

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2003

Ordinært sameiermøte i Solbakken II boligsameie, avholdes onsdag 30. april 2003, 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 2002

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2002

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra Wenche Bakketun i Elgtråkket 60c :

- 1) Hugge ned trær utenfor nr. 60 på verandasiden, de skygger for sola.
- 2) Bedre brøyting.
- 3) Få slutt på at biler parkeres lengre tid av gangen på gangveiene. Det hender at drosjen som henter min sønn ikke kommer frem, og spesielt når det er brøytekanter er det nesten umulig å komme frem med rullestolen!

Forslag fra styret:

- 4) Styret foreslår å øke fellesutgiftene med inntil kr. 200 pr. mnd. Dette for å bygge opp et fond slik at vi kan møte div. fremtidige vedlikeholdsoppgaver etc.

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 valgkomite
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 09. april 2003

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 2002

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Leder	:	Arnfinn Lauritzen
Styremedlem	:	Kathrin Osmo
Styremedlem	:	Odd Ingvar Jonsmyr
Varamedlem	:	Erik Aas
Varamedlem	:	Mette H. Råge

VALGT:

Elgråkket 48 C	I 2002 for 1 år
Elgråkket 6 B	I 2001 for 2 år
Elgråkket 50 D	I 2002 for 2 år
Elgråkket 46 D	I 2002 for 1 år
Elgråkket 48 A	I 2002 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. Boligselskapets styre består av 1 kvinne og 2 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 boligheter består av 9 bygninger med til sammen 46 boligseksjoner. I tillegg finnes tre garasje-seksjoner. 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.

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 Oslo Energi 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 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.

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 31 saker til behandling i inneværende periode.

Fellesutgiftene , inkl.garage/park.pl. ble økt med 10% fra 1/1 d.å.

Vi hadde en vellykket dugnad i mai med godt frem- møteder det ble gjort en god jobb.

Bl.a.ble det plantet ut 60 hekkplanter i nordenden av lekeplassen etter skikkelig spavending, kalking og gjødsling av jorda.

Garagene ble malt.

Vi har fått bygget en romslig bod i forlengelsen av en av garagene for oppbevaring av div. redskap,maling etc.etc.

Det er blitt kjøpt inn tre sittegrupper i kraftige tre- materialer, utplassert ved lekeplassen.

Det er innhentet prisoverslag for en ønsket støttemur ved skråningen utenfor Elgråkket 60.

Pris kr. 150 000,- til kr. 180.000,- !!

Når det gjelder planer for kommende periode, vil styret prioritere å ruste opp utearealer.

Bomiljøet er bra, men slapp holdning til forsøpling er fremdeles et problem. Styrets ønske er derfor at samtlige beboere engasjerer seg i et rent og ryddig miljø, til bedre trivsel for oss alle.

4. REGNSKAPET FOR 2002

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2002 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Resultatet av driften året 2002 viser et årsresultat på minus kr 21 544,- .

Driftsinntektene i 2002 var totalt kr 493 776,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Driftskostnadene i 2002 var totalt kr,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte utgiftsposter.

Driftskostnadene i 2002 var totalt kr 551 187,-. Det er en økning av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2002 på kr 94 625,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 148 000,-, mens regnskapet viser kr 204 060,-. Hovedårsaken til avviket var utbetaling for dugnadsinnsats, bygging av bod, trefelling og innkjøp av utemøbler.
- Vaktmestertjenester ble budsjettert med kr 0,-, mens regnskapet viser kr 10 453,-.

Revisors honorar for regnskapsåret 2002 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2002 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. 1.1.2003:

Mellomregningskonto (foliokonto)	3,25 % p.a.
Særvilkårskonto (6 mnd. binding)	6,85 % p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,75 % pr. mnd.

STRØMPRISENE

Kraftprisene har siste år øket betydelig og det forventes også en kraftig økning i 2003. 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

Prisen på alle bygningsforsikringer økte kraftig i 2002.

Det er også for 2003 en kraftig økning i forsikringspremiene som i hovedsak skyldes ca. 6% økning i byggeindeksen, staten har økt naturskadepremien og i tillegg en generell økning i alle forsikringsselskapene.

KOMMUNALE AVGIFTER

Ingen økning i Renovasjonsavgiften. Vann- og avløpsavgiften øker med 2,5% fra 2002 til 2003.

ØVRIGE KOSTNADER

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

6. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2003

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2003. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2003.)

Oversikten er basert på 10 % økning av fellesutgiftene fra 1. januar 2003. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 36 543,-.

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

Oslo, Oslo, 09. april 2003

I styret for Solbakken II boligsameie

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

Til sameiermøtet i Solbakken II Boligsameie

Revisjonsberetning for 2002

Vi har revidert årsregnskapet for Solbakken II Boligsameie for regnskapsåret 2002, som viser et underskudd på kr 21 544. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter, er avgitt av sameiets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om sameiets årsoppgjør og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for sameiets økonomiske stilling 31. desember 2002 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 11. april 2003
PricewaterhouseCoopers DA

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

5237 SOLBAKKEN II SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

BUDSJETT

2002

2001

2003

DRIFTSINNEKTER:

1*	LEIEINNEKTER	493 776	555 522	544 116
	ANDRE INNEKTER	0	115 140	0
	SUM DRIFTSINNEKTER	493 776	670 662	544 116

DRIFTSKOSTNADER:

2*	REVISJONSHONORAR	-5 956	0	-3 150
3*	STYREHONORAR	-30 000	-20 000	-31 500
	FORRETNINGSFØRERHONORAR	-51 380	-44 992	-51 638
4*	KONSULENT OG FORVALTN.TJ	-5 270	-1 100	-4 200
	KONTINGENTER	-1 200	-1 000	-2 100
	VAKTMESTERTJENESTER	-10 453	0	0
5*	PERSONALKOSTNADER	-49 871	-2 820	-4 536
6*	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-204 060	-99 037	-198 000
7*	FORSIKRINGER	-44 332	-34 423	-46 549
8*	KOMMUNALE AVGIFTER	-102 178	-102 023	-122 400
	ENERGI OG BRENSEL	-10 316	-64 365	-31 500
09*	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 170	-49 285	-42 000
	SUM DRIFTSKOSTNADER	-551 187	-419 045	-537 573

DRIFTSRESULTAT:**-57 411****251 617****6 543****FINANSINNEKTEK/KOSTNAD**

10*	FINANSINNEKTER	36 127	25 864	30 000
11*	FINANSKOSTNADER	-260	0	0
	RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	35 867	25 864	30 000

ÅRSRESULTAT**-21 544****277 481****36 543****OVERFØRINGER:**

OVERFØRT FRA EGENKAPITAL

21 544

		BALANSE	
		2 0 0 2	2 0 0 1
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
	LEIERESTANSER	6 836	3 525
12*	ANDRE FORDRINGER	2 000	2 000
	INNESTÅENDE OBOS	93 514	345 026
	INNESTÅENDE SPAREKONTO	537 901	306 952
	SUM EIENDELER	640 251	657 503
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
	OPPTJENT EGENKAPITAL	616 370	637 914
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
	FORSKUDDSLIE	11 148	19 590
	LEVERANDØRGJELD	12 734	0
14*	ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0	-1
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	640 251	657 503

OSLO DEN 31.12.2002 / Oslo, 09. april 2003

I styret for Solbakken II boligsameie

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	15 180
Garasjeleie	15 000
Fellesutgifter	467 556
SUM TEORETISK LEIE	497 736

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Parkeringsleie	-3 960
SUM LEIEINTEKTER	493 776

NOTE : 02**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 2.951 for 2001 og 3.005 for 2002 og er sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE : 03**STYREHONORAR**

Honoraret til styret er på kr. 30.000.

NOTE : 04**KONSULENT OG FORVALTNINGSTJENESTER**

OBOS Eiendomsforvaltning	-5 270
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJE	-5 270

NOTE : 05**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1
Annen lønn, ikke feriepenger	-40 000
Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 871

NOTE : 06**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-39 106
Drift/vedl.hold elektro	-4 834
Drift/vedl.hold utvendig anlegg	-51 735
Drift/vedl.hold antenneanlegg	-54 021
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-8 078
Kostnader dugnader	-46 287
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-204 060

NOTE : 07**FORSIKRINGER**

Forsikring bygninger	-43 182
Andre forsikringer	-1 150
SUM FORSIKRINGER	-44 332

NOTE : 08**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-44 174
Feieavgift	-877
Renovasjonsavgift	-57 128
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-102 178

NOTE : 09**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-660
Renovasjon, søppeltømming	-17 760
Datarekvisita	-326
Kontorrekvisita	-1 794
Trykksaker	-971
Andre kostnader tillitsvalgte	-760
Andre kontorkostnader	-888
Telefon	-9 246
Porto	-2 194
Bank og kortgebyr	-586
Velferdskostnader	-987
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 170

NOTE : 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av særtilkårskonto i OBOS	30 950
Renter av driftskonto i OBOS	4 903
Renter av husleieinntekter	275
SUM FINANSINNTEKTER	36 127

NOTE : 11**FINANSKOSTNADER**

Renter leverandørgjeld	-260
SUM FINANSKOSTNADER	-260

NOTE : 12**ANDRE FORDRINGER**

FORSKUDD ANSATTE/TILL.V

Håndkasse	2 000
SUM ANDRE FORDRINGER	2 000