra oppmøte, og etter dugnadene har vi avsluttet med pølser og brus til store og små ☺

Parkering

Styret har jobbet med parkeringsløsningen. Lars har jobbet med garasjelegget, og lagt frem en parkeringsplan som ink. nytt garasjelegget. Dette blir presentert på årsmøtet. Pr. dags dato er det ingen som har meldt sin interesse for garasje.

Vedlagt i årsmøtepapirene ligger den gjeldende reguleringsplan for området B13 som har fått dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene og tillater 24 P-plasser ink. garasjer, 1-stk HC Plass og 2-stk gjesteparkering. Dette tilsvarer ca. 1,2 parkeringsplass pr. leilighet. Styret presiserer at dere med garasjeplass må bruke denne, og de med flere biler må parkere gatelangs eller på Tømtebanen. Vi jobber med å finne løsninger på hvordan vi kan håndheve dette. De leilighetene som ikke har garasje har fått en fast plass merket med husnummeret. Parkeringsskillet er også blitt merket på autovernet med refleksteip for å strukturere parkeringen vinterstid.

Arbeidsfordeling av fellesområder

På høstdugnaden gikk vi gjennom arbeidsfordelingen av fellesområdene. Vi ble enige om å fortsette med ordningen. I vinter har vi vært heldige med snøfallet. Vi har klart å løse snømåkingen på en god måte. På vårdugnaden blir det opplæring av snøfreseren, slik at flere kan bruke denne og bidra med måkingen.



Postkasser

Vi har fått flere tilbakemeldinger på våre nye postkasser. Vi er på saken, og er i dialog med leverandøren. På vårens dugnad blir det satt opp et tak over postkassene noe som vil hindre at regn/snø vil fukte og ødelegge post. Når det gjelder problemet med låsen om vinteren skal vi ordne dette med silikonspray som sprayes inn i låsen. Det er nå blitt satt opp egen stor postkasse til aviser. Vi holder dere oppdatert.

TV/Bredbånd

Tidligere avtale med Canal Digital (CD) har gått ut. Jonas har innhentet nye tilbud, og vil legge frem forslaget på årsmøtet.

Styret



Oppegård
kommune



Hovedutvalg for teknikk og miljø
Rådhuset
1410 Kolbotn

B sak 31/93

jnr.
ark:

SÆRUTSKRIFT

av forhandlingsprotokoll for hovedutvalg for teknikk og miljø

i møte: 17. juni 1993 - BYGNINGSRÅDET

Sak B 31/93 - Bygg 46 - 49/93 - Granholtet 13 - 73, - felt B13 -
Sofiemyr 2.
Detaljplan og byggemelding.
Byggherre : A/S Selvaagbygg
Anmelder : Selvaag-Bygg

./.

Det vises til plansjefens innstilling i brev datert 7. 6.93.



Oppegård bygningsråd,
her.

Vår ref.: hja Deres ref.:
Saksbeh : Sigurd Ekrol
Jnr :

Art:

Dato:
7. juni 1993

Bygg 46 - 49/93 - Granholtet 13 - 73 - felt B13 - Sofiernyr 2
Detaljplan og byggemelding.
Byggherre : A/S Selvaagbygg
Anmelder : Selvaag-Bygg

Fra Selvaag-Bygg har vi den 2.4.93 mottatt byggemelding datert 1.4.93 med tilhørende nabovarsel for ovennevnte boligprosjekt.

Det er mottatt 7 bemerkninger fra naboer.

Revidert plan m/nytt nabovarsel er mottatt den 10.5.93. Det er i den forbindelse innkommet 5 bemerkninger fra naboer.

Før byggemeldingen kan godkjennes skal det iflg. reguleringsbestemmelsenes § 6 i gjeldende reguleringsplan fremlegges detaljplan for godkjenning i bygningsrådet. Planen skal omfatte bygningenes plassering i terrenget, avkjørsler, parkeringsområder, uteoppholdsarealer av såvel felles som privat karakter med beskrivelse av materialbruken av alle overflater på plasser og grøntarealer. I forbindelse med nabovarselet er det opplyst om behandlingen av detaljplanen samt søknad om dispensasjoner.

Detaljplanen, som i prinsippet skal være lik situasjonskartet i byggemeldingen, og som av Selvaag-Bygg er kalt utomhusplan, fremlegges herved i en noe bearbeidet utgave. Forøvrig vises til planer, snitt og fasader som foreligger i byggemeldingen og som kan presenteres i møtet.

Saksgang

Plansjefen vil anbefale at den sist reviderte detaljplanen, datert 2.4.93, mottatt 10.5.93, inkludert de nødvendige dispensasjonsvedtak, vedtas som første punkt i byggesaken.

Byggeprosjektets utforming vedtas deretter i prinsipp, basert på de nå foreliggende bearbeidede planer, snitt og fasader.

Administrasjonen gis fullmakt til å godkjenne byggemeldingene fortløpende, herunder grave- og sprengertilatelse.

Sektor for teknikk og miljø

Postadr.:
Postboks 510
1411 Kolbotn

Besøksadr.:
Rådhuset
Kolbotnvn.30

Telefon:
(02)819090

Telefax:
(02)819312

Bankgiro:
1614.48.20170

Plansjefen

Postgiro:
0809 5348107



Oppegård kommune

Side 2.

Gjeldende regulering

Tomten, felt B 13, ble regulert til boligformål, terrassehus og blokk i reguleringsplan for Sofiemyr 2, godkjent 30.09.87.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje over ferdig terreng. Etter byggeforskrift 87 tilsvarer dette nå 3 etasjer.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6, beregnet som forholdet mellom brutto gulvareal og netto tomteareal. Dette vil etter ny byggeforskrift tilsvare en tillatt tomteutnyttelse på vel 60 % - som er tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal.

Overordnet politisk vedtak

Formannskapet vedtok den 27.01.93, kfr. FSK 8/93, å overdra felt B 13 til A/S Selvaagbygg for kr. 1.380.000,- for utbygging av tomten i samsvar med forslag av 16.06.92, alt. 2, som omfatter 24 leiligheter.

Rådmannen ble gitt fullmakt til å inngå forhandlinger med Selvaag-Bbygg om overdragelse og utbygging av feltet.

Beskrivelse av tomten

Tomten B 13 ligger åpent og fritt med fin utsikt, mellom Kongeveien og Granholtet, i et nytt boligområde bebygget av eneboliger og rekkehus i to etasjer.

Tomten faller bratt mot vest og syd, noe slakere mot øst. Mellom platået på toppen av kollen og Kongeveien er det ca. 20 m høydeforskjell, mot vest/syd ca. 10 m.

Hele tomteområdet består av fjellknauser med svært lite løsmasser og derfor sparsom vegetasjon, dvs. småvokst furu, enkelte bjørker og noen store furuer.

Beskrivelse av forslaget

Tomten ble først foreslått utbygget med 24 leiligheter fordelt på 8 tre- og 16 fireroms leiligheter, med arealer på henholdsvis 82, 83,5 og 85,7 m². Bebyggelsen besto av fire bygninger som var tenkt oppført i to etasjer og underetasje (hus 2,3,4) eller to etasjer + garasjekjeller (hus 1).

Bebyggelsen var lagt i en u-formet randbebyggelse langs kollen. Dette "grepet" ga bebyggelsen en arkitektonisk klar formasjon som samtidig definerte et felles uteoppholdsareale (tun).

Revidert forslag

Boligtallet er i det sist mottatte forslaget redusert til 18 leiligheter fordelt på 3 hus, alle i 2 etg. + underetg., plassert langs kollens vest- og sydside.

Huset langs kollens østside er fjernet, og her foreslås det parkering i dagen, noe som svekker tun-virkningen.

Alle leilighetene har imidlertid fått en god orientering mot syd og vest og de fleste er gjennomgående med vinduer både mot inngangssiden og utsiktssiden. Noen av de mindre leilighetene er lagt i underetasje med orientering mot syd og vest.

Parkering er i planen vist for 36 biler fordelt på 24 opparbeidede plasser og 12 plasser som skal kunne opparbeides ved behov. De sistnevnte plassene skal være tilrettelagt for senere opparbeidelse uten store problemer/kostnader.

Under forutsetning av at dette er i orden - vil plansjefen kunne anbefale dispensasjon fra parkeringsnormen.

Utomhusarealet er i den reviderte planen utvidet noe, som følge av at det ene huset er fjernet. Parkeringsplassen som foreslås anlagt tenkes skjermet med tettvoksende beplantning mot det felles uteoppholdsarealet. Dette tunet ligger syd for snuplassen og tenkes hellebelagt, noe som både estetisk og funksjonelt vil bli et positivt element i utemiljøet.

Uteboder er plassert ved inngangen til hvert hus. Interne gangveier forutsettes ikke kjørbare p.g.a. den korte avstanden til offentlig vei.

Ved at huset lengst mot nord senkes 50 cm og de andre husene får bedre innbyrdes avstand/forskyves noe inn fra skrentene, vil de ligge bedre inn i terrenget.

Dispensasjoner

Planforslaget gir bedre avstand mellom bygningene og behovet for dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsene og byggeforskriftene vil falle bort.



Oppegård kommune

Side 3.

Dispensasjon fra parkeringsnormen er omtalt i det foranstående.

Nabobemerkninger

I forbindelse med utsendt nabovarsel er det innkommet bemerkninger fra :

Ragnar J. Olsen, Granholtet 8	datert 07.04.93
Anne og Richard King, Granholtet 75	datert 07.04.93
Knut A. Sørli, Granholtet 10	datert 06.04.93
Ragnar J. Olsen og Knut A. Sørli på vegne av beboerne i Granholtet	datert 13.04.93
Ellen og Ketil Marthinsen, Granholtet 11	datert 13.04.93
Ove Christer Heggedal, Granholtet 100	datert 14.04.93
Thor og Kristine Svendsen, Granholtet 79	datert 12.04.93

Bemerkningene ble oversendt Selvaag-Bygg til uttalelse ved vårt brev av 19.04.93 i henhold til forvaltningslovens § 17. Svar datert 30.04.93 er mottatt.

I sin kommentar til bemerkningene sier Selvaag-Bygg at de i hovedsak går på reguleringsmessige forhold, men ønsker å presisere at husenes plassering på tomten er fremkommet etter flere prøvetstikkinger -slik at terrenginngrepet er minimalisert.

Sammendrag av bemerkningene og kommentar

Innholdet i bemerkningene kan samles i følgende hovedtemaer :

Bebyggelsens form og høyde slik den er plassert på området høyest beliggende tomt vekker store motforestillinger hos beboerne. Bebyggelsen er dominerende, uestetisk, skjemmende og fører til ubotelig skade for området, hevdes det, noe som vil føre til at såvel bebygde som ubebygde eiendommer blir mindre attraktive på markedet.

Bebyggelsens høyde vil også medføre sjenerende skyggeforhold for noen av de nyetablerte boligene, Granholtet nr. 11 og nr. 75.

Av ovennevnte grunner kreves bebyggelsens høyde redusert med én etasje.

De protesterende hevder også at det totale antall leiligheter, som skal være oppgitt til 174 for Sofiemyr 2 totalt, nå vil bli overskredet. Antall leiligheter må reduseres til 16 - dvs. tilsvarende fjerning av én etasje.

Det spekuleres også i om nabovarslingstidspunktet, som falt sammen med påskeferien, var valgt bevisst for å unngå bemerkninger fra påskeferierende naboer.

De direkte berørte naboer avviser at det skal gis dispensasjon fra byggeavstandsbestemmelsene, og anmoder om at bygningsrådet tar en befaring før det fattes vedtak i saken. Beboerne i Granholtet 75 ser helst at stuevinduene mot nord tas bort for å inngå innsyn på sin terrasse. Eieren av Granholtet nr. 8 er bl.a. opptatt av at skader kan oppstå på hans hus under fjellsprengning i området og ønsker å vite hva som kan gjøres for å unngå skader.

Det mest radikale forslaget går ut på at tomten deles opp og selges ut som eneboligtomter, for å unngå den nye bebyggelsen.

Etter plansjefens vurdering er den foreliggende reviderte planen i prinsippet i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området og i tråd med det forslaget formannskapet la til grunn da tomten ble vedtatt overdratt til Selvaag-Bygg den 27. januar 1993.

De momenter som naboene tar opp i sine bemerkninger til nabovarslet kan ikke tillegges avgjørende vekt.

Husene ligger riktignok på en kulle, men dette er bestemt i gjeldende reguleringsplan. Bebyggelsen har heller ikke særlig mye større grunnflate enn store eneboliger innenfor området forøvrig. Høyden er riktignok én etasje mere enn vanlige eneboliger, men også det er i samsvar med gjeldende



reguleringsplan.

Innvendingene gjelder forhold som beboerne på Sofiemyr 2 må kunne påregne ved å bo i tettbygde strøk av kommunen, og som dessuten her kunne forventes ut fra gjeldende reguleringsplan. Noen av innvendingene bør forøvrig falle bort som følge av den reviderte planen.

Det første forslaget lot seg ifølge Selvaag-Bygg ikke gjennomføre økonomisk p.g.a. kommunens parkeringsnorm. Det var ikke plass til et tilstrekkelig antall rimelige bilplasser på tomten for så mange (24) boliger.

Denne normen har i den senere tid vært gjenstand for vurdering fra administrasjonens side. Ved et par tilfeller har bygningsrådet gitt dispensasjon fra normen, noe som også i dette tilfellet vil være aktuelt.

Selvaag-Bygg fant, etter forhandlinger med administrasjonen, at man p.g.a. parkeringskravet ikke fikk tilfredsstillende økonomi i prosjektet med de anmeldte 24 leilighetene, selv om det ble gitt dispensasjon for en del parkeringsplasser.

Selvaag-Bygg ønsket derfor å redusere boligallet til 18 leiligheter.

Plansjefen tar dette til etterretning og vil peke på som positivt at den reduserte utnyttelsen i planen vil gi bomiljøet et mere grønt preg, samtidig som skyggeforholdene for naboene blir bedret.

Nytt varsel av den reviderte planen er sendt til naboene, med 14 dagers frist for bemerkninger.

Ved fristens utløp er det innkommet 5 bemerkninger :

Anne og Richard King, Granholtet 75	datert 18.05.93
Ellen og Ketil Marthinsen, Granholtet 11	datert 18.05.93
Thor og Kristine Svendsen, Granholtet 79	datert 18.05.93
Ragnar J. Olsen, Granholtet 8	datert 18.05.93
Knut A. Sørlic, Granholtet 10	datert 18.05.93

Også disse bemerkningene ble oversendt til selvaag-Bygg til uttalelse og svar datert 28.05.93 er mottatt.

I sin kommentar presiserer Selvaag-Bygg at bemerkningene går på forhold som alt er fastsatt i gjeldende regulering for Sofiemyr 2. Det skulle derfor være kjent for alle som har kjøpt tomt i området at bebyggelsen for felt B13 er tillatt i 2 etasjer + underetasje. Det henvises også til formannskapsvedtak av 27.01.93 hvor tomtesalget til Selvaag-Bygg ble vedtatt på grunnlag av illustrasjonsplan som viste bebyggelse i 2 etasjer + underetasje (24 boliger).

Sammendrag av bemerkningene

Samtlige av de protesterende er fortsatt misfornøyd med prosjektet. De synes ikke endringene har bidratt til noen forbedring, og ønsker fortsatt bebyggelsen oppført i maks. 2 etasjer. Det påstås at hus nr. 2 fortsatt ligger for nær nabogrensen. Endelig forlanges at den opprinnelige eldreboligplanen skal "reguleres" eller at området omreguleres til eneboligbebyggelse.

Plansjefens kommentar

De siste bemerkningene er stort sett en gjentakelse av de tidligere uttalelsene, og bringer ikke inn nye momenter. Det kan derfor fastslås at forholdene definitivt ikke er blitt forverret p.g.a. den siste endringen. Hus nr. 2 ligger f.eks. ikke lenger i strid med avstandsbestemmelsene til grensen til Granholtet 79.

Konklusjon

Detaljplanen anses alt i alt å være akseptabel og plansjefen vil anbefale bygningsrådet å vedta følgende

INNSTILLING :

1. Bygningsrådet vedtar med hjemmel i reguleringsbestemmelsernes § 4 i gjeldende reguleringsplan for Sofiemyr 2 foreliggende forslag til detaljplan datert 2.4.93, sist revidert 10.5.93.



Oppgård kommune

Side 5.

Det gis samtidig dispensasjon fra parkeringsnormen m.h.t. ekstra gjesteplasser - og for 12 av de faste plassene - under forutsetning av at det er tilrettelagt for opparbeidelse av disse i takt med behovet.

2. Bygningsrådet godkjenner utforming og plassering, herunder terrengtilpasning, høydeplassering og gesimshøyder for boligprosjektet, slik dette er presentert i planer, snitt og fasader, vedlagt byggemelding av 1.4.93.
3. Naboenes bemerkninger blir dermed ikke tatt til følge.
4. Administrasjonen gis fullmakt til å fastsette approbasjonsvilkårene og utstede byggetillatelse.


Thor H. Berntsen
plansjef


Sigurd Ekrol
overarkitekt

