

**Innkalling til Årsmøte for sameiet Duesvei 40**  
**for**  
**driftsåret 2008**

Det innkalles til Årsmøte for sameiet Duesvei 40

den **24.03.09** kl **19:00** i **tilfluktsrommet**.

Det bes om at forslag som skal behandles på årsmøte er styret i hende innen 22.03.09.

Det bes om at alle hjemmelsinnehavere stiller på årsmøte.

Vedlegg til innkallingen:

- Årsberetning for driftsåret 2008
- Regnskap for Driftsåret 2008

Med hilsen

Styret Sameiet Duesvei 40 perioden 2007

Øyvind Grødem som formann  
Helge Havik  
Ingveig Katarina Aas  
Marius Michaelsen

# Sameiet Duesvei 40

Duesvei 40

4023 Stavanger

---

Saksliste:

**1. Godkjenning av Innkalling og Dagsorden**

Denne sakslisten

**2. Valg av møteleder og person til å underskrive årsmøtereferat**

Styret foreslår at formann leder møte

Styret foreslår at Ingveig Katarina Aas refererer og underskriver årsmøtereferat

**3. Gjennomgang og godkjenning av styrets Årsberetning**

Som vedlegg 1

**4. Gjennomgang og godkjenning av Årsregnskapet**

Som vedlegg 2

**5. Behandling av innkomne forslag**

Gjennomgås på Årsmøte

**6. Valg av Styremedlemmer**

Gjennomgås på Årsmøte

# Sameiet Duesvei 40

Duesvei 40

Gnr . 58 Bnr. 224

4023 Stavanger

---

## Styrets årsberetning for driftsåret 2008 – Vellaget Duesvei 40

Styrets formann: Øyvind Grødem  
Styremedlemmer. Helge Havik  
Ingveig Katarina Aas  
Marius Michaelsen

Varamedlemmer: Ingrid Kvaleberg  
Lars Brekke

Regnskapsfører: Heidi Molland      Regnskap og Bank  
Revisor: Revisjon Vest AS      Revisjon

### *Investeringer i perioden*

**Nytt porttelefonanlegg** Det ble investert i nytt porttelefonsystem fra Solland Elektro. Det har vært noen småproblemer p.g.a. mangelfull testing fra Solland, men pr. dags dato ser systemet ut til å virke tilfredstillende.

**Utvendig bosskur** Som en konsekvens av stor økning i bossmengde og krav til kildesortering fra Kommunen ble det på forrige årsmøte besluttet å investere i utvendig søppelskur. Bosskur er nå på plass og fungerer tilfredstillende.

### *Forventede forestående investeringer*

**Reparasjoner på bygning hovedstruktur** som forbyggende tiltak, som utestående sak fra 2004. Styret har i løpet av perioden ikke vært sikre på hvordan dette skal behandles og løses. Dette har til dels vært basert på sameiets økonomi hvor det ikke har vært reserver for å gå i gang med et omfattende og kostbart renoveringsarbeide. Som en konsekvens av bedring i økonomien må dette tas fatt på i neste periode.

Det må her påregne en deling av kostnaden mellom sameiet og den enkelte seksjonseier i henhold til skader på fellesområder og på de enkelte seksjoner.

**Nøkkelsafe.** Det vil i løpet av året bli installert en nøkkelsafe som en del av brannsikring. Dette for å kunne gi brannvesenet enklere tilgang til bygget.

**Utestående oppgradering av heis:** Ettersom heis er godkjent til 2010, utsettes oppgraderingen. Dette p.g.a. vi vil begrense antallet store investeringer, og har derfor besluttet at reparasjon av bygning hovedstruktur kommer først.

# Sameiet Duesvei 40

Duesvei 40

Gnr . 58 Bnr. 224

4023 Stavanger

---

## *Driftsforhold*

### **Vaktmestertjeneste**, utført av Sandnes hage og Anlegg, innleid tjeneste

Vaktmester tjenestetene har vært utført på en akseptabel måte. Det har i perioden imidlertid vært en rekke forhold tatt opp fra vaktmesterne om enkelte beboeres slette holdning til kildesortering. På grunnlag av dette har det blitt investert i boskur. I tillegg har det vært en del oppfølginger av den Årsplan som vaktmester har å forholde seg til i forhold til gjøremålene i sameiet.

### **Heistjeneste**, utført av Heis-Tek AS, innleid tjeneste

Heistjenesten som er en kombinert vedlikehold og varslingstjeneste er utført på en akseptabel måte. Det er imidlertid en del økning i vedlikeholdet som en konsekvens av midtre stopp. Dette er i følge leverandøren av tjenesten også utilsiktet bruk og herjinger med heis og døråpnere. Heiskontrollen har utført to tilsyn på heisen i perioden, korreksjoner fra tilsynet er foretatt.

**Radio, Tv og Bredbåndstjeneste**, levert av Get, inkluderer 19 analoge kanaler. Tjenester ut over dette tilbudet, digital-tv, bredbånd eller telefoni, avtales av den enkelte med Get.

### **Renholdstjeneste**, utført av Angelina Aranzanso, ansatt i sameiet

Renholdstjenesten er utført på en akseptabel måte. Det er tatt inn ekstrahjelp i de perioder som renholder har avvirket ferier o.l. Dette arbeidet utføres av vaskehjelp fra Stavanger Hage og Anlegg. Justering av lønn for renholder er gjort i henhold til endringer i lønn for tilsvarende kommunale stillinger

### **Regnskapstjeneste**, utført av Heidi Molland, ansatt i sameiet.

Regnskapstjenestene er utført på en akseptabel måte. Regnskapsfører har også regnskapene for Duesvei 38 og 42 i tillegg til Duesvei 40. Styremedlem som ansvarlig for område beboeroversikt / styrekontakt / heis har kontrollert og oversendt fakturaer til regnskapsfører som har ført regnskapet og foretatt betalinger i bank. Endring i lønn er justert etter forhandlinger mellom regnskapsfører og styret.

### **Forsikringstjeneste**, levert av *If*, kjøpt tjeneste

Forsikrings tjenestetene er levert på en akseptabel måte. Det har ikke vært belastninger av forsikringen fra sameiet. Det har vært en sak som sameiet har fått refundert gjennom regress på en forsikringssak relatert til en trepinne fra en leilighet inn i stigerørsledningen.

Forsikringspremien har økt med litt over kr. 6.000, styret innhenter i skrivende stund tilbud fra andre selskaper for å se om kostnadene rundt forsikring fortsatt er tilfredstillende.

### **Opplåsningstjeneste**, utført av Falck AS, betalt tjeneste ved rekvirering

Denne tjenesten betales ikke av sameiet, men av rekvirenten av tjenesten.

Det har ikke fremkommet klage på service til styret, fra bruk av denne tjenesten.

### **Automatiske døråpnere**, levert av Hjelpemiddelsentralen, tjeneste for enkelt beboere

Denne tjenesten betales eller vedlikeholdes ikke av sameiet, men er gitt tillatelse til installasjon for enkelt beboere. For at alle som bor i sameiet er det viktig at alle har en tilfredsstillende kvalitet på bosituasjonen og alle må derfor bidra for at disse funksjonene kan opprettholdes.

Vellaget har ingen virksomhet som kan klassifiseres som miljøforurensende.

# Sameiet Duesvei 40

Duesvei 40

Gnr . 58 Bnr. 224

4023 Stavanger

---

## *Økonomi og Årsregnskap*

Årsregnskapet viser et overskudd på kr. 293.758, som styret foreslår tillagt egenkapitalen.

Vi hadde et bankinnskudd pr 31.12.2008 på kr. 1.029.621 i motsetning til forrige år som var på kr. 654.901. Langsiktig gjeld er i løpet av året 2007 redusert fra kr 124.930 til kr. 0. Egenkapitalen har økt fra kr. 675.959 til kr. 969.718. Den bedrede økonomien i denne perioden skyldes primært en rekke kostnads besparende tiltak og løpende kostnadsoppfølging, samt en meget gunstig leieavtale med Network Norway som vil tilføre sameiet kr. 80.000 pr.år. (Leieavtalen strekker seg over 10år)

Løpende kostnadsoppfølging og iverksatte tiltak på kostnadsreduksjonssiden har bidratt til bedret og sunnere økonomi, og bedret egenkapital for forventede vedlikeholdskostnader fremover. Dette må settes fokus på for å holde felleskostnadene nede.

Vi har fortsatt behov for bidrag fra den enkelte seksjonseier og beboer for å redusere ødeleggelser og bibeholde den kvalitet vi har på bygningen, ved å forholde seg til husordningsregler og andre spesielle føringer.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og regnskapet for 2008 er satt opp under denne forutsetning.

## *Ytre og indre vedlikehold*

Det er utsendt informasjon til beboerne om innskjerpelse av kildesorteringen etter klage fra Stavanger kommunale renholdsverk som henter bosset og Vaktmester som rengjør bossrom/bosskur. Dette synes ikke å ha hatt noen stor effekt og dersom situasjonen ikke bedres må styret gå til mer drastiske tiltak enn i informere beboerne. Det forplikter utleierne spesielt å påse at også leietakerne følger reglene for kildesortering.

Vaktmester skal og har med oppfølging fra styret, arbeidet i henhold til aktivitetsplan utarbeidet av styret for hver uke gjennom hele året. En del aktiviteter har på grunn av enkelthendelser fått spesiell oppfølging

Vedlikehold av fasade mot sørvest er satt opp som egen sak da dette sannsynligvis medfører en større investering og må gjennomføres i henhold til faglig kvalifiserte råd.

## *Heis og Tilgangssystem*

Heisen har i perioder hatt problemer med stopp på etasje skillerne. Dette kan sees i sammenheng løpende vedlikehold og med planlagt utskifting av heishjul og brems i heishus. Dette er satt opp som egen sak og planlagt investering

Tilgangssystem med automatiske døråpnere og opplåsing av ytterdør er fortsatt et vedvarende problem. Det blir fortsatt misbrukt av beboerne og de leverandører hver enkelte beboer benytter. Dette fører til ødeleggelse av lukkesystemene. Det er Hjelpemiddelsentralen som er eier og ansvarlig for vedlikehold av disse systemene til beste for de av våre beboere som har behov for slike systemer .

# Sameiet Duesvei 40

Duesvei 40

Gnr . 58 Bnr. 224

4023 Stavanger

---

## Vaskeri og Tørkerom

Det er ikke registret alvorlige klager på funksjonaliteten i Vaskeri og Tørkerommene.

Det er fire vaskemaskiner i Vaskeriet som går på felles strøm.

Det er tre tørketromler i Tørkerommene, to i Tørkerom 2 og en i Tørkerom 1 som går på felles strøm.

## Fellesreglement for Dusevei 40

En gjentagende appell fra styret for å få et sikkert, trivelig og representativt bomiljø, er at alle i **Duesvei 40 tar hensyn til hverandre og respekterer de få regler som gjelder for sameiet.** Styret ber derfor om respekt for Husordensreglene og det Kommunale regelverk for avfallshåndtering.

Det har også kommet skriftlige klager på enkelte seksjoner som ikke forholder seg til Husordensreglene. Disse forhold er påtalt overfor eierne av seksjonene. Videre forføyninger må eventuelt skje i henhold til ”Lov om eierseksjoner”.

I tillegg må leverandører av tjenester (flyttefolk, rørleggere, snekkere, elektrikere) som den enkelte seksjonseier/beboer engasjerer, i sterkere grad følge de regler som gjelder for sameiet. Styret vil presisere at det en den enkelte seksjonseier/beboer som er ansvarlig for at dette overholdes. Ved omfattende arbeid **skal** nabovarsel henges opp i postrommet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat for Vellaget Duesvei 40.

Stavanger 05.mars 2009

Øyvind Grødem  
Styreleder

Marius Michaelsen  
Styremedlem

Helge Havik  
Styremedlem

Ingveig Katarina Aas  
Styremedlem

*Resultatregnskap*  
**Vellaget Duesvei 40**

---

	Note	2008	2007
<i>Driftsinntekter og driftskostnader</i>			
Annen driftsinntekt		738 500	703 277
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u><b>738 500</b></u>	<u><b>703 277</b></u>
Lønnskostnader m.m.	<b>4</b>	65 407	75 975
Annen driftskostnad	<b>4</b>	418 043	246 217
<b>Sum driftskostnader</b>		<u><b>483 450</b></u>	<u><b>322 192</b></u>
<b>Driftsresultat</b>		<u><b>255 050</b></u>	<u><b>381 085</b></u>
<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
Annen finansinntekt		39 428	15 357
Annen finanskostnad		720	5 252
<b>Sum finansposter</b>		<u><b>38 708</b></u>	<u><b>10 105</b></u>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<u><b>293 758</b></u>	<u><b>391 190</b></u>
<i>Disponering av årsresultat</i>			
Avsatt til annen egenkapital	<b>5</b>	293 758	391 190
<b>Sum disponert</b>		<u><b>293 758</b></u>	<u><b>391 190</b></u>

*Balanse*  
**Vellaget Duesvei 40**

---

	Note	2008	2007
<i>Eiendeler</i>			
 <i>Omløpsmidler</i>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	80 000
Andre fordringer		8 100	13 700
<b>Sum fordringer</b>		<u>8 100</u>	<u>93 700</u>
 <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>3</b>	<u>1 029 621</u>	<u>654 901</u>
 <b>Sum omløpsmidler</b>		<u>1 037 721</u>	<u>748 601</u>
 <b>Sum eiendeler</b>		<u>1 037 721</u>	<u>748 601</u>



*Balanse*  
**Vellaget Duesvei 40**

---

	Note	2008	2007
<i>Egenkapital og gjeld</i>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	969 718	675 959
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u><b>969 718</b></u>	<u><b>675 959</b></u>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<u><b>969 718</b></u>	<u><b>675 959</b></u>
<i>Gjeld</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	0	24 922
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>24 922</b></u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Skyldige offentlige avgifter		11 825	0
Annen kortsiktig gjeld		56 178	47 720
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u><b>68 003</b></u>	<u><b>47 720</b></u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>68 003</b></u>	<u><b>72 642</b></u>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<u><b>1 037 721</b></u>	<u><b>748 601</b></u>

## Spesifikasjon til resultatregnskap

### Vellaget Duesvei 40

		2008	2007
<b>Annen driftsinntekt</b>			
3610	Leieinntekter	-648 000,00	-642 610,00
3981	Leieinntekter Network Norway	-80 000,00	-46 667,00
3985	Gebyr ved salg av leiligheter	-10 500,00	-14 000,00
		<u><b>-738 500,00</b></u>	<u><b>-703 277,00</b></u>
<b>Lønnskostnader m.m.</b>			
5010	Lønninger, ferielønn m.v.	18 221,00	53 085,00
5020	Styrehonorar	16 000,00	0,00
5090	Påløpte feriepenger	2 186,48	4 289,66
6620	Regnskapshonorarer	29 000,00	18 600,00
		<u><b>65 407,48</b></u>	<u><b>75 974,66</b></u>
<b>Annen driftskostnad</b>			
6030	Diverse utgifter	11 670,10	3 304,98
6110	Elektrisitet	29 858,25	28 324,93
6270	Renhold	33 896,07	7 324,88
6510	Reparasjon heis	36 281,25	49 433,68
6520	Kabel tv utgifter	24 116,69	27 889,65
6530	Diverse vedlikehold	136 147,25	7 040,78
6540	Vedlikehold hage plen	7 224,00	6 447,00
6550	Vaktmestertjeneste	51 642,16	48 873,54
6580	Rep. vaskemaskin/tørketrommel	2 238,50	0,00
6610	Revisjonshonorarer	9 875,00	9 000,00
6640	Internettutgifter	9 697,00	0,00
6710	Kontorrekvisita	805,00	1 219,00
6810	Telefon og telegram	2 990,47	2 045,44
6850	Porto	847,00	1 303,00
7510	Forsikringspremier	60 754,00	54 010,00
		<u><b>418 042,74</b></u>	<u><b>246 216,88</b></u>
<b>Annen finansinntekt</b>			
8070	Renteinntekter	-37 078,00	-14 007,00
8080	Purregebyr	-2 350,00	-1 350,00
		<u><b>-39 428,00</b></u>	<u><b>-15 357,00</b></u>
<b>Annen finanskostnad</b>			
8110	Rentekostnader	447,59	5 002,00
8150	Bankkostnader	272,01	250,00

**Spesifikasjon til resultatregnskap**

**Vellaget Duesvei 40**

	<u>719,60</u>	<u>5 252,00</u>
<b>Avsatt til annen egenkapital</b>		
8980 Tilført egenkapital	<u>293 758,18</u>	<u>391 190,46</u>
	<u>293 758,18</u>	<u>391 190,46</u>

**Spesifikasjon til balanse**

**Vellaget Duesvei 40**

		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Kundefordringer</b>			
1500	Kunder	0,00	80 000,00
		<b>0,00</b>	<b>80 000,00</b>
<b>Andre fordringer</b>			
1610	Tilgode leie	6 000,00	11 900,00
1650	Forskuddsbet. utg.	2 100,00	1 800,00
		<b>8 100,00</b>	<b>13 700,00</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
1030	Bankinnskudd 3201.14.35865	25 658,60	113 827,94
1040	Bankinnskudd 3201.21.59918	992 137,51	541 073,51
1080	Bank skattetrekk	11 825,00	0,00
		<b>1 029 621,11</b>	<b>654 901,45</b>
		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Annen egenkapital</b>			
2910	Egenkapital	-675 959,45	-284 768,99
2980	Udisponert overskudd	-293 758,18	-391 190,46
		<b>-969 717,63</b>	<b>-675 959,45</b>
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>			
2720	Lån 3201.77.81439	0,00	-24 922,00
		<b>0,00</b>	<b>-24 922,00</b>
<b>Skyldige offentlige avgifter</b>			
2210	Forskuddstrekk	-11 825,00	0,00
		<b>-11 825,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>			
2420	Påløpte feriepenger	-2 186,48	0,00
2430	Påløpte kostnader	-14 684,00	-14 223,00
2431	Påløpt rente	0,00	-164,00
2610	Forskudd fra kunder	-39 308,00	-33 333,00
		<b>-56 178,48</b>	<b>-47 720,00</b>