

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2002

Ordinært sameiermøte i Solbakken II boligsameie, avholdes onsdag 24. april 2002, kl. 18.30 i Prestelia Grendehus.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2001

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2001

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR GJENVALG AV REVISOR

5. FORSLAG –

Forslag fra Kristine og Bjørn Braastad Elgråkket 60 D om avsetting av midler til oppgradering av utearealer i sameiet. I den forbindelse og p.g.a. økte inntekter (se note 2) foreslår styret å øke posten drift/vedlikehold med kr. 50.000,- for opparbeidelse av andre områder enn lekeklassen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20. mars 2002

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 2001

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Leder : Arnfinn Lauritzen
 Styremedlem : Kathrin Osmo
 Styremedlem : Odd Ingvar Jonsmyr
 Varamedlem : Inger Eva Berg
 Varamedlem : Nariman Nemali

VALGT:

Adresse:
 Elgtråkket 48 C I 2001 for 1 år
 Elgtråkket 6 B I 2001 for 2 år
 Elgtråkket 50 D I 2001 for 1 år
 Elgtråkket 72 I 2001 for 1 år
 Elgtråkket 50 E I 2001 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 forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Sameiet består av følgende adresser:

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

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 en 1-ett årsavtale med Oslo Energi AS for leveranse av EI-kraft. Sameiet har tiltrådt denne avtalen gjeldende fra oktober 2001.

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.

FORSIKRING

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

Den enkelte sameier anbefales 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 har vært avholdt 6 styremøter i perioden med 24 saker til behandling, saker som omfattet bl.a. fjerning av et vepsebol samt utbedring av en taklekkasje på sameiets regning.

I mai hadde vi en meget vellykket dugnad med forbausende bra fremmøte der det også ble gjort en god jobb. For de av oss som hadde tid, ble det også litt sosial omgang idet vi fikk en haug vafler/syltetøy av en dame som selv ikke kunne være med på dugnaden!

Styret har også tatt tak i den formidable økningen i energikostnadene vi hadde gjennom årene 1999 og 2000, og etter endel telefoner med Viken Energi, har sameiet fått tilbakeført kr. 115.139.00, noe som jo styrker budsjettet vesentlig.

Utfordringen i 2001 var beisingen av samtlige seksjoner i sameiet. Dette skulle gjøres i løpet av en tre måneders periode, men likevel var det noen som fikk for liten tid. Dette medførte at evalueringen av arbeidet ble sterkt forsinket slik at tilbakebetaling av innbetalt depositum først kunne finne sted nu i januar. Det er selvfølgelig beklagelig at det ble slik, men arbeidet med beisingen har gitt oss erfaring som kan komme godt med ved neste korsvei.

Når det gjelder planer for kommende periode, har styret vedtatt å gå til innkjøp av tre sittegrupper som skal plasseres i forlengelsen av lekeplassen, samt få laget et ildsted med grillmuligheter. På sikt vil vi også sørge for at lekeplassens trinn tre blir gjort ferdig.

Bomiljøet er bra, men til tross for gjentatte rundskriv vedr. forsøpling, ser det ut til at det er vanskelig å få bukt med dette problemet. Styrets ønske for sameiet er at flere beboere engasjerer seg slik at Solbakken II kan bli et enda bedre sted å bo

4. REGNSKAPET FOR 2001

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2001 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2001 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

OBOS Eiendomsforvaltning AS benytter mellomregningsprinsippet med sine oppdragsgivere.

Pr. 31.12.2001 gjelder følgende rentesatser:

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

STRØMPRISENE

Kraftprisene har siste år øket betydelig og er nå nesten dobbelt så høye som ved tilsvarende periode i fjor. Avgiftene (elektrisitetsavgiften og mva) til staten utgjør i underkant av 50% av strømprisen.

FORSIKRING

Prisen på alle bygningsforsikringer har økt kraftig i siste periode. Dette skyldes ca. 10% økning i byggeindeksen og i tillegg en generell økning i alle forsikringselskapene. Økningen av sameiets forsikringspremie for 2002 er på ca. 29 %.

KOMMUNALE AVGIFTER

Det blir ingen økning i renovasjons-, vann- og avløpsavgifter for 2002.

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 2002

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2002. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2002.)

Oversikten er basert på uendrede fellesutgifter for året 2002.

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

Oslo, 20. mars 2002

I styret for Solbakken II boligsameie

Arnfinn Lauritzen /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		BUDSJETT	
	2001	2000	2002	
DRIFTSINNEKTER:				
1*	LEIEINNEKTER	555 522	443 828	498 000
2*	ANDRE INNEKTER	115 140	2 155	0
	SUM DRIFTSINNEKTER	670 662	445 983	498 000
DRIFTSKOSTNADER:				
	REVISJONSHONORAR	0	-2 329	-3 000
3*	STYREHONORAR	-20 000	-20 000	-30 000
	FORRETNINGSFØRERHONORAR	-44 992	-38 780	-51 000
4*	ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-1 100	-3 250	-2 000
	KONTINGENTER	-1 000	-2 000	-2 000
5*	PERSONALKOSTNADER	-2 820	-2 820	-4 230
6*	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 037	-143 093	-148 000
	FORSIKRING BYGNINGER	-34 423	-29 732	-44 332
7*	KOMMUNALE AVGIFTER	-102 023	-99 817	-102 000
	ENERGI OG BRENSEL	-64 365	-55 306	-30 000
8*	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 285	-17 696	-40 000
	SUM DRIFTSKOSTNADER	-419 045	-414 822	-456 562
	DRIFTSRESULTAT:	251 617	31 161	41 438
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD				
9*	FINANSINNEKTER	25 864	15 245	20 000
	FINANSKOSTNADER	0	-200	0
	RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	25 864	15 045	20 000
	ÅRSRESULTAT	277 481	46 207	61 438
OVERFØRINGER:				
	OVERFØRT TIL EGENKAPITAL	277 481		

		BALANSE	
		2 001	2 000
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
	LEIERESTANSER	3 525	22 695
10*	ANDRE FORDRINGER	2 000	5 335
	INNESTÅENDE OBOS	345 026	152 594
	INNESTÅENDE SPAREKONTO	306 952	206 879
	SUM EIENDELER	657 503	387 502
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
	OPPTJENT EGENKAPITAL	637 914	360 433
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
	FORSKUDDSLIE	19 590	13 666
	LEVERANDØRGJELD	0	13 405
11*	ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1	-1
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	657 503	387 502

OSLO DEN 31.12.2001 / 20. mars 2002

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

OBOS EIENDOMSFORVALTNING

ØIVIND AASTORP /s/
FORRETNINGSFØRER

JARL TEIG /s/
FORVALTNINGSKONSULENT

NOTER

NOTE : 01**LEIEINTEKTER**

Parkeringsleie	15 840
Garasjeleie	15 000
Fellesutgifter	525 102
SUM TEORETISK LEIE	555 942

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Parkeringsleie	-420
SUM LEIEINTEKTER	555 522

NOTE : 02**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon strøm fra og med 1998	115 140
SUM ANDRE INNTEKTER	115 140

NOTE : 03**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 20.000.

NOTE : 04**ANDRE FORVALTNINGSTJENESTER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 100
SUM ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-1 100

NOTE : 05**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

NOTE : 06**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****STØRRE BYGN.MESSIG VEDLIKEHOLD**

Stige- og liftleie	-3 861
Malermester Buer AS	-38 243
SUM STØRRE BYGN.M.VEDLIKEHOLD	-42 104

Drift/vedl.hold bygninger	-10 272
Drift/vedl.hold utvendig anl.	-95
Drift/vedl.hold antenneanlegg	-46 566
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 037

NOTE : 07**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-44 174
Feieavgift	-722
Renovasjonsavgift	-57 128
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-102 023

NOTE : 08**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-803
Renovasjon, søppeltømming	-10 593
Skadedyrarb./soppkontroll	-1 845
Verktøy og redskap	-4 905
Terminalbord til PC	-1 695
Datautstyr og rekvisita	-14 312
Andre fremmede tjenester	-496
Kontorrekvisita	-786
Trykksaker	-1 025
Andre kontorkostnader	-2 760
Telefon	-6 000
Porto	-3 388
Bank og kortgebyr	-677
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 285

NOTE : 09**FINANSINNTEKTER**

OBOS SPAREKONTO	20 073
Renter av innestående i OBOS	5 512
Husleierenter	279
SUM FINANSINNTEKTER	25 864

NOTE : 12**ANDRE FORDRINGER****ANDRE FORSKUDD TILLITSVALGTE**

Håndkasse	2 000
SUM ANDRE FORDRINGER	2 000

NOTE : 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-1
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1