

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2000

Ordinært sameiermøte i Solbakken II boligsameie, avholdes tirsdag 4. april 2000 kl. 19.00 i Seterbråten Skole, kantinen v/ gymsalen.

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 1999

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 1999

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 16. mars 2000

I styret for Solbakken II boligsameie

Arve Kvaale /s

Odd J. Jonsmyr /s

Bea Messel /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 1999

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Leder	:	Arve Kvaale, Elgråkket 50G
Styremedlem	:	Bea Messel, Elgråkket 48A
Styremedlem	:	Odd Johnsmyr, Elgråkket 50D
Varamedlem	:	Nina Hjelsvold, Elgråkket 48F
Varamedlem	:	Johnny Nilsen, Elgråkket 48E

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS ved forvaltningskonsulent Sissel Weholdt. Regnskapet revideres av Coopers & Lybrand ANS

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.

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 forsikringsaker 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

STYREMØTER OG KURS

Det er avholdt 7 styremøter i 1998 og styret har behandlet 42 saker.

Ett styremedlemmer har deltatt på kurs om grøntarealer.

PROSJEKTER OG STØRRE INNKJØP

I samsvar med vedtak på sameiermøtet, har styret startet arbeidet med lekeplassen. Det som ble utført i 1999 var opparbeiding av en jordvoll rundt plassen for å få et mer skjermet og koselig fellesområde. I tillegg er det satt opp søppelkasser.

Stakittgjerder på fellesarealene er beiset på dugnad.

INFORMASJON TIL SAMEIERNE

Sameierne er informert om større og mindre begivenheter gjennom rundskriv.

VELFORENING

Den velforening som tidligere eksisterte med Sameie 1 har ikke hatt aktivitet seneste år grunnet begrenset nytteverdi av tidligere samarbeidsforsøk.

KONTRAKTER

Sameiet har fortsatt avtale med Holmlia Vaktmesterservice om snørydding, strøing og klipp av fellesplen og kanter.

Sameiet har avtale med Telenor Avidi om kabel-tv til samtlige seksjoner.

TILSTANDSVURDERING AV SEKSJONENE

Seksjonene er oppført i 1995 og er beiset (grunning og to strøk) i 1996. Bygningene antas foreløpig å være i god stand. Styret har likevel for regnskapsåret 1999 satt av 45 000 på konto reservert for fremtidig vedlikehold. Det antas å være behov for årlige avsetninger til dette formål.

Styret forutsetter at det i 2000 vil være behov for et nytt strøk med beis på syd- og vestvegger. Arbeidet forutsettes utført på dugnad.

FELLESUTGIFTER

Det planlegges ikke økninger i fellesutgiftene i 2000. Fellesutgiftene dekker nå også kabel-tv. Seksjonseiere som disponerer garasje må betale kr 20 pr mnd for forsikring og vedlikehold.

Forretningsfører besørger inndriving av ubetalte fellesutgifter gjennom Østenfjeldske Inkassobyrå. Styret mottar jevnlig oversikter over restanser/inkassosaker. Oversiktene viser at de fleste betaler fellesutgiftene innen forfall. Det er sendt salgspålegg til to seksjonseier som følge av manglende oppfyllelse av forpliktelsene overfor sameiet. Et vedtak om tvangssalg fra 1998 er omgjort, da seksjonseier har gjort opp for seg.

BOMILJØ

Sameiet har et godt bomiljø, og det er få henvendelser og klager til styret. Etter oppsetting av veibommer og skilt har kjøringen på gangveiene blitt betydelig redusert. Bruken av parkeringsarealene fungerer nå stort sett også etter forutsetningene.

De aller fleste klarer å kaste søppel i søppelkassene, men noen har fortsatt glede av å kaste det ved siden av.

Styret mottok flere klager på kattehold, og katteeiere er gjennom rundskriv oppfordret til å tenke gjennom hva de kan gjøre med problemene.

STYRETS PLANER FOR 2000

Styret har planer om å fortsette arbeidet med lekeplassen. sannsynligvis blir det aktuelt å utvide sandbassenget og kjøpe noen nye lekeapparater.

4. REGNSKAPET FOR 1999

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 1999 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Det er brukt kr 40.000 mindre i driftskostnader enn budsjettert. Det er brukt kr 15.000 mer i elektrisk energi enn budsjettert.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 1999 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 2000

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift og feieravgift for 2000 øker med 3%.

Vann- og avløpsavgiften er uendret i forhold til 1999.

Eiendomsskatten i Oslo ble fjernet fra 1999.

RENTER

OBOS Eiendomsforvaltning AS benytter mellomregningsprinsippet med sine oppdragsgivere.

Pr. 31.12.1999 gjelder følgende rentesatser:

Mellomregningskonto (foliokonto)	2,25 % p.a.
Særvilkårskonto (6 mnd. binding)	6,00 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,75 % pr. mnd.

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 2000

Budsjett for 2000 er satt opp etter OBOS anslag for kostnadsutvikling. Det er budsjettert med 50 000 kr til oppgradering av lekeplass og 50 000 kr til beising. Det er budsjettert med en oppbygging av midler på 29 000 for år 2000.

Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2000.)

Oversikten er basert på uendrede fellesutgifter for året 2000.

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

Oslo, 16. mars 2000

I styret for Solbakken II boligsameie

Arve Kvaale /s

Odd J. Jonsmyr /s

Bea Messel /s

REVISORS BERETNING

5237 SOLBAKKEN II SAMEIE

	RESULTATREGNSKAP		BUDSJETT	
	1 9 9 9	1 9 9 8	2 0 0 0	
DRIFTSINNEKTER:				
1*	LEIEINNEKTER	439 248	428 448	445 248
2*	ANDRE INNEKTER	3 096	17 763	0
	SUM DRIFTSINNEKTER	442 344	446 211	445 248
DRIFTSKOSTNADER:				
3*	REVISJONSHONORAR	-2 259	-4 358	-3 000
4*	STYREHONORAR	-20 000	-20 000	-20 000
	FORRETNINGSFØRERHONORAR	-37 846	-36 916	-39 470
5*	ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-5 500	-2 250	0
	KONTINGENTER	-1 400	-1 600	-2 000
	VAKTMESTERTJENESTER	-9 766	-8 672	0
6*	PERSONALKOSTNADER	-2 927	-4 047	-3 000
7*	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-102 850	-216 292	-162 000
	FORSIKRING BYGNING	-24 704	-21 473	-29 150
8*	KOMMUNALE AVGIFTER	-99 229	-89 431	-99 220
	ELEKTRISK ENERGI	-19 219	-4 394	-20 000
9*	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 034	-40 972	-49 000
	SUM DRIFTSKOSTNADER	-356 734	-450 404	-426 840
	DRIFTSRESULTAT:	85 610	-4 193	18 408
FINANSINNEKTK/KOSTNAD				
10*	FINANSINNEKTER	10 904	8 764	11 000
11*	FINANSKOSTNADER	-40	0	0
	RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	10 864	8 764	11 000
	ÅRSRESULTAT	96 474	4 571	29 408
OVERFØRINGER:				
	OVERFØRT TIL EGENKAPITAL	96 474		

BALANSE**EIENDELER****ANLEGGSMIDLER****OMLØPSMIDLER**

	LEIERESTANSER	14 666	14 553
12*	ANDRE FORDRINGER	2 000	14 416
	INNESTÅENDE OBOS	234 100	173 622
	INNESTÅENDE SPAREKONTO	95 571	45 340
	SUM EIENDELER	346 337	247 931

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

	OPPTJENT EGENKAPITAL	314 226	217 752
--	----------------------	---------	---------

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

	FORSKUDDSLSEIE	11 681	13 750
	LEVERANDØRGJELD	9 440	0
	SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	0	577
13*	ANNEN KORTSIKTIG GJELD	10 990	15 852
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	346 337	247 931

OSLO DEN 31.12.99 / 16. 03.2000
I STYRET FOR SOLBAKKEN II BOLIGSAMEIE

Arve Kvaale /s

Odd J. Jonsmyr /s

Bea Messel /s

OBOS EIENDOMSFORVALTNING

HENNING MICHAELSEN
FORRETNINGSFØRER

JARL TEIG
FORVALTNINGSKONSULENT

NOTER

NOTE : 01**LEIEINNEKTER**

Parkeringsleie	14 400
Fellesutgifter	424 848
SUM TEORETISK LEIE	439 248

SUM LEIEINNEKTER	439 248
-------------------------	----------------

NOTE : 02**ANDRE INNEKTER**

Refusjon Orring Byggsenter	1 096
Innbetaling motorvarmer	2 000
SUM ANDRE INNEKTER	3 096

NOTE : 03**REVISJONSHONORAR**

REVISJONSHONORARET ER PÅ KR. 2.259
OG ER I SIN HELHET KNYTTET TIL REVISJON

NOTE : 04**STYREHONORAR**

HONORAR TIL STYRET ER PÅ KR.20.000

NOTE : 05**ANDRE FORVALTNINGSTJENESTER**

OBOS	-5 000
OEF	-500
SUM ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-5 500

NOTE : 06**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 927
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 927

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	-8 754
Drift/vedl.hold VVS	-2 965
Drift/vedl.hold utvendig anlegg	-49 435
Drift/vedl.antenneanlegg	-39 577
Drift/vedl.hold parkeringsanlegg	-1 998
Kostnader dugnader	-122
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-102 850

NOTE : 08**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vannavgift	-43 819
Feieavgift	-560
Renovasjonsavgift	-54 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-99 229

NOTE : 09**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 283
Renovasjon, søppeltømming	-8 736
Verktøy og redskaper	-627
Snørydding	-8 836
Kontorrekvisita	-30
Trykksaker	-1 273
Møter,kurs,oppdatering mv	-700
Andre kostnader tillitsvalgte	-193
Andre kontorkostnader	-1 705
Telefon	-5 034
Porto	-2 009
Bank og kortgebyr	-609
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 034

NOTE : 10**FINANSINTEKTER**

OBOS	5 231
Renter av innestående i OBOS	4 934
Husleierenter	738
SUM FINANSINTEKTER	10 904

NOTE : 11**FINANSKOSTNADER**

Morarenter	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-40

NOTE : 12**ANDRE FORDRINGER**

ANDRE FORSKUDD TILLITSVALGTE

Håndkasse 2 000

SUM ANDRE FORDRINGER 2 000

NOTE : 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger -1

Revisjonshonorar 2 155

Holmlia Vaktmestersentral snømåking kontrakt 8 836

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 10 990
