

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2001

Ordinært sameiermøte i Solbakken II boligsameie, avholdes mandag 23. april 2001, kl. 20.00 i Prestelia Grendehus.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2000

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2000

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR GJENVALG AV REVISOR

5. FORSLAG (se side 10)

- 5.1. INNKJØP AV PC, PRINTER, SCANNER OG MODEM, SAMT INTERNETT-TILGANG TIL STYRET.
- 5.2. ØKNING AV STYRELEDETS HONORAR
- 5.3. INNKJØP AV HØYTRYKKSPYLER MED UTSTYR

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomite
- F) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 04. april 2001

I styret for Solbakken II boligsameie

Odd Ingvar Jonsmyr /s/ Arnfinn Lauritzen /s/ Kathrin Osmo /s/

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

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter sameiermøtet blir det avholdt et beboermøte med bl. a. temaet "Beisearbeider" – se side 11 – 13 bak i dette heftet. Det vil også bli anledning til å ta opp saker som opptar seksjonseierne og evt. leietakerne.

ÅRSBERETNING FOR 2000

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Leder	:	Odd Ingvar Jonsmyr
Styremedlem	:	Arnfinn Lauritzen
Styremedlem	:	Arve Kvåle
Varamedlem	:	Brigitte Bergo
Varamedlem	:	Kathrin Osmo

VALGT:

I 2000 for 1 år
I 2000 for 2 år
I 2000 for 1 år
I 2000 for 1 år
I 2000 for 1 år

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS ved forvaltningskonsulent Jarl Teig. Regnskapet revideres av PriceWaterhouseCoopers AS

EIENDOMMEN

Sameiets boligenheter består av 9 bygninger med til sammen 46 boligseksjoner. I tillegg finnes tre garasjeseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnummer 187 bruksnummer 216. Arealet er på 2 573 m².

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

Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler og brannslange eller brannslukningsapparat i alle leiligheter. Det er seksjonseiers og evt. leietakers ansvar at dette er tilstede og at det fungerer etter forutsetningen.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEIDET

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet for å klargjøre de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte og som en støtte i styrearbeidet.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Storebrand Skadeforsikring AS med polisenummer 5452370.

Den enkelte sameier anbefales å ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes ved skade, må beboerne ta kontakt med forvaltningskonsulenten (tlf. 22 86 59 99) eller OBOS forsikringsavdeling (tlf 22 86 55 00) slik at skademelding blir sendt forsikringsselskapet. Alternativt kan styret kontaktes. Oppfølging av forsikringssaker utføres av OBOS Eiendomsforvaltning

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.

3. STYRETS ARBEID

Styret har hatt 6 møter og 44 saker til behandling. Trinn 2 i utformingen av lekeplassen ble fullført i løpet av sommeren 2000. Styret har planer om å starte utvendig beising av boligmassen vår/sommeren 2001 og det vil da fortsette frem til arbeidet er fullført. Se eget skriv vedlagt.

Et styremedlem har deltatt på kurs i Eierseksjonsloven arrangert av OBOS.

Regnskapsdifferanser 1999 til 2000.

Drift og vedlikehold har økt fra 102 850 i 1999 til 143 093 i år 2000 p.g.a. i hovedsak: Trinn 2 på lekeplassen kostet 85 399,- (trinn 1 kostet 49 435,- i 1999) og utgiftene til felles antenneanlegg steg fra 39 577,- til 46 440,-. Samt en strøsandkasse til 5.111,- ble kjøpt inn.

Høyere fellesutgifter.

Fellesutgiftene ble øket med 10 % fra 1/1 2001 fordi styret ønsker å bygge opp kapital til fremtidig vedlikehold som følge av at bygningsmassen blir eldre.

En del kostnader vil øke:

Forretningsførerhonorar og Revisjonshonorar vil stige p.g.a. at de fra 01.07.2001 vil bli m.v.a.-pliktige og boligsameiet blir også pålagt å registrere seg i foretaksregisteret.

En generell økning i alle kostnader p.g.a. m.v.a.-avgiften har steget med 1 %.

Forsikringsselskapene har varslet en økning på 20 –25 %

Drift og vedlikeholdsutgiftene vil stige p.g.a. forestående beisearbeider.

4. REGNSKAPET FOR 2000

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2000 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2000 er satt opp under denne forutsetning.

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

5. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR ÅR 2001

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift og feieravgift for 2001 øker med 3,5%.
Vann- og avløpsavgiften er uendret i forhold til 2000.

RENTER

OBOS Eiendomsforvaltning AS benytter mellomregningsprinsippet med sine oppdragsgivere.

Pr. 31.12.2000 gjelder følgende rentesatser:

Mellomregningskonto (foliokonto)	3,50 % p.a.
Særvilkårskonto (6 mnd. binding)	7,35 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,75 % pr. mnd.

MERVERDIAVGIFT

24 % merverdiavgift på revisjons- og forretningsførerhonorar innføres f.o.m. 01. juli 2001.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene som styret har tatt i betraktning når det gjelder budsjettet, har en regnet med en generell prisøkning på ca 5 %.

6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2001

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2001. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2001.)

Oversikten er basert på 10 % økning av fellesutgifter fra 01.01.2001.

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

Oslo, 21. mars 2001

I styret for Solbakken II boligsameie

Odd Ingvar Jonsmyr /s/ Arnfinn Lauritzen /s/ Kathrin Osmo /s/

REVISORS BERETNING

Revisors beretning er gjengitt i eget dokument og kopi kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

MOBEIR

5237 SOLBAKKEN II SAMEIE

	RESULTATREGNSKAP		BUDSJETT	
	2 0 0 0	1 9 9 9	2 0 0 1	
DRIFTSINNEKTER:				
1*	LEIEINNEKTER	443 828	439 248	445 248
2*	ANDRE INNEKTER	2 155	3 096	0
	SUM DRIFTSINNEKTER	445 983	442 344	445 248
DRIFTSKOSTNADER:				
3*	REVISJONSHONORAR	-2 329	-2 259	-3 000
4*	STYREHONORAR	-20 000	-20 000	-20 000
	FORRETNINGSFØRERHONORAR	-38 780	-37 846	-42 000
5*	ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-3 250	-5 500	-5 000
	KONTINGENTER	-2 000	-1 400	-2 000
	VAKTMESTERTJENESTER	0	-9 766	0
6*	PERSONALKOSTNADER	-2 820	-2 927	-3 000
7*	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-143 093	-102 850	-170 000
	FORSIKRINGER	-29 732	-24 704	-34 423
8*	KOMMUNALE AVGIFTER	-99 817	-99 229	-100 000
	ENERGI OG BRENSSEL	-55 306	-19 219	-50 000
09*	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 696	-31 034	-25 000
	SUM DRIFTSKOSTNADER	-414 822	-356 734	-454 423
	DRIFTSRESULTAT:	31 161	85 610	-9 175
FINANSINNEKTK/KOSTNAD				
10*	FINANSINNEKTER	15 245	10 904	15 000
11*	FINANSKOSTNADER	-200	-40	0
	RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	15 045	10 864	15 000
	ÅRSRESULTAT	46 207	96 474	5 825
OVERFØRINGER:				
	OVERFØRT TIL EGENKAPITAL	46 207		

		BALANSE	
		2 000	1 999
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
	LEIERESTANSER	22 695	14 666
12*	ANDRE FORDRINGER	5 335	2 000
	INNESTÅENDE OBOS	152 594	234 100
	INNESTÅENDE SPAREKONTO	206 879	95 571
	SUM EIENDELER	387 502	346 337
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
	OPPTJENT EGENKAPITAL	360 433	314 226
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
	FORSKUDDSLIE	13 666	11 681
	LEVERANDØRGJELD	13 405	9 440
13*	ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1	10 990
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	387 502	346 337

OSLO DEN 31.12.2000 / 21. mars 2001

I STYRET FOR SOLBAKKEN II BOLIGSAMEIE

Odd Ingvar Jonsmyr /s/ Arnfinn Lauritzen /s/ Kathrin Osmo /s/

OBOS EIENDOMSFORVALTNING

GRO OLSEN /s/
FORRETNINGSFØRER

JARL TEIG /s/
FORVALTNINGSKONSULENT

NOTER

NOTE : 01**LEIEINNTEKTER**

Parkeringsleie	14 700
Garasjeleie	6 000
Fellesutgifter	424 848
SUM TEORETISK LEIE	445 548

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Parkeringsleie	-1 720
SUM LEIEINNTEKTER	443 828

NOTE : 02**ANDRE INNTEKTER**

Kostnadsført revisjonshonorar 1997 og 1998	2 155
SUM ANDRE INNTEKTER	2 155

NOTE : 03**REVISJONSHONORAR**

REVISJONSHONORARET ER PÅ KR. 2.329 OG ER I SIN HELHET KNYTTET TIL REVISJON/KONSULENTHONORAR

NOTE : 04**STYREHONORAR**

HONORAR TIL STYRET ER PÅ KR. 20.000

NOTE : 05**ANDRE FORVALTNINGSTJENESTER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 250
SUM ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-3 250

NOTE : 06**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

DET ER INGEN ANSATTE I SAMEIET SOLBAKKEN II. Arbeidsgiveravgiften er i sin helhet knyttet til styrehonoraret.

NOTE : 07**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-2 509
Drift/vedl.hold utvendig anl.	-92 765
Drift/vedl.hold antenneanlegg	-46 440
Drift/vedl.hold parkeringsanl	-1 183
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-196
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-143 093

NOTE : 08**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-43 651
Feieavgift	-694
Renovasjonsavgift	-55 472
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-99 817

NOTE : 09**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renovasjon, søppeltømming	-7 711
Lyspærer og sikringer	-86
Snørydding	-3 629
Kontorrekvisita	-625
Trykksaker	-1 087
Møter,kurs,oppdatering mv	-1 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-116
Porto	-1 678
Bank og kortgebyr	-714
Velferdskostnader	-651
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 696

NOTE : 10**FINANSINNTEKTER**

OBOS	11 308
Renter av innestående i OBOS	3 270
Husleierenter	667
SUM FINANSINNTEKTER	15 245

NOTE : 11**FINANSKOSTNADER**

Morarenter	-200
SUM FINANSKOSTNADER	-200

NOTE : 12**ANDRE FORDRINGER**

Feilføring: Snr. 5327	3 335
ANDRE FORSKUDD TILLITSVALGTE	
Håndkasse	2 000
SUM ANDRE FORDRINGER	5 335

NOTE : 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-1
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1

Forslag 5.1: INNKJØP AV PC, PRINTER, SCANNER OG MODEM, SAMT INTERNETT-TILGANG TIL STYRET.

Styret trenger en pc m/tilbehør for å kunne skrive møteinnkallinger, styrereferat, rundskriv og holde seg oppdatert mot f.eks. regnskapsfører. Kostnadsramme: Kr. 20.000,-

Forslag 5.2: ØKNING AV STYRELEDERS HONORAR

Styreleders honorar økes med 10.000,- fra og med neste styreperiode.

Forslag 5.3: INNKJØP AV HØYTRYKKSPYLER MED UTSTYR

Styret kjøper inn høytrykkspyler med utstyr bl.a. utstyr til spyling av takrenner. Kostnadsramme: Kr. 5.000,-

Beisearbeider

Det er tid for å tenke på beising av bolighusene i sameiet. Forrige gang vi beiset ble dette gjort på dugnad (d.v.s at hver eierseksjon var ansvarlig for å male sin egen seksjon). Da var det noen vegger som ikke ble grunnet før dem ble beiset mens andre vegger kun ble beiset en gang. Noen steder ble det ikke beiset i det hele tatt, men de fleste stedene ble det gjort et godt arbeid.

Det er styrets ansvar at dette blir gjort skikkelig.

En del fakta:

- Husene ble beiset i 1996
- Vær og sol har tært på beisen en del steder, særlig sydlige vegger.
- Der det ble skikkelig beiset og dette ikke var en sydlig vegg vil malingen kunne holde 7-8 år.
- De stedene som ikke er beiset eller beisen er nedslitt må beises i år eller senest neste år.
- Veggene bør høytrykkspyles før det beises på dem.
- Solbakken I boligsameie har hatt anbudsrunde på høytrykkspyling/vask og beising av hele boligmassen. Det beløp seg på i overkant av kr. 1 000 000,-. Dette er penger sameiet ikke har. Hvis sameiet tar opp lån for å dekke dette vil det bli et lån med høye renter, hvis det i det hele tatt er mulig å få lån, fordi sameiet ikke kan stille med noen sikkerhet for disse lånene. Sameiet eier nesten ingen ting, det er eierene av hver seksjon som hver for seg kan stille med sikkerhet. En million kroner fordelt på 46 sameierseksjoner blir i overkant av kr. 20 000,- på hver. At hver enkelt sameier betaler inn denne summen, enten de har den kontant eller må ta opp lån, vil være den rimeligste løsningen i dette tilfellet.

Den som, av forskjellige grunner, ikke synes det er vært å bruke over 20 000,- på beising må vurdere forskjellige alternativer. Som f. eks.:

1. Solbakken I boligsameie har forhandlet frem en avtale hvor sameierene selv gjør det dem kan av jobben på dugnad, mens et malerfirma tar resten. De har da cirka fått halvert prisen på denne jobben. D.v.s. ca. en halv million kroner. Finansieringen er for meg ukjent, men jeg vil mest sannsynlig få oversikt i løpet av få dager. De absolutt fleste sameierene i Solbakken I boligsameie er fornøyd med denne løsningen.
2. Fellesutgiftene økes med 500,- måneden. Disse pengene går inn på en egen konto for hver sameier. Vi leier noen konsulenter som har utstyr til å måle hvor det behøves å beises samt hvor mange lag som er nødvendig. De tegner dette inn på kart for hver eierseksjon. Hver eierseksjon får da utdelt beis og beiser de veggene som står merket på kartet. Styret dekker beisen. Noen får da utvilsomt mer å gjøre enn andre. Når alle sameierene har sagt seg ferdig med beisingen eller en nærmere bestemt tidsfrist har løpt ut. Leier vi inn konsulentene igjen og undersøker om beisearbeidene ble skikkelig utført. For de sameierene som da ikke

får godkjent beisearbeidene, vil dette bli gjort ferdig av et malerfirma. Utgiftene til dette trekkes fra den summen sameieren har betalt inn i ekstra fellesutgifter. Resterende beløp vil da utbetales sameieren. De sameierene som har gjort beisearbeidet skikkelig vil få hele beløpet betalt inn på egen konto utbetalt. Der hvor sameierene må stå i stige på mer enn 6 meter og ikke kommer til på annen måte blir dette som forrige gang vi beiset, utført av malerfirma – mest sannsynlig til neste år. Styret dekker beisen og utgiftene til malerfirma for dette arbeidet.

Fordeler:

- Dette blir uansett billigere for hver enkelt sameier fordi styret dekker en del av utgiftene og det totale antallet vegger og antall strøk som må beises blir redusert.
- De som gjør et godt arbeid får tilbake alle pengene de har lagt ut.
- Vi må nok beise om igjen om 3-4 år, i og med vi ikke beiser alle veggene, men de veggene som er værutsatte ville nok ikke holdt stort lenger uansett. Derfor er det en bedre økonomi på kort sikt og på lang sikt.

Ulemper:

- Den som ikke vil, kan eller har anledning til å beise må dekke utgiftene til malerfirma selv.
 - Kan bli til dels mye arbeid for noen mens andre får lite eller ingenting å gjøre.
 - Styret blir nødt til å senke aktiviteten, blant annet utsette tredje trinn på lekeplassen til år 2003, for å dekke de merkostnader som beisingen medfører for sameiet.
3. Samme som ovenfor men en viss prosent av den innbetalte summen brukes til å dekke resten av malerarbeidet. Styret kan da blant annet fortsette på tredje trinn på lekeplassen.
4. Samme som alternativ 2, men jobben utføres på dugnad. Det opprettes en dugnadsgjeng for hvert hus. En av sameierene for hvert hus må være en "Dugnadsleder" og vil stå ansvarlig for utdeling av beis, malekoster/ruller, stige og føring av arbeidstimer for dugnadsgjengen. Hver sameier betaler inn 500 kroner mer i fellesutgifter i måneden (som ved alternativ 2 og 3), men vil få tilbakebetalt 100 kroner for hver godkjent utførte dugnadstime inntil det beløp sameieren da har innbetalt. Dugnadstimer utover dette vil bli overført neste måned. Hvis noen skal reise bort en periode kan de da jobbe seg inn de dugnadstimene de ikke kan være med på, før eller etter de reiser/har reist. Hvert lag setter sammen opp en timeplan for når de kan utføre dugnadsarbeid slik at alle får muligheter til å delta på noen dugnader. En dugnadsleder eller en fra styret må være tilstede for at dugnadstimer kan bli godkjent. Når hele dugnadsarbeidet er utført leier vi inn konsulenter som har utstyr til å måle om dugnadsarbeidet er tilfredstillende utført, i så fall vil innbetalingen av de 500 kronene ekstra stoppes. Men blir vi ikke ferdige før vinteren, fortsetter de 500 kronene ekstra i måneden i fellesutgifter å løpe til neste vår og sommer, helt til alt er ferdig. De pengene som da er igjen etter utbetaling av dugnadstimer går i potten til å betale malerfirma for resterende beisearbeider.

Fordeler (i tillegg til de nevnte i alternativ 2):

- Sameiere som gjør et god dugnadsarbeid får raskt tilbakebetalt ekstra betalte fellesutgifter.
- Beisearbeidene blir mer jevnere fordelt blant sameierene

- Noen vegger er mer kritiske enn andre og kan da prioriteres først.
- Hvis hele dugnadsarbeidet utføres raskt og skikkelig slipper vi å fortsette å betale de 500 kronene ekstra i fellesutgifter.
- Bruker vi lang tid på dugnadsarbeidet er det fordi det er mange som ikke er med å arbeider og det vil derfor bli et større beløp til dekning av utgiftene til et malerfirma. Ulemper:
- Alt står eller faller på dugnadsledere. Hvis ikke de gjør en god nok jobb risikerer vi å måtte gå over til alternativ 3, 2 eller 1.

5. Vi gjør ingenting.

Fordeler:

- Ingen kortsiktige kostnader og jobb for noen.
- Ulemper
- Langsiktige kostnader i form av råte og soppdannelser i treverket. Store mengder bord som må byttes ut og beises på nytt. Selv om du har gjort en god jobb med beising hjelper ikke dette så mye hvis naboen over, under eller ved siden av i samme huset ikke har gjort en bra jobb.
 - Styret trekker seg fordi vi ikke vil stå ansvarlig for manglende utført beisearbeid. Dere må da velge et nytt styre som ikke har noe imot å stå ansvarlig for dette.

6. 7. 8... osv. Har dere gode forslag til hvordan vi kan løse dette så send dem til styret. Vi kan ta en avstemning på forslagene på sameiermøtet.

Styret foreslår at vi tar en avstemning over alle alternativene først og så en avstemning over de to alternativene som har fått flest stemmer.

For fremtiden bør vi øke fellesutgiftene med ca. 200,- kroner måneden så vi har kapital tilgjengelig for fremtidige malerarbeider.
