

## **INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2005**

Ordinært sameiemøte i Solbakken II Boligsameie, avholdes mandag 11.04, 2005, kl. 18.30 i Prestelia Grendehus på Bjørndal.

---

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 2004**

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004**

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

### **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, 16.03. 2005

Styret i Solbakken II boligsameie

ARNFINN LAURITZEN/s/

KJETIL MELKERSEN/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.

## ÅRSBERETNING FOR 2004

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Leder	:	Arnfinn Lauritzen
Styremedlem	:	Kathrin Osmo
Styremedlem	:	Kjetil Melkersen
Varamedlem	:	Inger Berg
Varamedlem	:	Anders Eng

#### VALGT:

2004 (1år)
2003 (2år)
2004 (2år)
2004 (1år)
2004 (1år)

### 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 m<sup>2</sup>. Sameiet har organisasjonsnummer 985 913 234.

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.

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 om rabattordning på teletjenester som telefoni, mobiltelefoni og internettabonnement 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. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

## **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**

<b>Årstall:</b>	<b>Hva er gjennomført:</b>
<b>1995</b>	Seksjonene oppført.
<b>1996</b>	Seksjonene beiset (grunning og to strøk) Parkeringsplass og stikkveier asfaltert.
<b>1997</b>	Sikret div. utearealer med stakittgjerder som ble malt på dugnad.
<b>1998</b>	Anskaffet overbygning til søppelcontainerne og satte opp trapp nord for Elgtråkket 60 for bilfri vei til Seterbråten skole.
<b>1999</b>	Påbegynte første trinn vedr. lekeplassen med anlegg av jordvoll rundt plassen for skjerming av denne.
<b>2000</b>	Ferdigstilt annet trinn og sikret og byttet ut lekeapparater og sandbasseng i henhold til nye forskrifter.
<b>2001</b>	Nær samtlige seksjoner ble beiset av den enkelte sameier med tilfredsstillende resultat. Sameiet sto for innkjøp av beis, koster etc.
<b>2002</b>	Garasjene ble beiset. Den enkelte garasjeier 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](mailto: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 35 saker til behandling i inneværende styreperiode.

Vi har som vanlig hatt vår og høstdugnad med bra frammøte. Ved vårdugnaden ble det også tid til litt sosialt samvær idet styret ordnet med en grillplass, kjøpte inn kull/tennveske samt cola og snacks, mens hver enkelt hadde med pølser etc. til grillen.

Styret innhentet og aksepterte et tilbud på utskifting av ventilatorer/sentralvifter og fattet vedtak om at 50% av kostnadene skulle belastes sameiet, mens det resterende ble å belaste hver enkelt sameier med 12 mnd. avdrag tillagt fellesutgiftene. Arbeidet er utført febr/mars d.å.

I perioden er det også satt opp vannrenner under 2. etasjes veranda ved inngangspartiet til hvert enkelt hus, dette for bl.a. å unngå den stadige dryppingen av regnvann/smeltevann ned på inngangspartiet i 1. etasje.

Bomiljøet er stort sett bra, men styret har som før et inderlig ønske om at hver især sørger for å ha det pent og ryddig rundt sin egen boenhet, og at alle tar søppelproblemet på alvor. Det er ikke pent med husholdningssøppel flytende rundt søppelkassene

#### 4. REGNSKAPET FOR 2004

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2004 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Resultatet av driften året 2004 viser et årsresultat på kr 101.870,-.

Driftsinntektene i 2004 var totalt kr 593.145,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Driftskostnadene i 2004 var totalt kr 503.502,-. Det er en reduksjon av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2004 på kr 39.040,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 198.000,-, mens regnskapet viser kr 166.811,-. Hovedårsaken til avviket var et lavere drift og vedlikeholds nivå enn budsjettet.
- Energi ble budsjettet med kr 25.000,-, mens regnskapet viser kr 9.757,-.

Revisors honorar for regnskapsåret 2004 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.04 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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 31.12.2004:

Særvilkårskonto (inntil 8 uttak pr. år)	2,00 % 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) utgjør ca. 41% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 30% av total strømpris.

### FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2005 på ca. 2 %.

Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Økningen av boligselskapets forsikringspremie for 2005 er på 2%.

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 % fra 2004 til 2005.

Ingen økning i renovasjonsavgiften.

### MERVERDIAVGIFTEN

Denne øker til 25% fra 1. januar 2005.

### ØVRIGE KOSTNADER

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

## 6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2005

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2005. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2005.)

Oversikten er basert på uendrede fellesutgifter for året 2005. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 74.530,-.

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

Oslo, 16.03. 2005

Styret i Solbakken II boligsameie

ARNFINN LAURITZEN/s/

KJETIL MELKERSEN/s/

KATHRIN OSMO/s/



**REVISORS BERETNING**

## RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
LEIEINNEKTER	2	593 145	568 416	599 316	594 960
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>593 145</b>	<b>568 416</b>	<b>599 316</b>	<b>594 960</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	3	-3 431	-5 196	-4 442	-4 230
REVISJONSHONORAR	4	-3 104	-3 068	-3 150	-3 100
STYREHONORAR	5	-30 000	-30 000	-31 500	-30 000
FORRETNINGSFØR.HON.		-54 617	-52 926	-54 778	-56 400
KONSULENTHONORAR	6	-2 170	0	0	-2 500
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	-166 811	-75 868	-198 000	-200 000
FORSIKRINGER		-61 873	-56 776	-64 000	-63 200
KOMMUNALE AVGIFTER		-117 024	-103 337	-116 672	-120 000
ENERGI / FYRING	8	-9 757	-7 264	-25 000	-10 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	9	-54 714	-67 620	-45 000	-45 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-503 502</b>	<b>-402 053</b>	<b>-542 542</b>	<b>-534 430</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>89 643</b>	<b>166 363</b>	<b>56 774</b>	<b>60 530</b>
<b>FINANSINNEKTEK/KOSTNAD</b>					
FINANSINNEKTER	10	12 228	28 368	20 000	14 000
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>12 228</b>	<b>28 368</b>	<b>20 000</b>	<b>14 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>101 870</b>	<b>194 731</b>	<b>76 774</b>	<b>74 530</b>
OVERFØRINGER:					
OVERFØRT TIL EGENKAPITAL		101870	194731		
OVERFØRT FRA EGENKAPITAL					

		<b>BALANSE</b>	
		<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
LEIERESTANSER		0	4 954
KORTSIKTIGE FORDRINGER	11	2 000	2 000
DRIFTSKONTO I OBOS		437 214	269 798
SPAREKONTO I OBOS		575 985	563 912
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 015 199</b>	<b>840 664</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 015 199</b>	<b>840 664</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
OPPTJENT EGENKAPITAL		912 971	811 100
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>912 971</b>	<b>811 100</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
FORSKUDDSLIE		11 949	14 051
LEVERANDØRGJELD		78 200	2 548
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	12	1	1 176
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	13	12 079	11 789
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>102 229</b>	<b>29 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 015 199</b>	<b>840 664</b>
PANTSTILLELSE		0	0
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 16.03.2005  
STYRET FOR SOLBAKKEN II SAMEIE

ARNFINN LAURITZEN/s/

KJETIL MELKERSEN/s/

KATHRIN OSMO/s/

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Øivind Aastorp/s/  
Daglig Leder

Morten Doresius/s/  
Forvaltningskonsulent

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**NOTE: 2****LEIEINNTEKTER**

Parkeringsleie	13 068
Garasjeleie	16 500
Fellesutgifter	514 548
Dugnad	55 200
<b>SUM TEORETISK LEIE</b>	<b>599 316</b>

**REDUKSJON TEORETISK LEIE**

Parkeringsleie	-6 171
<b>SUM LEIEINNTEKTER</b>	<b>593 145</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 431
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 431</b>

3 431

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. og er i sin helhet knyttet til revisjon.	3 104
--	-------

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER**

Andre konsulentonorarer	-2 170
<b>SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER</b>	<b>-2 170</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-7 889
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-14 674
Kabel/Tv-anlegg	-137 585
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-664
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-166 811</b>

**NOTE: 8****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-9 757
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-9 757</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 860
Container	-16 727
Verktøy og redskaper	-399
Driftsmateriell	-3 396
Lyspærer og sikringer	-72
Snørydding/gressklipping	-21 410
Kontor og datarekvisita	-785
Trykksaker	-993
Telefon	-4 500
Porto	-2 751
Drivstoff biler, maskiner osv	-91
Reisekostnader	-356
Bank og kortgebyr	-538
Velferdskostnader	-839
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-54 714</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	12 073
Renter av driftskonto i OBOS	59
Andre renteinntekter	95
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 228</b>

**NOTE: 11****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 000</b>

**NOTE: 12****SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1
<b>SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER</b>	<b>-1</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Snøryd	-12 079
<b>SUM ANNEN KORTS. GJELD</b>	<b>-12 079</b>