

## **Til seksjonseierne i Soliehagen Boligsameie**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Soliehagen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til sameiermøte

---

**Ordinært sameiermøte i Soliehagen Boligsameie  
avholdes tirsdag 25. april 2017 kl. 18:00 i Vansjø Båtforening, Ørebukta.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSBERETNING FOR 2016

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Serviceavtaler
  - B) Fordeling av parkeringsplasser i garasjeanlegget
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Moss, 14.03.2017  
Styret i Soliehagen Boligsameie

Øyvind Kjellin /s/   Aage Sandaker /s/   Enid Kongshaug /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| <b>Styret</b> |                    |               | <b>Valgperiode</b> |
|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Leder         | Øyvind Kjellin     | Soliehagen 19 | 2015-2017          |
| Nestleder     | Aage Sandaker      | Soliehagen 22 | 2016-2018          |
| Styremedlem   | Enid Kongshaug     | Soliehagen 23 | 2015-2017          |
| Varamedlem    | Synnøve Voukelatos | Soliehagen 5  | 2015-2017          |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Soliehagen Boligsameie

Sameiet består av 60 seksjoner.

Soliehagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915586589, og ligger i MOSS kommune med følgende adresse:

Soliehagen 1-60

Gårds- og bruksnummer:

2            2498

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Soliehagen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

### Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 6 styremøter.

Det er i perioden sendt ut 10 informasjonsskriv til beboerne.

Styret har tatt i bruk OBOS sitt verktøy for strukturert styrearbeid: «Styrommet», og bruker dette aktivt for digital signering og lagring av styremøteprotokoller og arkiv for dokumenter og korrespondanse. Styremedlemmene har gjennomgått kurs i bruk av verktøyet hos OBOS i Fredrikstad.

Styremedlem med ansvar for HMS har vært på 2 kurs i HMS-arbeid.

Styret har etablert en egen hjemmeside for boligsameiet ved bruk av publiseringsverktøyet «Her bor vi» som driftes av OBOS i Oslo. Nettansvarlig har gjennomgått kurs hos OBOS på dette verktøyet.

Styret har i perioden arbeidet med disse sakene:

Serviceavtale på tekniske installasjoner – legges frem for Sameiermøtet.

Innflytting i parkeringskjelleren – oppfølging av mangler i innkjøringsperioden.

Dialog med Moss kommune og Trysilhus AS angående ønske om bredere parkeringsplasser i garasjen.

Retningslinjer for bruk av parkeringsplassene (publisert på nettsiden)

Gjesteparkeringsplasser

Husordensregler (publisert på nettsiden)

Branninstruks (publisert på nettsiden)

Problem med at avløpskummene går tett og pumpene stopper. Alarm i fellesboden med blinkende lys, men denne oppdages kun når noen er inne i boden. Har bedt om synlig/hørbar alarm utvendig på boden.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 471 916,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 413 506,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 58 539,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 109 540,-

.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Inntekter

Sameiets inntekter består av innbetalte felleskostnader. For 2017 består sameiets inntekter av felleskostnader for 38 leiligheter i 12 måneder og for 10 leiligheter i 6 måneder.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold ønsker styret å sette av kr. 85 000,- til generelt vedlikehold.

### Vedlikeholdsfond

Styret ønsker å avsette midler på et vedlikeholdsfond til f.eks utvendig maling, utearealer, lekeplass osv. Dette budsjetteres med kr. 250 000,-

### Kommunale avgifter i Moss kommune

De kommunale avgiftene er økt på grunn av flere beboere i 2017.

### Service-avtaler

Styret går inn for at service-avtale for service og vedlikehold av teknisk installasjon skal inngå i felleskostnader (se eget forslag fra styret). Dette budsjetteres med kr. 65 000,-

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med ca. kr 11 400,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Soliehagen Boligsameie.

### Lån

Soliehagen Boligsameie har ikke lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

|             |            |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,15 % p.a |
| Sparekonto  | 0,65 % p.a |

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Moss, 14.03.2017  
Styret i Soliehagen Boligsameie

Øyvind Kjellin /s/   Aage Sandaker /s/   Enid Kongshaug /s/

Til Sameiermøtet i Soliehagen Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Soliehagen Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 58 539. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.





## *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

---

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2017

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## 4387 - SOLIEHAGEN BOLIGSAMEIE UNDER INNFLYTTING

## RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2016 | Regnskap<br>2015 | Budsjett<br>2016  | Budsjett<br>2017 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                   |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 471 915          | 106 258          | 1 195 000         | 950 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 1                | 0                | 0                 | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>471 916</b>   | <b>106 258</b>   | <b>1 195 000</b>  | <b>950 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                   |                  |
| Personalkostnader                  | 4    | -9 101           | 0                | -9 000            | -8 500           |
| Styrehonorar                       | 5    | -60 000          | 0                | -30 000           | -60 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -4 375           | -2 500           | -7 000            | -5 000           |
| Andre honorarer                    |      | -4 500           | 0                | 0                 | 0                |
| Forretningsførerhonorar            |      | -45 000          | -10 000          | -93 000           | -46 500          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -2 530           | 0                | 0                 | -5 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -8 699           | 0                | -335 000          | -400 000         |
| Forsikringer                       |      | -57 464          | -16 509          | -150 000          | -68 900          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -123 801         | 0                | -350 000          | -200 000         |
| Kabel-/TV-anlegg                   |      | -79 163          | -24 612          | -180 000          | -100 000         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -18 873          | -1 658           | -40 000           | -37 200          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-413 506</b>  | <b>-55 279</b>   | <b>-1 194 000</b> | <b>-931 100</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>58 410</b>    | <b>50 979</b>    | <b>1 000</b>      | <b>18 900</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                   |                  |
| Finansinntekter                    | 11   | 129              | 21               | 0                 | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>129</b>       | <b>21</b>        | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>58 539</b>    | <b>51 000</b>    | <b>1 000</b>      | <b>18 900</b>    |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                   |                  |
| Til opptjent egenkapital           |      | 58 539           | 51 000           |                   |                  |

**4387 - SOLIEHAGEN BOLIGSAMEIE UNDER INNFLYTTING****BALANSE**

|                                    | Note | 2016           | 2015          |
|------------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |      |                |               |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                |      |                |               |
| Restanser på felleskostnader       |      | 67             | 0             |
| Kortsiktige fordringer             | 12   | 80 009         | 12 036        |
| Driftskonto OBOS-banken            |      | 102 531        | 55 356        |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken      |      | 1 229          | 0             |
| Sparekonto OBOS-banken             |      | 20 000         | 0             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>            |      | <b>203 836</b> | <b>67 392</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |      | <b>203 836</b> | <b>67 392</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      |                |               |
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |      |                |               |
| Opptjent egenkapital               |      | 109 540        | 51 000        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>             |      | <b>109 540</b> | <b>51 000</b> |
| <b>GJELD</b>                       |      |                |               |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>            |      |                |               |
| Forskuddsbetalte felleskostnader   |      | 11 227         | 8 046         |
| Leverandørgjeld                    |      | 81 199         | 8 346         |
| Skyldig til offentlige myndigheter | 13   | 1 870          | 0             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>        |      | <b>94 296</b>  | <b>16 392</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      | <b>203 836</b> | <b>67 392</b> |
| Pantstillelse                      |      | 0              | 0             |
| Garantiansvar                      |      | 0              | 0             |

Moss, 14.03.2017,  
 STYRET I SOLIEHAGEN BOLIGSAMEIE

Øyvind Kjellin /s/

Enid Kongshaug /s/

Aage Sandaker /s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 471 915        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>471 915</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Regnskapsmessige korreksjoner | 1        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>    | <b>1</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -9 101        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-9 101</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og andre honorarer.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 60 000,-.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375,-.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 530        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-2 530</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Drift/vedlikehold VVS           | -8 699        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-8 699</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -29 106         |
| Renovasjonsavgift             | -94 695         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-123 801</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie                        | -1 700         |
| Lyspærer og sikringer            | -140           |
| Herborvi.no/HMS modul            | -5 269         |
| Trykksaker                       | -944           |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -5 290         |
| Porto                            | -2 192         |
| Bilgodtgjørelse                  | -976           |
| Reisekostnader                   | -299           |
| Bankgebyr                        | -2 063         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-18 873</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 129        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>129</b> |

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |               |
|---|---------------|
| IF, dobbelt belastet faktura                                | 35 295        |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017) | 44 714        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                           | <b>80 009</b> |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som

vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 13****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

|   |               |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk                            | -1 229        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift                | -641          |
| <b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b> | <b>-1 870</b> |

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A. Serviceavtale for service og vedlikehold på tekniske installasjoner

Alternativene for serviceavtaler er:

1. Pålagt service på slukkeanlegget koster kr. 750,- pr leilighet pr. år som dekkes av felleskostnadene.
2. Kombinert service på slukkeanlegg og varmeanlegg (NIBE) koster kr. 1 500,- pr. leilighet pr år som vil dekkes av felleskostnadene.
3. Ved valg av alternativ 1 må hver enkelt leilighet tegne avtale på varmeanlegget til kr. 750,- pr leilighet pr. år.

Styret anbefaler at vi velger alternativ 2 og at dette dekkes av gjeldende felleskostnader.

Avtaleforslaget er vedlagt som bilag 1 til møteinnkallingen.

#### **Forslag til vedtak:**

Sameiermøtet slutter seg til styrets forslag om å inngå en felles serviceavtale, «Kombinert», om service og vedlikehold på tekniske installasjoner med Trysilhus Byggservice AS. Avtalen dekkes av felleskostnadene.

### B. Fordeling og merking av garasje plasser

Forslagsstiller: Styret

Styret foreslår at sameiet ved styret selv skal ha ansvar for fordeling og merking av garasjeplassene i fellesgarasjen. Nåværende fordeling av plasser er midlertidig og en ny og endelig fordeling vil skje når Hus 4 er ferdigstilt og vi kan ta i bruk innerste del av garasjen. Styret er kjent med og vil forholde seg til de avtaler som er inngått med Moss kommune i forbindelse med behandling av byggetillatelse.

#### **Forslag til vedtak:**

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å håndtere fordeling og merking av parkeringsplassene i sameiets fellesgarasje.

| <b>SERVICEAVTALE</b>                                  |                       |                          |                   |
|---|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Service og vedlikehold av teknisk installasjon</b> |                       |                          |                   |
| <b>Modell</b>   | <b>A: Varmeanlegg</b> | <b>B: Slokkanlegg</b>    | <b>C: Sanitær</b> |
| Trysilhus 2015/2016                                   | NIBE F 470            | Vanntåke                 |                   |
| <b>Ansvarlig utførende</b>                            | <b>Leverandør</b>     | <b>Installatør</b>       |                   |
| Trysilbygg AS   |                       |                          |                   |
| <b>Kontraktsparter i denne avtale</b>                 |                       |                          |                   |
| <b>Boligleverandør</b>                                | <b>Sameiet</b>        | <b>Serviceleverandør</b> |                   |
| Trysilhus   | Soliehagen            | Trysilhus Boligservice   |                   |
| <b>Avtalens varighet</b>                              |                       |                          |                   |
|   |                       |                          |                   |

### 1. Omfang

Denne avtalen gjelder

**I: Assistanse ved driftsproblemer og utbedring av feil og mangler**

**II: Årlig service og vedlikehold av anlegget**

**for anlegg type: A-B-C** (skriv inn A og/eller type B og/eller C)

Tilsyn 1 x pr år i følge leverandørens anvisning /forskrift. Avtalen omfatter alle seksjonseiere i sameiet (dersom kun anlegg type B: gjelder kun leiligheter i 1.etasje). Årlig service skal bidra til at eiers vedlikeholdsansvar ivaretas.

### 2. Grensesnitt

Denne avtalen er etablert for å sikre kunde og sameie at Trysilhus<sup>1</sup> sin garantiforpliktelse på 5 år fra overlevering opprettholdes. Følgelig er TH ansvarlig for og bekoster utbedring av alle feil og mangler som oppstår i denne perioden og som skyldes feil og mangel ved anlegget og/eller installasjonen. Med installasjonen menes både selve utstyret, tilkoplede utstyr, rørinstallasjon/utstyr og elektrisk installasjon/utstyr. Trysilhus Boligservice tar hånd om alle kundehenvendelser, uavhengig av om dette er reklamasjoner eller feil brukeren selv har forårsaket. Uttrykning til kunde hvor bruker selv er ansvarlig for feil eller mistanke om feil eller /driftsproblemer vil bli fakturert den enkelte bruker.

Slitasjedeler som batteri, filter etc. vil være utstyr som kan måtte skiftes for eiers regning innenfor 5 års perioden for normal reklamasjon.

Alle forespørsler om feil og mangler meldes til Trysilhus via hjemmesiden [www.trysilhus.no](http://www.trysilhus.no) som deretter avklarer om saken er en reklamasjon eller skyldes brukerfeil/feil innstillinger. Dersom dette er en feil eller mangel utføres service uten kostnad. I siste tilfelle blir kunden belastet uttrykning/reparasjon/utbedring. Ved alvorlig brukerfeil kan garantitiden bli forkortet eller opphøre.

### 3. Kunden kontakter Trysilhus

Ved feil og mangel:

- Kunder sender mail til [www.trysilhus.no](http://www.trysilhus.no) og fyller ut skjema for reklamasjonsforespørsel (inntil varsling via hjemmesiden er etablert, bruk [firmapost@trysilhus.no](mailto:firmapost@trysilhus.no))
- oppgir prosjektnavn
- eget navn og telefonnummer

<sup>1</sup> Trysilhus, heretter TH, benyttes her som fellesbetegnelse på ulike utbyggere selskaper, Trysilhus AS og Trysilbygg AS



- adresse, snr og hus nr
- beskriver feil/mangel

Dersom det haster, kontaktes kvalitetskontrolløren direkte på telefon. Utenom kontortid må lokale ressurser kontaktes for å avhjelpe dersom det er behov for øyeblikkelig hjelp.

#### **4. Innhold i service**

##### **A: Varmeanlegg**

Service på pumpene vil bli gjennomført årlig.

Ved service sjekkes:

- Lekkasjer på varmeanlegg
- vanntrykk på kjele
- lufting av anlegg
- funksjonstest av varmepumpe, varmeanlegg og sirkulasjonspumpe

I tillegg kontrolleres:

- termostater og styringsenhet for termostater og aktuatorer
- Filter kontrolleres og rengjøres
- innstillinger av varmepumpen i forhold til standard innstillinger
- Det kontrolleres om det er foretatt endringer i innstillingene som kan ha følge for garantiforhold på anlegg og bygning. Dersom dette er tilfelle, vil dette bli anført i servicerapporten og videresendt til Trysilhus/utbyggersekskap/leverandør.
- Ved behov oppdateres programvaren
- Filter på ventilasjonsanlegg rengjøres og skiftes ved behov
- Kontroll av viftekonvektor: funksjonstest av effekt, hastighet og lyd, rengjøring og skifte av filter etter behov

##### **B: Slokkeanlegg**

**Avtale gjelder lovpålagt service og kontroll av slokkeanlegg. (ikke medtatt i denne kontrakten. Inngått med sameiet)**

###### **Spesifikasjon og omfang:**

- Visuell sjekk av alle dyser, synlige rør, ventiler og deler for skader og lekkasjer
- Rense siler
- Kontroll testing av Flow ventil i teknisk rom(mot alarm system)
- Vanntrykket kontrolleres og testes
- Lufte dyser
- Kontroll av trykkforsterker

Dersom det avdekkes avvik ved installasjonen skal dette utbedres umiddelbart.

Røykmeldere kontrolleres mhp seriekopling og funksjon.

##### **C: Sanitæranlegg**

###### **Spesifikasjon og omfang:**

- Visuell kontroll av rør og deler
- Kontroll av vanntrykk
- Kontroll temperatur vv-bereder
- Kontroll av trykk ekspansjonstank

## 5. Tidspunkt

Tilsynsbesøk skal skje årlig og i henhold til varslet tidsplan.

## 6. Pris.

|                          |                           |                           |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avtalt pris pr leilighet | Kr 1 500 pr år pr seksjon | Pris gyldig til – ut 2017 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|

Dersom ikke noe annet avtales, økes prisen i følge årlig prisindeks for perioden. Serviceleverandøren skal varsle om prisendring innen utløpet av mai. Siden kontroll av slokkeanlegg gjelder kontroll av bygningens brannsikring, skal kostnadene til kontroll av slokkeanlegget fordeles på alle seksjonseiere med lik andel på hver seksjonseier.

## 7. Organisering av tilsynsbesøket.

Timeplan settes opp i samarbeid med den enkelte beboer om tidspunkt for planlagt servicebesøk. Serviceleverandøren forutsetter at denne får en rasjonell utnyttelse av tiden. Dersom leilighet ikke stilles tilgjengelig på avtalt tidspunkt og dette medfører dødtid eller bomtur for serviceleverandøren, vil kunde bli fakturert med ekstra kilometergodtgjørelse og medgått tid.

## 8. Kvittering og dokumentasjon

Ved hvert oppdrag skal kunden kvittere for utført service/utført reklamasjon. Serviceleverandør rapporterer skriftlig til kunde og TH med opplysning om seksjonsnummer, dato og hvem som utførte oppdraget, årsaken til tilkalling og hva som er foretatt og status etter utført oppdrag. Etter gjennomført serviceoppdrag for alle seksjoner motta en rapport som viser at anlegget er kontrollert og funnet i orden.

## 9. Oppsigelse

Denne avtale gjelder i 1 år. Avtalen forlenges automatisk med ett år av gangen inntil denne sies opp med 3 måneders varsel. Oppsigelse skal skje skriftlig og oppsigelse må foreligge minimum 3 mnd før dato for underskrevet avtale. I motsatt fall varer avtalen også i påfølgende år.

## 10. Uenighet

Dersom tvist oppstår mellom boligeier/sameiet og Serviceleverandør henvises saker til forliksrådet eller tingretten.

**Drammen, den 31.oktober 2016**

\_\_\_\_\_  
For Trysilhus Boligservice

\_\_\_\_\_  
For Kunden

**6. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Øyvind Kjellin      Soliehagen 19, 1533 MOSS

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Enid Kongshaug      Soliehagen 23, 1533 MOSS

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Aage Sandaker      Soliehagen 22

**C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:**

1.

**D. Som valgkomité for 2 år foreslås:**

1.

2.

I valgkomiteen for Soliehagen Boligsameie

## Orientering om sameiets drift

### Styret

Styrommet har e-post: [soliehagen@styrerommet.net](mailto:soliehagen@styrerommet.net).

Se Soliehagen Boligsameies hjemmeside på [web5.herborvi.no/4387](http://web5.herborvi.no/4387) for ytterligere informasjon.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 949885. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Kabel-TV

Viken Fiber er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Viken Fiber på telefon 21 45 45 00 eller besøke deres nettside [www.vikenfiber.no](http://www.vikenfiber.no)