

Innkalling til ordinært årsmøte 2022

BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN

Alle sameiere i BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN innkalles med dette til ordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Onsdag 11.05.2022

Klokken: 18:00

Sted: Vansjø Båtforening - Øreveien 38, 1533 Moss

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsmelding 2021

3. Årsoppgjøret for 2021

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2021

Kommentar fra styret:

Styret ble vedtatt utvidet i forrige Sameiermøte til å bestå av 4 faste medlemmer og et varamedlem. Styrehonoraret anbefales regulert for å reflektere den økte involvering og innsats.

Forslag til styrehonorar: 95.000,- kr som fordeles internt i styret.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene

Se vedlegg

Styrets innstilling: Vedlagte reviderte husordensreglene pr mai 2022 gjøres gjeldende fra dags dato.

5.2 Retningslinjer for valgkomiteens arbeid

Se vedlegg

Styrets innstilling: «Retningslinjer for valgkomite – Boligsameiet Soliehagen» vedtas som foreslått.

6. Valg

Gjenstående valgt på årsmøte i 2021 er:

Styreleder Thomas Larsen 1 år igjen av sin styreperiode

Styremedlem Camilla J Strøm-Blakstad 1 år igjen av sin styreperiode

Varamedlem Nina Elisabeth Melheim 1 år igjen av sin styreperiode

Lars Erik Bjørkå 1 år igjen sin periode i valgkomiteen

Lars Myrås 1 år igjen sin periode i valgkomiteen

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen

Moss, 03.05.2022

**Med hilsen
BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN/**

Vansjø Boligbyggelag

Valgkomiteens innstilling – Valg 22

Hei,

Valgkomiteen sendte 15.mars ut en melding pr. epost til alle beboere i Soliehagen Boligsameie (den ble også levert skriftlig til en beboer).

Dette gjaldt om det var forslag til kandidater til styret i sameiet.

Frist for tilbakemelding ble satt til tirsdag 22.mars.

Pr. dags dato har det ikke kommet noen tilbakemeldinger om forslag til kandidater. Det kom en tilbakemelding om at vedkommende støttet forslaget. Se vedlegg.

Valgkomiteens innstilling er derfor som følger:

Styret for Soliehagen Boligsameie – 2022:

Styreleder Thomas Larsen	1 år igjen av sin styreperiode
Styremedlem Camilla J Strøm-Blakstad	1 år igjen av sin styreperiode
Styremedlem Dai Tran	Velges for 2 nye år
Styremedlem Aage Sandaker	Velges for 2 nye år
Varamedlem Nina Elisabeth Melheim	1 år igjen av sin styreperiode

Valgkomiteen:

Lars Erik Bjørkå	1 år igjen sin periode i valgkomiteen
Lars Myrås	1 år igjen sin periode i valgkomiteen

Vennlig hilsen
Valgkomiteen

INFORMASJON TIL BEBOERE I BORETTSLAG/SAMEIER I FORBINDELSE MED GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLINGER/ÅRSMØTER

Koronasituasjonen i Norge og resten av verden har nå pågått siden mars 2020. Dette har vært og er utfordrende og slitsomt for svært mange mennesker og bedrifter. Heldigvis er nå en stor del av befolkningen vaksinert med 3. dose, og de fleste koronatiltak i samfunnet har nå blitt fjernet.

VBBL har fulgt myndighetenes krav, anbefalinger og retningslinjer helt siden pandemien startet.

For innendørs offentlig arrangement (generalforsamlinger/årsmøter) er det ikke lenger noen antallsbegrensninger.

Arrangementet må ha ansvarlig arrangør.

VBBL praktiserer fortsatt anmodning om munnbind. Alle deltagere registreres.

Når det gjelder din personlige deltagelse på generalforsamling/årsmøte vil VBBL anbefale følgende:

1. Dersom du har sykdomssymptomer, skal du ikke delta på arrangementet.
2. Er du i en risikogruppe som kan forsterke sykdom ved koronasmitte, så ikke delta, men gi fullmakt til en annen person.
3. Dersom du er generelt engstelig for å delta på et slikt arrangement, så ikke delta, men gi fullmakt til annen person.
4. Det anmodes om bruk av munnbind. Munnbind må besørges/tas med av den enkelte deltaker.

Dørene åpnes 10 minutter før møtet, og alle deltagere vil bli registrert med navn og kontaktinformasjon.

VBBL vil ønske lykke til med gjennomføringen.

Årsmelding BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN for 2021

BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN har som hovedformål å gi sameiere bruks- og råderett til egen seksjon i eiendommen til sameie. I tillegg organiserer og forvalter sameie andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN ligger i Moss kommune

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Thomas Andre Larsen
Styremedlem, Aage Sandaker
Styremedlem, Camilla Johansen Strøm-Blakstad
Styremedlem, Dai Tran
Varamedlem, Nina Elisabeth Melheim

Styret består av 1 kvinne og 3 menn.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Aage Sandaker
Styremedlem, Dai Tran

Endringer av styrets sammensetning i løpet av 2021:

Skifte av styreleder på sameiermøtet 26.5.21:
Øyvind Kjellin ut og Thomas Larsen innvalgt for 2 år.

Styremedlem Enid Kongshaug ut og Camilla Johansen Strøm-Blakstad ble innvalgt for 2 år.

Varamedlem Nina Elisabeth Melheim valgt for 2 år.

Sameiermøtet vedtok å utvide styret fra 3 til 4 medlemmer. Innvalgt for 1 år: Dai Tran.

Forretningfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Møtevirksomhet:

Avholdte styremøter i perioden:

Det er avholdt 12 styremøter i perioden

Behandlede saker i perioden:

Det er behandlet 96 saker i perioden

Andre møter:

Sameiermøte, beboermøte, møte med Trysilhus Boligservice, møter med VBBL / banken, møter med malermester.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2021:

- Reforhandlet VVS serviceavtale med Trysilhus Boligservice
- Maleprosjekt
- Nabovarsel ad påbygging ved Ishallen
- Fjerning / topping av trær langs Ørebekken
- slukkesystem i garasjen
- div reklamasjons-saker mot Trysilhus
- HMS div
- Ny elektriker-avtale
- montert interne strømmålere på ladekursene i garasjen
- viftestøy i garasjen
- juletre og bålpanne på lekeplassen
- vedlikeholdsplan
- budsjett 2022

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2022:

- Vask og maling med 2 strøk av alle 7 husene.
- Utskifting av lysarmaturene til LED i garasjen
- Dørautomatikk på utgangsdør innerst i garasjen
- Lufting i trappegang til garasjen
- Takoverbygg ved garasjeporten

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN i 2021:
(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)
- Ingen

Antall andre personer i BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN som har mottatt lønn i 2021:
-Ingen

BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

Økonomi:

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2021 foreslås overført til annen egenkapital.

Økonomi, kommentar fra styret:

Male-prosjekt som var budsjettert med 1 mill i 2021 ble utsatt til 2022 og utvidet til å omfatte alle husene. Det førte til behov for delvis lånefinansiering i tillegg til oppsparte midler.

Ubenyttede midler på 2021-budsjettet overføres til 2022.

Styret i BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.02.2022

RESULTATREGNSKAP 2021 BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 380 564	1 361 796	1 380 861	1 428 120
Andre driftsinntekter	1	249 100	146 910	246 000	316 500
SUM INNETEKTER		1 629 664	1 508 706	1 626 861	1 744 620
KOSTNADER					
Styrehonorar		70 000	60 000	70 000	95 000
Arbeidsgiveravgift		9 870	6 060	9 870	13 395
Strøm		182 921	99 999	150 000	180 000
Vedlikehold bygg		313 034	198 889	1 000 000	2 405 050
Vedlikehold VVS		0	13 310	30 000	130 000
Vedlikehold elektro		19 061	16 733	10 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg		70 065	35 816	130 000	75 000
Vedlikehold garasje		27 130	0	80 000	75 000
Revisjonshonorar	0	11 000	541	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		123 378	123 378	125 000	125 000
Andre konsulenttenester		2 203	0	0	2 000
Årsavgift TV		179 301	180 000	180 000	180 000
Forsikringer		159 241	147 641	160 000	175 200
Kommunale avgifter		-46 769	352 074	355 000	355 000
Andre driftskostnader		34 832	35 071	30 000	30 000
SUM KOSTNADER		1 155 267	1 269 511	2 340 870	3 851 645
DRIFTSRESULTAT		474 397	239 195	-714 009	-2 107 025
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		141	1 491	500	500
Rentekostnader		0	0	0	50 000
Utbytte Gjensidige		18 369	0	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		18 510	1 491	500	-49 500
ÅRSRESULTAT		492 907	240 685	-713 509	-2 156 525
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	240 685	0	0
SUM OVERFØRINGER		492 907	240 685	-713 509	-2 156 525

BALANSE 2021 BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN

2021

2020

EIENDELER**ANLEGGSMIDLER****VARIGE DRIFTSMIDLER****FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER****OMLØPSMIDLER****FORDRINGER**

Restanse felleskostnader

43

2 811

Andre fordringer

172 349

0

BANKINNSKUDD OG KONTANTER

Bank

1 551 991

1 117 575

SUM OMLØPSMIDLER**1 724 383****1 120 386****SUM EIENDELER****1 724 383****1 120 386**

BALANSE 2021 BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN

	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 028 408	1 028 408
Årets resultat	492 907	0
SUM EGENKAPITAL	1 521 315	1 028 408
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til VBBL/andre	0	15 000
Forskuddsbetalte felleskostnader	4 591	10 469
Leverandørgjeld	198 476	66 509
SUM KORTSIKTIG GJELD	203 067	91 978
SUM GJELD	203 067	91 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 724 383	1 120 386

Moss 31.12.21
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Thomas Andre Larsen
Styreleder

Dai Tran
Styremedlem

Aage Sandaker
Styremedlem

Camilla Johansen Strøm-Blakstad
Styremedlem

NOTER ÅRSOPPGJØR 2021 BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	1 028 408	787 723
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	492 907	240 685
B. Årets endring disponible midler	492 907	240 685
C. Disponible midler UB	1 521 315	1 028 408

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3285 EL-BIL LADING	40 450	41 310
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	208 650	105 600
Sum	-249 100	-146 910

Resultat og balanse med noter for BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BOLIGSAMEIET SOLIEHAGEN

Styreleder	Thomas Andre Larsen (sign.)	30.04.2022
Styremedlem	Aage Sandaker (sign.)	29.04.2022
Styremedlem	Camilla Johansen Strøm-Blakstad (sign.)	29.04.2022
Styremedlem	Dai Tran (sign.)	30.04.2022

Sak 5.1 fra styret

Husordensregler

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at andre som gis adgang til leiligheten også følger disse. Husordensreglene er til for at alle beboere skal ha det trivelig i sine leiligheter og på sameiets område.

1. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer.
2. Alle beboere skal vise hensyn og begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på andre. Det skal være ro i leiligheter mellom kl. 23.00 – 07.00.
3. Markiser skal monteres etter vedtatt standard og retningslinjer. Det er ikke tillatt å montere/bruke boblebad/badestamp på balkong/terrasse.
4. Det er ikke tillatt å luften/riste tepper eller klær fra andre etasje. Det er ikke tillatt å henge klær eller andre gjenstander på balkong som kan medføre stor risiko for at det kan falle ned på naboens terrasse.
5. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplassene. Bobiler, campingvogner, båter, hengere og andre kjøretøy som ikke er i daglig bruk er ikke tillatt på sameiets parkeringsplasser. Beboerne oppfordres til å benytte egne parkeringsplasser i garasjeanlegget slik at parkeringsplasser frigjøres for gjester. Omfattende reparasjoner av kjøretøy og bilvask med vannslange er ikke tillatt.
6. Dyrehold skal ikke være til urimelig sjenanse for øvrige beboere. Dyr skal ikke benytte fellesområder, eller andre steder som benyttes til alminnelig ferdsel, som avtrede. Dyreekskremitter etter egne dyr skal fjernes fra sameiets områder.
7. Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor avfallsdunkene. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppelcontainer. Beboere plikter å sette seg inn i gjeldende regler om avfallshåndtering.
8. Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealer eller i garasjeanlegget. Aktiviteter nær boligene skal begrenses hvis det er til fare/ulempe for beboere.
9. Det er kun tillatt å benytte gass- og elektrisk grill under oppsyn på balkongen/terrasse. Bruk skal ikke være til sjenanse eller stor ulempe for andre.
10. Henvendelser i anledning husorden og husordensregler skal skje skriftlig til styret.

Sist revidert mai 2022.

Sak 5.2 fra styret

Retningslinjer for valgkomite – Boligsameiet Soliehagen

Vedtatt på sameiermøte 11.mai 2022

Valgkomitéen skal bistå generalforsamlingen med forslag til kandidater til styret. Valgkomiteens arbeid foregår uavhengig av styret og regulerer direkte av årsmøtet.

Valgkomiteens mål er å oppfordre til deltakelse i styrearbeid for sameiet samt legge til rette for at styrets sammensetning er best mulig tilpasset styrets plikter og ansvar.

Valgkomiteen skal tilstrebe og medvirke til at det ikke forekommer diskriminering eller forskjellsbehandling i sitt arbeid med nominering av kandidater til styrevalg.

Valgkomitéens arbeid bør som et minimum bestå av:

1. Forstå styrets arbeid og ansvar for den neste perioden.
2. Kontakte alle beboere skriftlig og informere om deltakelse i styrearbeid sammen med ansvaret og forventninger som følger.
3. Utarbeide en begrunnet nominasjon på personer til de ulike rollene som er på valg.
4. Sende skriftlig innstilling til styret som bringer dette videre til årsmøtet
5. Delta på årsmøtet og gjerne presentere innstillingen.