

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2010

Ordinært sameiermøte i Solbakken II Sameie, avholdes tirsdag 16.03.2010, kl. 18.00 på Bjørndal Skole. Inngang A (ADM), se karts siste side.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2009

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2009

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bjørndal Frivilligsentral, se side14
- B) Forslag vedrørende endring av tak og utskiftning av dører, se side 15

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for henholdsvis 1 år og 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 11.02.2010
Styret i Solbakken II Sameie

Stein Bjørberg /s/
Brigitte Bergo /s/

Jan-Øyvind Pallum /s/
Cato Kvikstadhagen /s/

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Stein Bjørberg	2009-2010
Styremedlem	Tonje Einarsen	2008-2009 (flyttet)
Styremedlem	Jan-Øyvind Pallum	2009-2011
Styremedlem	Brigitte Bergo	2009-2011
Styremedlem	Cato Kvikstadhagen	2009-2010

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består av 46 seksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985913234. Sameiet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 187 – 216.

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

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

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 9203 3522. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Arbeider som bestilles av eier, betales av eier dersom annet ikke er avtale med styret i forkant.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5452370. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 eller e-post: forsikring@obos.no

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni kan gjøres på www.obos.no.

KABEL-TV OG INTERNETT

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt.

Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00. For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft.

Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011. Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

REHABILITERING – STØRRE VEDLIKEHOLD

2008 Beising av fasader

2009 Utskiftning av leker på lekeplassen

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid.

I løpet av året har et styremedlem, Tonje Einarsen, flyttet og resten av året har vi vært leder og tre medlemmer.

Det er holdt 8 styremøter i tillegg til et ekstraordinært sameiermøte i forbindelse med Canal Digital og lekeplassen.

Det er sendt ut 4 infobrev.

Vi har brukt mye tid på å få oversikten over feil og mangler i leilighetene så komplett som mulig, og fremmer det første forslaget om vedlikehold til dette årsmøtet.

Vi har hatt oppmåling mot naboene i nord og fått bekreftet at vi ikke får etablert nye gjesteparkeringsplasser der uten å fjerne nesten hele jordvullen. Dette er derfor lagt på is.

Lekeplassen er ferdig med unntak av en sandkasse og såing av nytt gress. Dette håper vi blir gjort før/på vårens dugnad.

Vi har fått på plass en ny avtale med Canal Digital med flere kanaler, HD-klar, moderne opptaksdekoder og internett til alle.

Vi har vedlikeholdt og dels byttet låser på søppelskurene.

Ellers har vi stridd med søppelhåndtering, gjesteparkering, vaktmesterarbeidet og fått på plass en hjemmeside med god hjelp av en av beboerne.

REGNSKAPET FOR 2009

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 kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr -100 634,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene i 2009 var til sammen kr 797 178,- mot budsjettert med kr 760 068,-.

Avvik i forhold til budsjettet skyldes at felleskostnader ble økt fra den 01.07.2009, med 10% på ordinære felleskostnader samt kr 100,- pr. seksjon for dugnad.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var på kr 921 546,- mot budsjettert med kr 768 840,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 111 000,-, mens regnskapet viser kr 235 730,-. Hovedårsaken til avviket var kostnader vedrørende lekeplass.

For kabel-tv er det et avvik i forhold til det budsjetterte på kr 28 722,- som skyldes endring i abonnementsvilkårne.

For andre driftskostnader er det et avvik i forhold til det budsjetterte på kr 15 451,- som i hovedsak skyldes snørydding, leie av container og grensepåvisning.

Revisors honorar for regnskapsåret 2009 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 33% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med kr 5 900,-. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

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

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2010 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2010.) Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2010.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 34 248,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrige vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 11.02.2010

I styret for Solbakken II Sameie

Stein Bjørberg /s/
Brigitte Bergo /s/

Jan-Øyvind Pallum /s/
Cato Kvikstadhagen /s/

Til sameiermøte i Solbakken II Sameie

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Solbakken II Sameie for regnskapsåret 2009, som viser et underskudd på kr. 100 634. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 15. februar 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	797 178	710 662	760 068	834 288
Andre inntekter		0	667	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		797 178	711 329	760 068	834 288
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 088	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-35 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-2 875	-3 301	-3 800	-4 000
Forretningsførerhonorar		-66 295	-63 553	-67 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-3 531	-2 575	-8 000	-6 000
Kontingenter		-1 200	0	-2 500	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-235 730	-203 530	-111 000	-101 000
Forsikringer		-76 414	-69 804	-76 500	-82 000
Kommunale avgifter	8	-201 138	-192 121	-199 800	-210 000
Energi	9	-3 949	-9 935	-14 000	-15 000
Kabel- / TV-anlegg		-110 722	-78 301	-82 000	-127 500
Andre driftskostnader	10	-174 051	-112 614	-158 600	-137 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-921 546	-775 822	-768 840	-800 040
DRIFTSRESULTAT:		-124 368	-64 493	-8 772	34 248
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 735	40 955	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 735	40 955	0	0
ÅRSRESULTAT		-100 634	-23 538	-8 772	34 248
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		100 634	23 538		

BALANSE

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		2 325	4 249
Kortsiktige fordringer	12	2 000	2 527
Driftskonto i OBOS		88 327	95 749
Sparekonto i OBOS		734 618	761 569
SUM OMLØPSMIDLER		827 270	864 095
SUM EIENDELER		827 270	864 095
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		711 300	811 933
SUM EGENKAPITAL		711 300	811 933
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		19 283	9 916
Leverandørgjeld		68 559	41 537
Skyldig offentlig myndigheter		0	709
Overført innkrevde dugnadsmidler	13	27 600	0
Annen kortsiktig gjeld	14	529	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 971	52 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		827 270	864 095

OSLO, 11.02.2010,
STYRET FOR SOLBAKKEN II SAMEIE

STEIN BJØRBERG /S/

JAN-ØYVIND PALLUM /S/

BRIGITTE BERGO /S/

CATO KVIKSTADHAGEN /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	3 600
Garasjeleie	16 500
Felleskostnader	777 078
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	797 178

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift (av styrehonorar)	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr	40 000
--	--------

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr og er i sin helhet knyttet til revisjon.	2 875
---	-------

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 531
SUM KONSULENTHONORAR	-3 531

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 656
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-229 074
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-235 730

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 743
Feieavgift	-1 859
Renovasjonsavgift	-87 537
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-201 138

NOTE: 9**ENERGI**

Elektrisk energi	-3 949
SUM ENERGI	-3 949

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-400
Container	-14 275
Verktøy og redskaper	-1 584
Driftsmateriell	-1 188
Lyspærer og sikringer	-250
Vaktmestertjenester	-86 435
Snørydding/gressklipping	-43 384
Andre fremmede tjenester	-10 110
Kopieringsmaterieill	-59
Trykksaker	-1 233
HMS-perm	-2 750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 200
Andre kontorkostnader	-846
Telefon/bredbånd	-1 780
Porto	-2 738
Bankgebyr	-488
Velferdskostnader	-5 332
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 051

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	415
Renter bank	23 049
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
SUM FINANSINNTEKTER	23 735

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 000

NOTE: 13**OVERFØRT INNKREVDE DUGNADSMIDLER**

Innkrevd til fremtidig dugnad/vedlikehold	27 600
SUM INNKREVDE DUGNADSMIDLER	27 600

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-529
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-529

Solbakken 2 sameie
Att: Stein Bjørberg
Adresse
Postnummer 1270 Oslo

Bjørndal, 26.1-10

VEDR. BJØRNDAL FRIVILLIGSENTRAL

I 2009 vedtok 12 huseierforeninger/borettslag/sameier (heretter kalt h/b/s) å gi en finansiell støtte til Bjørndal frivilligsentral på kr. 200,- pr. husstand. Dette gav initiativtakerne den tryggheten de trengte for å kunne etablere sentralen og ansette daglig leder i 100 % stilling.

Daglig leder kom på plass 1. august 2009 og fikk i løpet av denne måneden signaler om at det var ønskelig at sentralen skulle overta driften av Bjørndal grendehus (tidligere kalt Prestlia grendehus). Sentralen overtok driften 01.01.2010 og har dermed fått en unik mulighet til å skape et fast møtested for Bjørndals befolkning med varierte aktiviteter for barn, ungdom og voksne.

For at sentralen skal bli et varig tilbud på Bjørndal er finansiell trygghet viktig. Denne tryggheten kan foreningen Bjørndal frivilligsentral oppnå dersom huseierforeninger/borettslag/ssameiereforeningen forplikter seg til å gi en årlig kontingent på minst kr. 200,- pr. husstand. Og tegner medlemskap i foreningen. Medlemskap gir bidragsyterne muligheten til å påvirke sentralens utvikling, samt 20 % rabatt ved leie av grendehuset.

Da det er avgjørende for sentralens eksistens at de mottar fremtidig økonomisk støtte fra huseierforeningene på Bjørndal, ber jeg om at det gjøres et vedtak på førstkommende årsmøte om å tegne medlemskap i Foreningen Bjørndal frivilligsentral. I 2010 innebærer dette å betale en medlemskontingent på kr. 200,- pr. husstand.

Med vennlig hilsen



Beate Halvorsen

Elgtråkket 58

(medlem av Solbakken 2 SAMEIE NR. 58)

Styrets innstilling; styret støtter forslaget.

Forslag fra styret til årsmøtet 2010.

Vi har fått samlet inn beboernes egne oppfatninger om hva som er feil og mangler ved nesten alle leilighetene. Formålet var å få en oversikt over standarden, hva som er mest nødvendig å begynne å vedlikeholde. Vi er klar over at denne ikke kan komme i stedet for en helhetlig, profesjonell vurdering på litt sikt, men det var ett sted å begynne.

Først og fremst må vi si at vi synes ikke det er mange og alvorlige feil som er blitt meldt. Mye er nokså enkle og rimelige ting å gjøre noe med, mens andre igjen er mer kostnadskrevene.

Vi har valgt å foreslå for årsmøtet å starte med den enkelttingen som flest strir med: nemlig ytterdørene. Nesten halvparten av beboerne melder om at dørene ikke er tette, altså at det trekker fra dem.

Unntakene er flere av dørene i de 4 leilighetene i underetasjene. Disse står helt ubeskyttet for vind og vær og har større problemer enn resten.

Vi mener at disse 4 dørene bør skiftes, og at det bør monteres et lite tak over hver dør slik at de nye dørene kan holde i mange år. Dørene i 1. og 2. etasjene er rimelig godt beskyttet fra før.

Resten av ytterdørene ser ut til å være i grei stand, men karmene trenger å justeres og noen steder bør det byttes tetningslister. Dette er en grei jobb for en snekker.

Forslag: Styret foreslår at årsmøtet gir det nye styret fullmakt til å velge takløsning, få godkjent fasadeforandringen og igangsette arbeidet med å bygge takene og skifte dørene. Kostnaden anslås til ca 15.000 til 19.000 pr. leilighet.

Videre at styret får fullmakt til å igangsette tetting av de dørene som trenger det.

Foreløpig er det ca 15 dører som det er meldt lekkasje i, men antallet vil kanskje øke når arbeidet er i gang. Kostnaden anslås til kr. 800 til 2.000 pr. dør. Hvis kostnadene overstiger budsjett for 2010 kan resten eventuelt utsettes til 2011.

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Solbakken 2

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 27. mai 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 187 bnr 216 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 46 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Ved overdragelse eller utleie av seksjonen, skal seksjonseier straks sende melding til styret for registrering av erverver / leietaker. Erverver eller leier skal godkjennes av styret. Godkjennelse skal bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterrett i hver seksjon med kr 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum, senere etter 90 % av verditakst avholdt av godkjent takstmann. Panteretten skal nå og senere være uten opptrinnsrett.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Det er forutsatt at enkelte sameiere skal ha enerett til å bruke enkelte bestemte deler av fellesarealet, jfr. eget bruksreglement om garasjer og biloppstillingsplasser, som er en del av vedtektene (vedlegg 1).

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjonseiere / beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter bruk.

Den enkelte sameier betaler akonto beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløpet skal innbetales forskuddsvis hver måned.

Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling, samt gebyrer.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder

for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. (Esl § 19 femte ledd jf § 20 annet ledd.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trapper og inngangsdører (unntatt dørvidere og lås) er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av sameiets forpliktelser anses også som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntill fire styremedlemmer, minimum 2 styremedlemmer. Tjenestetiden for styreleder er ett år, mens tjenestetiden for styremedlemmene er to år. Det velges inntill to nye styremedlemmer hvert år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet det år tjenestetiden opphører.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt 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.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved myndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 16. ANNET

BRUKSREGLEMENT OM

GARASJER OG BILOPPSTILLINGSPLASSER

§1 BEGRENSET PARKERING

Kjøretøy SKAL parkeres i seksjonseiers garasje-/biloppstillingsplass. Det er IKKE tillatt for seksjonseier/andre beboere å parkere på gjesteparkeringsplass eller andre steder på sameiets grunn uten styrets godkjenning. Kjøring til seksjonene er kun tillatt for

nødvendig transport av personer eller varer. Ved overtredelse kan kjøretøy borttaues på eiers regning og risiko.

§2 GARASJER OG BILOPPSTILLINGSPASSER

§ 2-1: ANTALL

Sameiets parkeringsområder består av følgende areal:

- a. garasjeplasser
- b. biloppstillingsplasser for seksjonseiere
- c. gjesteparkeringsplasser

§ 2-2: EIERFORHOLD

Garasjeplassene, biloppstillingsplassene og gjesteparkeringsplassene er sameiets eiendom i samsvar med sameielovens regler.

§ 2-3: FORDELING

Styret fordeler parkeringsområdene mellom sameiets seksjonseiere. Garasjeplassene tildeles ved skriftlig leiekontrakt mellom sameiet v/styret og leier(seksjonseier), og etter at leier har innbetalt leieinnskudd. Ved overtegning vil tidspunkt for innbetaling av leieinnskudd være avgjørende for prioriteringen. Biloppstillingsplassene fordeles av styret.

§ 2-4: BRUKSRETT

Leier gis ved skriftlig avtale eksklusiv bruksrett til sin garasjeplass. Til hver boligseksjon skal det til enhver tid være knyttet bruksrett til en garasjeplass eller en biloppstillingsplass. Plassene kan byttes internt mellom seksjonseierne. En ombytting krever godkjenning av styret. Hvor byttingen gjelder garasjeplass, må det også undertegnes ny avtale om bruksrett til garasjen mellom sameiet og ny leier. Seksjonseierne avtaler selv hvilket vederlag som skal ytes ved slik ombytting. Fremleie tillates ikke, likevel med følgende unntak; den seksjonseier som ikke har motorvogn kan fremleie sin biloppstillings-/garasjeplass til annen seksjonseier i S/E Solbakken II. Fremleier vil da ikke ha rett til å benytte andre plasser på sameiets parkeringsområde. Et fremleie kan ikke iverksettes før styrets godkjenning foreligger. Når en seksjon selges, eller på annen måte realiseres, medfølger den garasje eller biloppstillingsplass som er knyttet til vedkommende seksjon, og de økonomiske forpliktelser som er knyttet til vedkommende bruksrett. Ny seksjonseier som skal overta garasje er forpliktet til å undertegne avtale om bruksrett til garasjeplass med sameiet.

§ 2-5: BRUKSRETTENS INNHOLD

Garasje-/biloppstillingsplassen kan kun brukes til parkeringsformål. Ved strømuttak til motor-/kupevarmer skal det benyttes tidsbryter. Ved gjentatte brudd på reglene, kan styret frata leier garasjen ved oppsigelse. Den oppsagte leier skal i såfall tildeles en biloppstillingsplass og har krav på et refusjonsbeløp. Refusjonsbeløpet settes til et beløp tilsvarende høyeste bud ved overdragelse til ny leier, likevel slik at beløpet ikke kan overstige opprinnelig innbetalt leieinnskudd. Dersom ingen andre seksjonseiere ønsker å overta garasjeplassen, kan sameiet overta plassen mot å betale opprinnelig innbetalt leieinnskudd til den oppsagte leier.

Sameiet har rett til å motregne i refusjonsbeløpet for skyldige fellesutgifter knyttet til garasjeplassen.

§ 2-6: FINANSIERING (leieinnskudd)

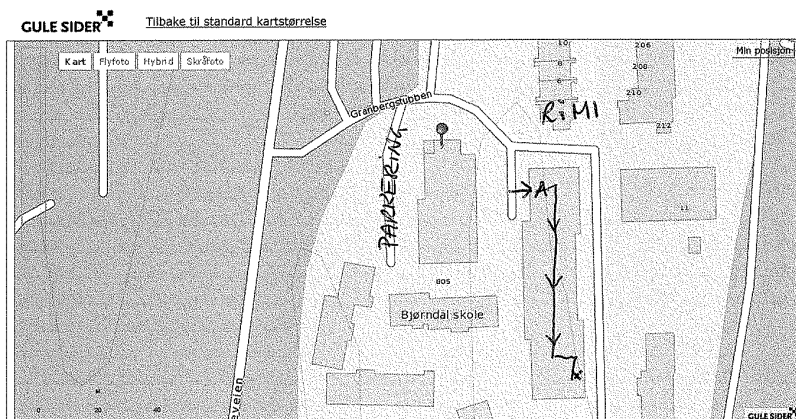
Leier skal betale leieinnskudd tilsvarende garasjens totalkostnader.

§ 2-7: DRIFT

Sameiet v/styret er ansvarlige for den daglige drift av garasjene samt det øvrige parkeringsareal.

§ 2-8: LØPENDE KOSTNADER

Leierne belastes sin andel av fellesutgiftene. Utgiftene fastsettes av styret og inndrives ved et tillegg i fellesutgiftene eller på annen hensiktsmessig måte.



PARKERING VED RIMI ELLER PÅ SKOLENS
PARKERINGSPLASS.
INNANGANG A - ADMINISTRASJON,
GJENNOM HELE 1. ETG TIL HÅNDARBEIDSRØM.