

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2004

Ordinært sameiermøte i Solbakken II boligsameie, avholdes tirsdag 20. april 2004, kl. 18.30 i Prestlia Grendehus.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2003

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2003

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

- a) Kattehold, se vedlegg s. 14

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 15. mars 2004

I styret for Solbakken II boligsameie

Arnfinn Lauritzen/s/

Kathrin Osmo/s/

Odd Ingvar Jonsmyr/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.

ÅRSBERETNING FOR 2003

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Leder	:	Arnfinn Lauritzen
Styremedlem	:	Odd Ingvar Jonsmyr
Styremedlem	:	Katrin Osmo
Varamedlem	:	Erik Aas
Varamedlem	:	Inger Berg

VALGT:

I 2003 for 1 år
I 2002 for 2 år
I 2003 for 2 år
I 2003 for 1 år
I 2003 for 1 år

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. Sameiets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann.

Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Selskapet har ingen ansatte. Boligselskapet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved ev. nyansettelser.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS ved forvaltningskonsulent Arild Opsahl. 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 forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Sameiet består av følgende adresser:

Elgråkket 6 A-D , Elgråkket 8 A-D , Elgråkket 46 A-F, Elgråkket 48 A-F, Elgråkket 50 A-G, Elgråkket 52, 54, 56 og 58, Elgråkket 60 A-F og Elgråkket 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74 og 76

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.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet 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.

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.

TELENOR

Sameiet er for tiden tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning AS om rabattordning på teletjenester for den enkelte beboer.

EL- KRAFT-AVTALE

OBOS har fremforhandlet avtale med Hafslund Strøm AS for leveranse av EI-kraft. Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

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.

HISTORIKK – GJENNOMFØRTE ARBEIDER OG VEDLIKEHOLD

Årstall:	Hva er gjennomført:
1995	Seksjonene oppført.
1996	Seksjonene beiset (grunning og to strøk) Parkeringsplass og stikkveier asfaltert.
1997	Sikret div. utearealer med stakittgjerder som ble malt på dugnad.
1998	Anskaffet overbygning til søppelcontainerne og satte opp trapp nord for Elgtråkket 60 for bilfri vei til Seterbråten skole.
1999	Påbegynte første trinn vedr. lekeplassen med anlegg av jordvoll rundt plassen for skjerming av denne.
2000	Ferdigstilt annet trinn og sikret og byttet ut lekeapparater og sandbasseng i henhold til nye forskrifter.
2001	Nær samtlige seksjoner ble beiset av den enkelte sameier med tilfredsstillende resultat. Sameiet sto for innkjøp av beis, koster etc.
2002	Garasjene ble beiset. Den enkelte garasjeeier sto for beisingen mens sameiet holdt beis og koster. Det ble kjøpt inn et stort antall hekkplanter som ble plantet ut på dugnad, og sameiet gikk til innkjøp av tre sittegrupper i kraftig trevirke.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If... Skadeforsikring AS med polise-nummer 5452370.

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

Hvis boligselskapets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

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

Det er avholdt fem styremøter med 22 saker til behandling i inneværende styreperiode.

Vi har som vanlig hatt 2 dugnader; høst og vår. Frammøte var bra, men vi skulle gjerne sett noen av de som aldri møter opp også!

Styret innhentet og aksepterte et tilbud på bearbeidelse av skråningen ved Elgtr. 60, men tross flere purringer kom det aldri folk for å utføre arbeidet. Dette er bl.a noe av det styret vil prioritere i kommende periode.

Et av styrets medlemmer har med hjelp fra en sameier isolert den nye redskapsboden samt satt opp en panelovn, slik at maling etc. kan oppbevares frostfritt.

Styret har også gått til innkjøp av en selvgående gressklipper, en kantklipper samt en motorsag; dette for å spare sameiet for store utgifter på arbeid vi kan gjøre selv. (det er selvfølgelig også kjøpt inn hjelm, vernetøy etc.)

Etter avstemning ved forrige årsmøte, ble det vedtatt å etablere et dugnadsfond der hver sameier skulle bidra med kr. 100 pr. mnd. Dette ble gjort med virkning fra juli mnd. 2003.

Bomiljøet er stort bra, men søppelproblemet ser bare ut til å øke. Styret vil sette alt inn på å få bukt med dette, og om nødvendig vil vi kjøpe renhold av søppelhus og containere fra et firma som driver med slikt, med større utgifter for sameierne som resultat.

4. REGNSKAPET FOR 2003

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2003 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Resultatet av driften året 2003 viser et årsresultat på kr 194.731,- .

Driftsinntektene i 2003 var totalt kr 568.416,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Driftskostnadene i 2003 var totalt kr 402.053,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte utgiftsposter.

Revisors honorar for regnskapsåret 2003 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2003 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. KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 31.12.2003:

Driftskonto (foliokonto)	0,25 % p.a.
Særvilkårskonto (inntil 8 uttak pr. år)	2,75 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,50 % pr. mnd.

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift.

Kraftpris utgjør ca. 35 %, nettleie ca. 30 % og statlige avgifter ca. 35 %.

FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2004 på ca. 11%, hvorav økning i byggeindeksen utgjør ca. 6% og prisøkning på ca. 5% i de fleste forsikringsselskapene. Økningen av sameiets forsikringspremie for 2004 er på 8,9%.

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon øker med 13,3% fra 2003 til 2004.

ØVRIGE KOSTNADER

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

6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2004

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2004. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2004.)

Oversikten er basert på uendrede fellesutgifter for året 2004. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 76.776,-.

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

Oslo, 15. mars 2004

I styret for Solbakken II boligsameie

Arnfinn Luritzen/s/

Kathrin Osmo/s/

Odd Ingvar Jonsmyr/s/

REVISORS BERETNING

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

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2003	Regnskap 2002	Budsjett 2003	Budsjett 2004
DRIFTSINNEKTER:					
LEIEINNEKTER	1	568 416	493 776	544 116	599 316
SUM INNEKTER		568 416	493 776	544 116	599 316
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	2	-5 196	-49 871	-4 536	-4 442
REVISJONSHONORAR	3	-3 068	-5 956	-3 150	-3 150
STYREHONORAR	4	-30 000	-30 000	-31 500	-31 500
FORRETNINGSFØR.HON.		-52 926	-51 380	-51 638	-54 778
KONSULENTHONORAR		0	-5 270	-4 200	0
KONTINGENTER		0	-1 200	-2 100	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	5	-75 868	-204 060	-198 000	-198 000
FORSIKRINGER		-56 776	-44 332	-46 549	-64 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-103 337	-102 178	-122 400	-116 670
ENERGI / FYRING		-7 264	-10 316	-31 500	-25 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	6	-67 620	-46 623	-42 000	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-402 053	-551 187	-537 573	-542 540
DRIFTSRESULTAT:		166 363	-57 411	6 543	56 776
FINANSINNEKTE/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	7	28 368	36 127	30 000	20 000
FINANSKOSTNADER		0	-260	0	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		28 368	35 867	30 000	20 000
ÅRSRESULTAT		194 731	-21 544	36 543	76 776
OVERFØRINGER:					
OVERFØRT TIL EGENKAPITAL		194 731			
OVERFØRT FRA EGENKAPITAL			21 544		

BALANSE

		2003	2002
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER		4 954	6 836
KORTSIKTIGE FORDRINGER	8	2 000	2 000
DRIFTSKONTO I OBOS		269 798	93 514
INNESTÅENDE SPAREKONTO		563 912	537 901
SUM OMLØPSMIDLER		840 664	640 251
SUM EIENDELER		840 664	640 251

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

OPPTJENT EGENKAPITAL		811 100	616 370
SUM EGENKAPITAL		811 100	616 370

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

FORSKUDDSLIE		14 051	11 148
LEVERANDØRGJELD		2 548	12 734
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	9	1 176	0
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	10	11 789	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 564	23 881

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		840 664	640 251
---------------------------------	--	----------------	----------------

GARANTIANSVAR		0	0
---------------	--	---	---

OSLO, 31.12.2003
STYRET FOR SOLBAKKEN II SAMEIE

ARNFINN LAURITZEN/s/

ODD INGVAR JONSMYR/s/

KATHRIN OSMO/s/

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Øivind Aastorp/s/
Forretningsfører

Morten Doresius/s/
Forvaltningskonsulent

NOTE: 1**LEIEINNTEKTER**

Parkeringsleie	13 068
Garasjeleie	16 500
Fellesutgifter	514 548
Dugnad	27 600
SUM TEORETISK LEIE	571 716

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Parkeringsleie	-3 300
SUM LEIEINNTEKTER	568 416

NOTE: 2**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 000
Påløpne feriepenger	-383
Arbeidsgiveravgift	-3 813
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 196

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. og er i sin helhet knyttet til revisjon.	3 068
--	-------

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr.	30 000
------------------------------	--------

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-8 075
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-6 627
Kabel/Tv-anlegg	-59 715
Kostnader dugnader	-1 451
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 868

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 730
Verktøy og redskaper	-3 982
Telefon-/kontormaskiner	-357
Driftsmatriell	-11 096
Lyspærer og sikringer	-45
Datarekvisita	-1 290
Snørydding/gressklipping	-14 506
Andre fremmede tjenester	-1 000
Kontor og datarekvisita	-32
Trykksaker	-1 258
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 860
Møter, kurs, oppdateringer	-950
Andre kontorkostnader	-3 570
Telefon	-11 885
Porto	-2 883
Drivstoff biler, maskiner	-42
Reisekostnader	-320
Bankgebyr	-506
Velferdskostnader	-309
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 620

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av særvilkårskonto i OBOS	26 010
Renter av driftskonto i OBOS	1 764
Renter av husleieinntekter	593
SUM FINANSINNTEKTER	28 368

NOTE: 8**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	2 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 000

NOTE: 9**SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-934
Skyldig arbeidsgiveravgift	-242
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	-1 176

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-383
Solbakken I Sameie, andel snørydding	-11 406
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-11 789

Vedlegg**Innkomne forslag:**

a) Anne Sydness har fremmet forslag til sameiet om regulering av kattehold, se vedlagte original forslag.

Styret vil bemerke at lignende uttalelser har vært å høre fra andre i sameiet.