

Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Boligsameiet Soliehagen

Torsdag 09.04.2026
Klokken: 18:00
Sted: Vansjø Båtforetning

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Boligsameiet Soliehagen

Dato: Torsdag 09.04.2026
Klokken: 18:00
Sted: Vansjø Båtforetning

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

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

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkomne saker

5.1 Anskaffelse av flaggstang og flagg - Krever 2/3 flertall

5.2 Rutine for styrebehandling og protokollføring av saker med økonomiske konsekvenser

5.3 Betydelig økning i felleskostnader – konkret redegjørelse

5.4 Prinsipper for korrekt lovbruk og ansvarlig styrekommunikasjon

6 Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.3 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

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

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker

5.1 Anskaffelse av flaggstang og flagg - Krever 2/3 flertall

Sak fra Anders Leknes om anskaffelse av flaggstang i sameiet.

Se vedlegg side nr. 17-21

5.2 Rutine for styrebehandling og protokollføring av saker med økonomiske konsekvenser

Sak fra Dai Tran om styrebehandling

Se vedlegg side nr. 22

5.3 Betydelig økning i felleskostnader – konkret redegjørelse

Sak vedrørende økning av felleskostnader

Se vedlegg side nr. 23

5.4 Prinsipper for korrekt lovbruk og ansvarlig styrekommunikasjon

Sak vedrørende kommunikasjon fra styret

Se vedlegg side nr. 24

6. Valg

Se valgkomiteens innstilling på side. 22

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.3 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 24.03.2026

Boligsameiet Soliehagen

Årsmelding Boligsameiet Soliehagen for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Thomas Andre Larsen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Aage Sandaker, Valgt fra 15.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Carina Berger, Valgt fra 15.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Stine Marie Svartdahl, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Nina Elisabeth Melheim, Valgt fra 15.04.2024, Valgt for 2 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 03.04.2025.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning: Ingen

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styremedlem, Aage Sandaker
- Styremedlem, Carina Berger
- Varamedlem, Nina Elisabeth Melheim

Andre komiteer:

Valgkomite

Trivsel- og dugnadsgruppe

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 12

Antall behandlede saker i perioden: 129

Antall informasjonsbrev distribuert i 2025: 25

Andre møter som er avholdt

Møter og befaring med Min Joker

Møter og befaring med Fasadevask AS

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 60 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 915586589, og ligger i Moss kommune.

Boligsameiet Soliehagen har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Boligsameiet Soliehagen er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Boligsameiet Soliehagen forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Boligsameiet Soliehagen i 2025: Ingen

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Boligsameiet Soliehagen som har mottatt lønn i 2025: Ingen

Lekeplasser:

Lekeplassen er i henhold til forskrifter om lekeplassutstyr.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinært årsmøte.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025:

Siden årsmøtet torsdag 03.04.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Flere tilfeller av blokkering av kloakk-pumper
- Flere tiltak og kampanjer mot våtservietter i toalett-skåla
- Utbedring av lekkasje i tak med vanninntrenging i innvendig tak (forsikringssak)
- Trefelling på tomtegrensa til Solveien BRL
- Fjerning av hekk langs vei opp til Hus 3 og 4
- Husvask
- Diverse feilmeldinger på NIBE-anlegg
- Dugnadsgruppa har avholdt vårdugnad og flere arrangementer
- Sikkerhet og orden i fellesgarasjen
- Kontroll og reparasjon av varmekabler ned mot garasjeporten
- Diverse registreringer og hjelp til beboere mht til dørautomatikken i fellesgarasjen
- Laget rutine for forebygging og håndtering av skadedyr (mus, rotter etc)

- Henvendelser/klager fra seksjonseiere og/eller leietakere. I slike saker benytter styret seg av VBBL for både juridisk og praktisk veiledning
- Organisert utlevering av matavfallssortering, kurver og poser

Siden årsmøtet torsdag 03.04.2025 har Boligsameiet Soliehagen utført følgende vedlikehold:

- Utskifting av kloakk-pumper til kvern-pumper
- Reparasjon av garasjedør etter innbrudd (viderført fra 2024)
- Utskifting og vedlikehold av sluttstykke i sidedør til garasjeporten til magnetlås
- Årlig service og test av automatisk slukkeanlegg i fellesgarasjen
- Periodisk kontroll av håndslukkere i fellesgarasjen
- Diverse råtereparasjoner
- Utvendig fasadevask
- Årlig VVS-kontroll av vanntåkeanlegg og NIBE
- Reparasjon av registrerte avvik ved kontroll av slukkesystem i garasjen
- Diverse reparasjoner på NIBE
- Reparert skade på avfallsdunker
- Reparert skade på utvendig veggplate ved inngang nord i fellesgarasjen
- Fjerning av vepsebol ved poskasser på Hus 2

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Boligsameiet Soliehagen i 2026:

- Råtekontroll
- Utskifting av råte
- Prosjekt uteområde
- Ekstern lekeplasskontroll

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Boligsameiet Soliehagen i 2026:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Årlig HMS gjennomgang
- Egenkontroll av bygningsmasse
- Årlig og periodiske kontroller av lekeapparater og lekeplass
- Årlig kontroll av sprinkleranlegg
- Periodisk kontroll av elektrisk anlegg

Økonomi:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

Styret følger sameiets økonomi tett og tar en kort status på dette som fast punkt på hvert styremøte. I tider med økonomisk uro er vårt fokus på kostnadskontroll avgjørende for å holde økninger i felleskostnadene på et forsvarlig nivå.
Vi har hatt en del uforutsette kostnader i 2025, og regnskapet indikerer at sameiets inntekter må økes for å ta høyde for dette fremover. Økte felleskostnader er samtidig en nødvendighet for å ivareta fremtidig vedlikehold og sikre sameiets bærekraftige utvikling.

Dette handler ikke bare om å dekke dagens behov, men også om å legge grunnlaget for et visuelt og helhetlig sameie som fremstår attraktivt og velholdt, både for beboere og potensielle kjøpere. Styrets visjon er å styrke sameiets verdi over tid gjennom strategisk planlegging og utvikling

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Styret har sett grundig på sameiets økonomiske situasjon og satt opp et budsjett for 2026. Betjening av lån er budsjettert med avsetninger for renter som ikke forventes å øke i 2026.
På grunn av vesentlige kostnadsøkninger på nødvendige varer og tjenester som strøm, forsikring, kommunale avgifter og behov for vedlikehold, har styret funnet det nødvendig å øke felleskostnadene ut over årlig KPI. Seksjonseierne ble varslet om dette via e-post 8.november 2025.
Dette er en forutsetning for å sikre sameiets fremtidige økonomi og utvikling, og for å realisere styrets mål om et helhetlig og attraktivt sameie. Økningen i felleskostnadene reflekterer vårt fokus på å balansere dagens utgifter med langsiktig verdiøkning og trivsel for alle beboere
Budsjettet settes opp i samarbeid med vår forretningsfører.

Styret i Boligsameiet Soliehagen

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

Til årsmøtet i Boligsameiet Soliehagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Soliehagen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 24. mars 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-24 11:26:06 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 9a756a2b-119e-4128-81ff-24d16836c4b6

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

RESULTATREGNSKAP 2025 Boligsameiet Soliehagen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		2 097 366	1 789 596	2 100 304	2 562 573
Innkrevde kapitalkostnader/renter		128 866	0	0	0
Andre driftsinntekter	1	358 035	394 575	258 900	267 900
SUM INNTEKTER		**2 584 267**	**2 184 171**	**2 359 204**	**2 830 473**
KOSTNADER					
Styrehonorar		130 000	130 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift		18 330	18 330	18 330	18 330
Strøm		194 827	203 817	180 000	190 000
Vedlikehold bygg		329 374	681 716	270 000	495 650
Vedlikehold VVS		436 432	65 001	190 000	222 500
Vedlikehold elektro		98 552	7 373	20 000	35 000
Vedlikehold utvendig anlegg		253 393	246 914	260 000	340 000
Vedlikehold garasje		0	0	44 860	36 953
Revisjonshonorar	0	12 000	10 000	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		134 724	129 546	135 000	137 363
Telefon		0	931	0	0
Årsavgift TV/Internett		224 268	215 442	215 000	215 000
Forsikringer		291 212	235 810	292 200	312 470
Kommunale avgifter		340 013	287 601	319 000	319 000
Andre driftskostnader		41 990	57 312	20 000	30 000
SUM KOSTNADER		**2 505 116**	**2 289 792**	**2 105 390**	**2 493 266**
DRIFTSRESULTAT		**79 151**	**-105 621**	**253 814**	**337 207**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		15 566	18 975	15 000	15 000
Rentekostnader		73 217	87 260	74 274	61 000
Utbytte Gjensidige		26 198	22 103	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-31 453**	**-46 183**	**-59 274**	**-46 000**
ÅRSRESULTAT		**47 698**	**-151 804**	**194 540**	**291 207**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	-151 804	0	0
SUM OVERFØRINGER		**47 698**	**-151 804**	**194 540**	**291 207**

BALANSE 2025 Boligsameiet Soliehagen

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		20 638	0
Andre restanser		10 716	0
Andre fordringer		356 493	432 348
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		503 575	683 083
SUM OMLØPSMIDLER		**891 422**	**1 115 431**
SUM EIENDELER		**891 422**	**1 115 431**

BALANSE 2025 Boligsameiet Soliehagen

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-510 965	-510 965
Årets resultat		47 698	0
SUM EGENKAPITAL	**2**	**-463 267**	**-510 965**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	3	942 116	1 129 330
SUM LANGSIKTIG GJELD		**942 116**	**1 129 330**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 585	13 024
Leverandørgjeld		403 988	484 042
SUM KORTSIKTIG GJELD		**412 573**	**497 066**
SUM GJELD		**1 354 689**	**1 626 396**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**891 422**	**1 115 431**
Pantestillelser		942 116	1 129 330

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Thomas Andre Larsen
Styreleder

Aage Sandaker
Styremedlem

Stine Marie Svartdahl
Styremedlem

Carina Berger
Styremedlem

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 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**618 365**	**944 185**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	47 698	-151 804
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-187 214	-174 016
B. Årets endring disponible midler	**-139 516**	**-325 820**
C. Disponible midler UB	**478 849**	**618 365**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	97 635	82 125
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	260 400	312 450
Sum	**-358 035**	**-394 575**

Note 2 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboerne ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Vask og maling av husene
Lånenummer:	**60308113577**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2030
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	1 129 330
Avdrag i perioden:	187 214
Lånesaldo 31.12:	**942 116**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308113577	4	17 477	69 908
	18	16 657	299 826
	5	16 459	82 295
	3	16 357	49 071
	4	15 623	62 492
	26	14 559	378 534

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Soliehagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Soliehagen

Styreleder	Thomas Andre Larsen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Stine Marie Svartdahl (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Aage Sandaker (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Carina Berger (sign.)	15.03.2026

17. mars 2026

Innkomne saker til årsmøte for 2025, 09. april 2026

Forslagsstiller: Anders Leknes
Soliehagen 2
97986090 Anders.leknes@gmail.com

Sak: Anskaffelse av flaggstang og flagg

Bakgrunn for sak:
Forslagsstiller har flere ganger tenkt på at det ville være festlig om vi hadde hatt flaggstang og flagg. Det er et ansvar knyttet til å ha en flaggstang mht. flagging på offentlige flaggdager, men jeg tror det kunne løses. Ansvaret kunne gått på rundgang med evt. en eller to sammen ett år av gangen. Det kunne vært fint med to hvis en er bortreist og det skulle vært flagget.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å anskaffe en flaggstang med tilhørende flagg til fellesområdet. Årsmøtet oppretter samtidig en ordning for flaggansvar hvor to personer deler ansvaret for flagging på offentlige flaggdager. Ansvarsperioden går for ett år av gangen, og nye ansvarspersoner velges på årsmøtet.

Styrets innstilling:
Styret har i innhentet priser på komplette pakker inkludert flaggstang i glassfiber, flagg, vimpel, frakt og montering. Det er mottatt skriftlig tilbud fra Flaggstangspesialisten.

Følgende tilbud foreligger (etter avslag på 15 %):

- **12 meter flaggstang:** kr **26 657,-** inkl. mva
- **16 meter flaggstang:** kr **51 539,-** inkl. mva

Sett i lys av kostnadene og sameiets økonomi kan ikke styret se at 16 m. flaggstang er innenfor rammene av det vi kan betale.

Styret ønsker å gjøre årsmøtet oppmerksom på at anskaffelse av flaggstang innebærer både økonomiske konsekvenser og praktisk ansvar for sameiet.

Det er ikke gjennomført befaring ifm. innhenting av pris. Det må tas høyde for at montering kan bli dyrere, dersom grunnen viser seg å by på utfordringer.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiermøte vedtar anskaffelse av 12 meter flaggstang med flagg, vimpel, frakt og montering. Årsmøtet vedtar å anskaffe en flaggstang med tilhørende flagg til fellesområdet. Årsmøtet oppretter samtidig en ordning for flaggansvar hvor to personer deler ansvaret for flagging på offentlige flaggdager. Ansvarsperioden går for ett år av gangen, og nye ansvarspersoner velges på årsmøtet.

24. mars 2026

Rutine for flagging og håndtering av flagg

1. Formål

Formålet med rutinen er å sikre korrekt, respektfull flagging i sameiet, i tråd med norske flaggregler og god skikk. Rutinen skal bidra til forutsigbarhet og hindre feilbruk av flagget.

2. Ansvarsfordeling

Styret har ansvar for:

- flagg, flaggstang og gjennomføring av rutinen
- å bestille nytt flagg og vimpel ved behov
- vedlikehold av flagg og flaggstang

Flaggansvarlig (utpekt av styret) sørger for:

- Heising og firing av flagg på fastsatte dager
- At styret får beskjed hvis flagget blir ødelagt, falmet eller av andre grunner trenger vedlikehold

Beboere skal respektere flaggreglene og varsle styret ved feil eller skader

3. Flaggregler for sameiet

3.1 Når det flagges

Sameiet skal flagge på:

- **Offisielle flaggdager i Norge**
- **Ved fødselsdager for kongefamilien**
- **Ved nasjonale merkedager** som 17. mai
- **Andre anledninger vedtatt av styret**, f.eks. markering av arrangementer i sameiet

Styret kan beslutte flagging ved spesielle hendelser (lokale eller nasjonale).

3.2 Tidspunkter for flagging

Flagget skal heises og fires i henhold til norske flaggregler:

Heising:

- 08:00 om sommeren (1. mars – 31. oktober)

- 09:00 om vinteren (1. november – 28./29. februar)

Firing:

- Før solnedgang, og senest kl. 21:00
- Flagg skal aldri henge oppe i mørket uten belysning

3.3 Halv stang

Flagget skal heises til halv stang ved:

- Dødsfall eller begravelse for beboere som sameiet ønsker å hedre
- Nasjonsomfattende markeringer utlyst av myndighetene

Prosedyre:

1. Heises først helt til topps
2. Senkes deretter ned til halv stang (ca. én flaggbredde under topp)
3. Ved firing heises det først til topps igjen, før det tas ned

4. Håndtering og vedlikehold av flagget

4.1 Oppbevaring

- Flagget skal oppbevares tørt, rent og beskyttet i et egnet skap eller skuff bestemt av styret
- Det skal ikke ligge direkte på gulvet

4.2 Vedlikehold

- Flaggansvarlig sørger for at flagget er helt, rent og uten falming
- Et flagg som er slitt, ødelagt eller misfarget skal umiddelbart tas ut av bruk Styret varsles, slik at nytt flagg kan bestilles

4.3 Vask og rengjøring

- Flagget kan vaskes på skånsomt program ved behov
- Det skal være helt tørt før det brettes og oppbevares

4.4 Kassering av ødelagt flagg

- Ødelagte flagg skal håndteres med respekt og ikke kastes i restavfall
- Styret skal sørge for korrekt kassering, for eksempel ved innlevering til mottak som håndterer flagg i henhold til norsk praksis

5. Bruk av vimpel

- Vimpelen skal brukes alle dager det ikke flagges med flagg
- Når flagget heises på offisielle flaggdager eller andre anledninger vedtatt av styret, skal vimpelen tas ned
- Når flagget fires heises vimpelen
- Vimpelen kan henge oppe hele døgnet og heises alltid til full høyde
- Oppbevaring og vedlikehold – her gjelder samme regler som for flagget

6. Flaggstang – drift og sikkerhet

- Flaggstangen skal jevnlig kontrolleres for skader, tau-slitasje og stabilitet
- Ved stormvarsel kan flagget holdes nede for å unngå skade
- Reparasjoner eller utskiftninger utføres av styret eller fagperson.

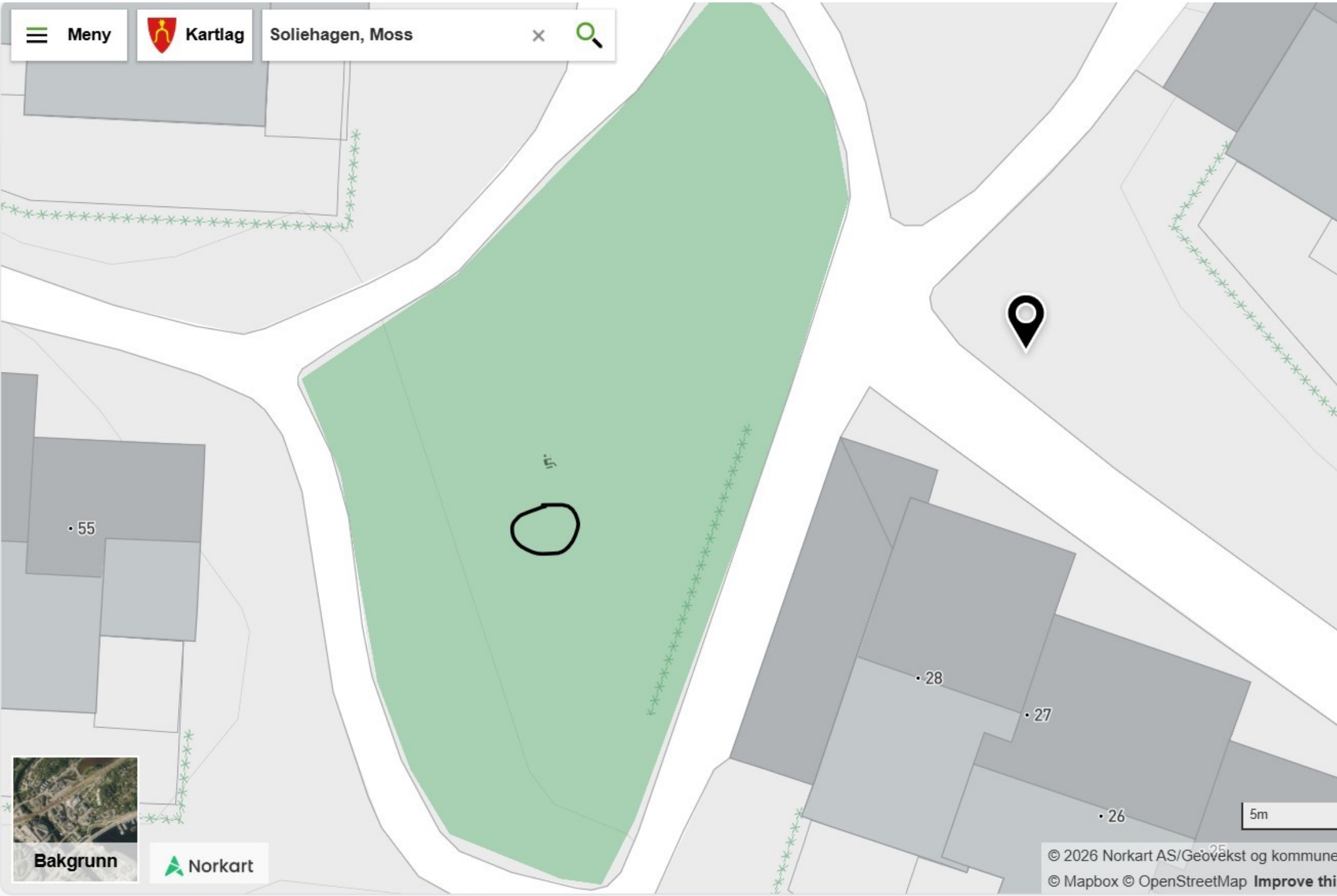
7. Avvik og feilflagging

Hvis feil flagging oppdages:

1. Feilen rettes snarest mulig
2. Flaggansvarlig rapporterer årsak til styret hvis det er gjentakende problem
3. Styret vurderer behov for endringer i rutinene

8. Ikrafttredelse og revisjon

Rutinen trer i kraft etter vedtak i årsmøtet
Styret reviderer rutinen ved behov


Meny
Kartlag
Soliehagen, Moss
55
28
27
26
5m
Bakgrunn
Norkart
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommune
© Mapbox © OpenStreetMap Improve thi

Forslagsstiller: Dai Tran
Soliehagen 58
91848875
daitran1982@gmail.com

Sak 1: Rutine for styrebehandling og protokollføring av saker med økonomiske konsekvenser

Bakgrunn:
Styret har etter eierseksjonsloven ansvar for forsvarlig forvaltning av sameiet. Beslutninger med økonomiske eller forvaltningsmessige konsekvenser må derfor behandles på en måte som sikrer tydelig beslutning, dokumentasjon og etterprøvbarhet.

Dette er særlig viktig fordi slike beslutninger direkte påvirker økonomien og rettighetene til oss som bor og eier i sameiet.

For å sikre enhetlig og forutsigbar praksis foreslås følgende presisering.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at:

1. Saker som innebærer økonomiske forpliktelser, vurdering av leveranser eller avslutning av kontrakter skal behandles og avgjøres i styremøte.
2. Beslutningen skal protokollføres som egen sak i styreprotokollen, med tydelig angivelse av hva som er besluttet.
3. Dokumentasjon som ligger til grunn for beslutningen skal oppbevares og kunne fremlegges for seksjonseiere i samsvar med eierseksjonsloven.

Styrets innstilling:

I utgangspunktet er dette noe som allerede følger av eierseksjonsloven og vedtektene i sameiet (8-2).

Slik styret tolker forslagsstillers er dette en spesifisering for å skape klarhet i styrets oppgaver. Dette bør være en del av en styreinstruks.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiermøtet ber det nye styret innarbeide forslagstillers intensjoner i eksisterende styreinstruks

Sak 2 – Betydelig økning i felleskostnader – konkret redegjørelse

Bakgrunn

Felleskostnadene for en leilighet på 114 m² har økt fra 2 701 kr til 3 763 kr per måned på rundt 18 måneder. Utviklingen antas er tilsvarende for øvrige leilighetsstørrelser.

Dette utgjør en økning på **om lag 40% for mange og over 12.000kr mer.**

I samme periode har den generelle prisveksten i Norge samlet sett vært i størrelsesorden **om lag 4–5 %**.

Sameiet er rundt 10 år gammelt, og bygningsmassen er relativt ny. Når kostnadsnivået øker i dette tempoet, må det foreligge et tydelig og dokumentert grunnlag.

Det er behov for klarhet i:

- hvilke konkrete kostnadsøkninger som ligger til grunn
- hvilke økonomiske forutsetninger styret har lagt til grunn
- om plan- eller beregningsgrunnlaget er vesentlig endret den siste perioden
- hvor stor andel av økningen som gjelder drift versus avsetning/buffer

Dette gjelder alle beboere og påvirker den økonomiske forutsigbarheten i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret legge frem:

1. En konkret og tallfestet/tidslinje redegjørelse for beregningsgrunnlaget for dagens felleskostnader.
2. En oversikt over planlagt buffer/vedlikeholdsfond og mål for oppbygging.
3. En spesifisert fordeling mellom løpende drift og avsetninger.

Styrets innstilling:
Styret har dokumentert dette ved varslingsbrevene som er gitt ut i forbindelse med økningene av felleskostnader. I tillegg legges også regnskapet frem, sammen med budsjettet til hvert årsmøte. Sameiet består av 60 enheter og hadde pr. 31.12.25, 484 849 kr i disponible midler. Dette tilsvarer 8080 kroner/enhet. Likviditeten er da regnet som lav.

Forslagsstiller viser også til en generell prisstigning på 4-5%, men det er helt klart tydelig at kostnader tilknyttet drift av boligsameier har steget mer enn dette de siste par årene. Dette kommer også frem i regnskapet.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiermøtet er av den oppfatning at styret oppfyller sin opplysningsplikt gjennom utsendelse av varslingsbrevene i god tid før justering av felleskostnadene og at dette tilfredsstiller kravene i vedtektenes pkt. 8-3.

Sak 3: Prinsipper for korrekt lovbruk og ansvarlig styrekommunikasjon

Bakgrunn

I skriftlig kommunikasjon fra styret høsten 2025 ble det gitt formelle skriftlige advarsler til seksjonseier, med henvisning til eierseksjonsloven § 41 og straffeloven § 266. Det ble samtidig varslet mulig politianmeldelse ved videre henvendelser.

Det ble opplyst at juridisk vurdering lå til grunn for denne kommunikasjonen, uten at slik vurdering senere er dokumentert ved forespørsel.

Bruk av lovhenvisninger og særlig straffebestemmelser i kommunikasjon mellom styre og beboere er et alvorlig virkemiddel. Dette forutsetter korrekt gjengivelse, forsvarlig rettsanvendelse og åpenhet om grunnlaget.

For å sikre en trygg, saklig og tillitsbyggende praksis fremover fremmes følgende forslag.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at:

1. Lovhenvisninger i styrets formelle kommunikasjon skal gjengis korrekt og anvendes i samsvar med lovens ordlyd og virkeområde.
2. Dersom juridisk bistand benyttes som grunnlag for formelle advarsler eller rettslige henvisninger, skal dette kunne dokumenteres.
3. Styrets kommunikasjon med beboere skal være saklig, forholdsmessig og i samsvar med god forvaltningsskikk.

Styrets innstilling:
I utgangspunktet er dette noe som allerede følger av eierseksjonsloven og vedtektene i sameiet.

Slik styret tolker forslagsstillers er dette en spesifisering for å skape klarhet i styrets oppgaver. Dette bør være en del av en styreinstruks.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiermøtet ber det nye styret innarbeide forslagstillers intensjoner i eksisterende styreinstruks

Valgkomiteens innstilling – Valg 2026

Det ble i februar lagt ut melding til beboere i Solieskogen sameie på vår FB-side om å komme med forslag på kandidater til styret og valgkomiteen. Samme melding ble også sendt ut per E-post.

Styret består i dag av:
Styreleder Thomas Larsen – **ikke på valg (1 år igjen)**
Styremedlem Stine Marie Svartdahl **– ikke på valg (1 år igjen)**

Styremedlem Aage Sandaker – **på valg**
Styremedlem Carina Berger – **på valg**

Varamedlem **- på valg**

Det skal velges to styremedlemmer, varamedlem(mer) og valgkomité

Kandidater til styremedlemmer:

- **Thomas Lund**

Jeg stiller til valg som styremedlem i Boligsameiet Soliehagen. Per i dag er jeg aktiv i et styre i sameiet for en fritidsleilighet vi eier, samt at jeg er aktiv som tillitsvalgt i fagforeningen (Handel og Kontor) på min arbeidsplass. Jeg jobber med prosessutvikling og arbeidsmetodikk i Dustin i Moss, og har en teknisk IT utdanning og bakgrunn.

- **Aina Karlstad**

  Jeg stiller til valg som styremedlem i Boligsameiet Soliehagen. Jeg har erfaring som tidligere styremedlem i flere boligbyggelag hvor jeg har bodd, en barnehage og i et kor. I tillegg har jeg som tidligere yrkesaktiv, er pensjonist, erfaring gjennom jobb som 1.sekretær i Delta YS hvor jeg var sekretær for administrasjonsdirektøren og Deltas hovedstyre.

Som styremedlemmer for 2 år innstilles:

Thomas Lund og Aina Karlstad

Som varamedlemmer for 1 år innstilles:

Aage Sandaker

Marit Karlstad

Valgkomiteen har bestått av:
Aina Karlstad (stiller ikke til gjenvalg)

Forespurte, som har akseptert, 2 nye medlemmer til valgkomiteen.

Anders Sevald Leknes og Rita Vivi Næs

Kandidatene velges for 2 år

Mars 2026

Mvh

Valgkomiteen v/Aina Karlstad

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Boligsameiet Soliehagen,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Torsdag 09.04.2026.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)

Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.