

Til seksjonseierne i Boligsameiet Soliehagen

Velkommen til årsmøte, mandag 16. april 2018 kl. 18:00 i Vansjø Båtforening, Ørebukta.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Soliehagen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Soliehagen avholdes
mandag 16. april 2018 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. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

GJENNOMGANG AV BUDSJETT FOR 2018

Styrets forslag til budsjett for 2018 gjennomgås og tas til orientering

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter (krever 2/3 flertall)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Andre mottatte forslag/henvendelser er ikke årsmøtesaker og tas på beboermøte rett etter årsmøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Moss, 01.03.2018
Styret i Boligsameiet Soliehagen

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

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Øyvind Kjellin	Soliehagen 19	2017-2019
Nestleder	Aage Sandaker	Soliehagen 22	2016-2018
Styremedlem	Enid Kongshaug	Soliehagen 23	2017-2019
Varamedlem	Ingrid Sandvik	Soliehagen 5	2017-2019

Valgkomiteen

Svenne Karlstad	Soliehagen 12
Jan Kvisberglien	Soliehagen 7

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 Boligsameiet Soliehagen

Sameiet består av 60 seksjoner.

Boligsameiet Soliehagen 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.

Boligsameiet Soliehagen 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 8 styremøter.

Det er i perioden sendt ut 27 informasjonsskriv til beboerne.

Styret bruker verktøyet «Styrerommet» aktivt for å strukturere styrearbeidet best mulig, og alle referater og dokumenter som angår boligsameiets drift er arkivert i dette verktøyet som driftes av OBOS. OBOS tar også løpende backup på systemet.

Styret benytter digital signering og lagring av styremøteprotokollene og dokumentasjon av skriftlig korrespondanse lagres i systemet.

Styret forestår også aktivt vedlikehold og oppdatering av boligsameiets hjemmeside slik at beboerne skal være best mulig orientert om det som skjer. Alle informasjons-brev som er sendt ut blir også publisert på hjemmesiden og lagret kronologisk.

Styret har i perioden arbeidet med disse sakene:

Implementert årlig serviceavtale på tekniske installasjoner med Trysilhus Boligservice AS.

Første service-besøk gjennomført 17. og 18. januar i Hus 1, Hus 2 og Hus 7.

Diverse oppfølging av feil og mangler i fellesgarasje og på uteområdene.

Fått montert synlig alarm for feil på pumpe for avløpskummer (rød blinkende lampe utvendig på fellesbod).

Fordeling av parkeringsplasser i fellesgarasjen.

Oppfølging, ommøblering og merking av tildelte parkeringsplasser etter hvert som nye beboere har flyttet inn.

Løpende dialog med Trysilhus vedrørende feil og mangler i fellesgarasje og uteområdene.

Dialog med Moss kommune ad beskjæring/felling av trær mot bekken langs Hus 3 og 4.

Etablering av sykkelparkering i garasjen.

Informasjon om og oppfølging av kildesortering i avfallsdunkene.

Etablert avtaler om brøyting/strøing med to aktører – en som brøyter/strør gangveiene og en som brøyter parkeringsplasser/gårdsplasser og veg mot Øreveien langs Hus 1 og 7.

Løpende informasjon til beboerne gjennom distribusjon av informasjonsbrev.

Løpende oppdatering av sameiets hjemmeside.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 957 182,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 659 872,-.

Dette er kr 271 228,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke benyttede midler til drift og vedlikehold av bygninger, fyranlegg og brannsikring.

Resultat

Årets resultat på kr 298 161,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 407 701,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 465 000,- til større vedlikehold som omfatter: Vedl.h.fond kr. 300 000, Drift/vedl. VVS kr. 20 000, Drift/vedl. utvendige anlegg kr. 20 000, Drift/vedl fyranlegg (serviceavtale) kr. 90 000, Drift/vedl. brannsikring kr. 10 000, Drift/vedl garasjeanlegg kr. 25 000.

Vedlikeholdsfond

Styret ønsker å avsette midler på et vedlikeholdsfond til f.eks utvendig maling, utearealer, lekeplass osv. Dette budsjetteres med kr. 300 000,- (ref. Drift og vedlikehold).

Kommunale avgifter i MOSS kommune

Styret budsjetterer med en økning av kommunale avgifter. Budsjett 2018 er kr. 240 000,-.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en økning av energikostnadene. Budsjett 2018 er kr. 70 000,- regner med overtakelse av garasje-driften.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 81 100,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Soliehagen.

Lån

Boligsameie Soliehagen har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018, men fra 01.01.2018 betales det for parkeringsplasser.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til Årsmøtet i Soliehagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Soliehagens årsregnskap som viser et overskudd på kr 298 161. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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. 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 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, 6. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

4387 - BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	957 182	471 915	950 000	1 352 000
Andre inntekter		0	1	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		957 182	471 916	950 000	1 352 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 467	-9 101	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 375	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	-4 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-63 471	-45 000	-46 500	-100 000
Konsulenthonorar	6	-7 231	-2 530	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-40 215	-8 699	-400 000	-465 000
Forsikringer		-115 532	-57 464	-68 900	-150 000
Kommunale avgifter	8	-195 178	-123 801	-200 000	-240 000
Energi/fyring		0	0	0	-70 000
Kabel-/TV-anlegg		-140 077	-79 163	-100 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-25 202	-18 873	-37 200	-82 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-659 872	-413 506	-931 100	-1 311 000
DRIFTSRESULTAT		297 310	58 410	18 900	41 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	851	129	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		851	129	0	0
ÅRSRESULTAT		298 161	58 539	18 900	41 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		298 161	58 539		

4387 - BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 481	67
Kortsiktige fordringer	11	83 418	80 009
Driftskonto OBOS-banken		106 627	102 531
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21	1 229
Sparekonto OBOS-banken		395 522	20 000
SUM OMLØPSMIDLER		591 069	203 836
SUM EIENDELER		591 069	203 836
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		407 700	109 540
SUM EGENKAPITAL		407 700	109 540
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 535	11 227
Leverandørgjeld		152 806	81 199
Skyldig til offentlige myndigheter	12	28	1 870
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 368	94 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		591 069	203 836
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 01.03.2018,
 STYRET I BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Variable felleskostnader	241 537
Felleskostnader	715 645
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	957 182

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-48
Naturalytelser speilkonto	48
Arbeidsgiveravgift	-8 467
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 467

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 60 000,-.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500,-.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 231
SUM KONSULENTHONORAR	-7 231

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-16 427
Drift/vedlikehold elektro	-2 851
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 937
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-40 215

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-123 216
Renovasjonsavgift	-71 962
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-195 178

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 750
Driftsmateriell	-499
Lyspærer og sikringer	-1 224
Snørydding/gressklipping	-9 626
Andre fremmede tjenester	-3 168
Kontor- og datarekvisita	-699
Trykksaker	-1 011
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 400
Porto	-2 243
Drivstoff biler, maskiner osv.	-398
Bilgodtgjørelse	-328
Reisekostnader	-294
Bank- og kortgebyr	-2 562
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 202

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	281
Renter av sparekonto i OBOS-banken	522
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	48
SUM FINANSINNTEKTER	851

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	83 418
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	83 418

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 12**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-21
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-28

INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtekter (krever 2/3 flertall)

Forslag fra styret i Soliehagen Boligsameie til sameiermøtet 2018

Endring i sameiets vedtekter i tråd med ny eierseksjonslov som trådte i kraft 1.1.2018 som krever at bytteordning for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal vedtektsfestes innen 1.1.2019.

Vedtektsendringer skal behandles/vedtas av sameiermøtet og krever to tredjedels flertall.

Dagens § 4

§ 4 PARKERING

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har bruksrett til garasjeplass. Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall garasjeplasser hver enkelt disponerer/eier.

Garasjekjelleren leveres med ladepunkt for el bil til 50% av beboerplassene samt til 20% av øvrige plasser. Styret har rett til å foreta bytte av parkeringsplasser mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for nå frem til ladepunktet.

Styret gis anledning til å beregne tillegg i fellesutgifter for seksjonseiere med el bil.

Sameiermøtet inviteres til å vedta følgende endrede ordlyd i §4 i boligsameiets vedtekter:

§4 PARKERING

Drift- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjeller skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseiere i sameiet som har bruksrett til garasjeplass.

Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall garasjeplasser hver enkelt disponerer/eier.

De 2 store parkeringsplassene som er merket for bevegelsehemmede (HC) skal først og fremst tildeles de som til enhver tid trenger det mest innen sameiet.

Garasjekjeller har ladepunkter for el bil til ca. 50% av plassene.

Styret har rett til å foreta bytte av parkeringsplasser mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for å nå frem til ladepunktet.

Styret har rett til å beregne tillegg i fellesutgiftene for seksjonseiere med el/ hybrid bil.

Krever 2/3 flertall

INFORMASJON TIL ÅRSMØTET

Styret har engasjert OBOS til å gjennomgå vedtektene våre i forhold til den nye eierseksjonsloven som gjelder fra 1.1.2018.

På grunnlag av dette vil det bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte i løpet av høsten 2018.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Styreleder som ikke er på valg:**

Øyvind Kjellin Soliehagen 19

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Aage Sandaker Soliehagen 22 (gjenvalg)

Styremedlem som ikke er på valg:

Enid Kongshaug Soliehagen 23

Varamedlem som ikke er på valg:

Ingrid Lyby Sandvik Soliehagen 5

Valgkomité som ikke er på valg:

Svenne Karlstad Soliehagen 12

Jan Kvisberglien Soliehagen 7

I valgkomiteen for Boligsameiet Soliehagen

Svenne Karlstad/s/

Jan Kvisberglien/s/

Orientering om sameiets drift

Styret

Styrommet har e-post: soliehagen@styrommet.net.

Se Boligsameiets Soliehagen hjemmeside på 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.

Parkering

Sameiet har parkering i felles garasjekjeller med ladepunkter for el-/hybridbil på ca. 50% av plassene. Utomhus området er regulert med ca. 15 gjesteparkeringsplasser.

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 22868398, eller e-post 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 slokkeutstyr 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.

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.