

Sameiet Solbakkane LB4



Innkalling til sameiermøte

Til sameier

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret ber om at du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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 én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Sameiet Solbakkane LB4

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2016

Det innkalles til ordinært sameiermøte

**Tirsdag 05.04.2016 kl. 19:30
i Westernbyen**

SAKSLISTE

- 1. Konstituering**
 - 1.1. Valg av møteleder
 - 1.2. Valg av sekretær
 - 1.3. Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.4. Registrering av frammøtte
 - 1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2. Årsberetning fra styret**
- 3. Årsregnskap for 2015**
- 4. Godtgjørelse til styret**
- 5. Valg av revisor**
- 6. Endring i vedtektene punkt 4**
- 7. Felles innbetaling av medlemskontingent til Solbakkane Vellag**
- 8. Brannvarsling til betjent alarmsentral**
- 9. Automatisk døråpner i slusen til garasjen**
- 10. Prinsippvedtak om felleskostnadene**
- 11. Prinsippvedtak om styrehonorar**
- 12. Valg**
 - 12.1. Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 12.2. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Sameiet Solbakkane LB4, 03.03.2016

Valentina Volchanina
leder



Etter at det formelle sameiermøtet er gjennomført vil styret gjerne informere om noen andre saker som angår bygget, og vi oppfordrer til en liten samtale om vårt bomiljø.

Årsberetning 2015 for Sameiet Solbakkane LB4

I. Beliggenhet og virksomhet

Sameiet Solbakkane LB4 ligger i Gjesdal kommune, og virksomheten består i drift og forvaltning av eiendommen.

II. Arbeidsmiljø

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er definert som virksomhet og er lovpålagt å ha et HMS system gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Det innebærer at styret skal kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og gjennomføre tiltak for å hindre at slikt skjer.

HMS arbeid i sameiet vil si å verne om liv, helse og materielle verdier og skape et godt og trygt miljø. Styret skal ivareta internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

III. Påvirkning av ytre miljø

Miljøpåvirkningen av sameiets aktiviteter kommer i hovedsak fra energiforbruk og avfall, og vurderes som normalt for boligselskap.

IV. Tillitsvalgte

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder	Valentina Volchanina	Fiolveien 52, leil.nr 101
Styremedlem	Torbjørn Aarsland	Fiolveien 52, leil.nr 306
Styremedlem	Silje Sørøvoll	Fiolveien 52, leil.nr 204
Varamedlem	Michael Vincent Olsthoorn	Fiolveien 52, leil.nr 205
Varamedlem	Kamil Zaremba	Fiolveien 52, leil.nr 201

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Bate boligbyggelag utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

Sameiets eiendom og forsikring

Sameiet består av i alt 21 boliger.

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i IF Skadeforsikring AS. Egenandel ved skader utgjør kr 6 000,-. Forsikringen inkluderer en avtale med Anticimex om bekjempelse av skadedyr. Melding om skadedyr meddeles Anticimex direkte av beboer eller styret på telefon 815 48 250. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle forsikrings saker.

Økonomi

Sum inntekter	kr	374.784
Årsoppgjøret viser kostnader på	kr	363.161
Driftsresultat er	kr	11.623
Resultat etter finansielle poster er	kr	12.321
Disponible midler er pr. 31.12.2015	kr	49.884

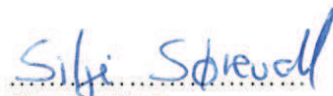
Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Når det gjelder sameiets lån og vilkår for øvrig, vises det til notene i årsregnskapet.

Sandnes, 31.12 2016

I styret for Sameiet Solbakkane LB4


Leder


Styremedlem


Styremedlem

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i 2015 vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 56 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangement

- Styret har organisert dugnader med vår-rydding og høst-rydding i garasjen og uteområdene.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden

- generelt tilsyn og vedlikehold av eiendommen
- feilsøking og utbedring av alarm- og sprinklersystem
- anskaffelse av porttelefon med fjernstyrt dørlås på hovedinngangen
- etablering av tilgang for nødetatene til alle leilighetene
- uttørking og forsegling av betonggulvet i teknisk rom
- anskaffelse av frostfri vannkran og utslagsvask i fellesområdene
- ferdigstilling av mangler etter overleveringen av bygget
- inngåelse av vedlikeholdsavtaler for tekniske installasjoner

Styret har ikke prioritert å etablere og tilpasse et overordnet internkontrollsystem allerede fra oppstart. Et HMS-system bør tilpasses erfaringer fra reell drift.

Styrets planer

Styret har følgende planer for videre arbeid:

- Behovet for rutinemessig vedlikeholdsarbeid er veldig begrenset i de nærmeste årene og styret vurderer det ikke som ønskelig å inngå avtaler om vaktmestertjenester enda. Behovene bør kunne løses med egne krefter og dugnad ved større oppgaver.
- Det første større vedlikeholdsarbeidet antas å bli utvendig behandling av kledningen, som antakelig bør gjøres i ca 2017-2018 for å holde fasaden pen. Dette skal forsøkes samordnet med naboblokken for å få et bedre tilbud fra leverandør.
- Styret har så langt ikke etablert tilfredsstillende HMS-systemer. Denne utfordringen planlegges løst i løpet av 2016 for å sikre at Internkontrollforskriftens krav blir ivaretatt på en måte som er tilpasset de faktiske forholdene.

Økonomi

Sameiet ble etablert i juni 2014 og startet regnskapsmessig drift den 1. oktober 2014. Satsen for felleskostnadene ble innledningsvis fastsatt til kr 22,- pr mnd pr m² etter råd fra regnskapsfører BATE. Etter de første 15 måneders drift er økonomien i god balanse, med en oppspart kapital på kr 68.000,- ved utgangen av 2015.

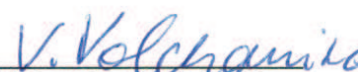
Imidlertid er det helt nødvendig å bygge opp en egenkapital for fremtidig vedlikehold, for å unngå å måtte låne til bekostning av nødvendige større utlegg. Regnskapsfører BATE anbefaler en egenkapital på kr 15.000,- per seksjon som minimumsnivå. Styret ser det derfor nødvendig å øke satsen for felleskostnadene med totalt 25% fordelt over 2016 og 2017, og deretter sørge for at satsen følger den årlige økingen i

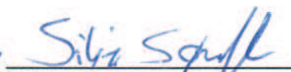
konsumprisindeksen. Dette vil sikre en sunn økonomi med rom for de periodiske vedlikeholdsutgiftene som det er rimelig å forvente.

Sameiets løpende avtaler

- Avtale om forretningsførsel med Bate boligbyggelag
- Leveranse av el-kraft fra Lyse Energi
- Leveranse av TV-pakke/ internett fra Lyse Altibox
- Serviceavtale for heis med TKS Heis AS
- Avtale om alarmmottak for heis med TKS Heis AS
- Serviceavtale for intern brannalarm med ProSec Stavanger AS
- Serviceavtale for varmepumpe med VoldenTollefsen AS
- Serviceavtale for sprinklersystem med VoldenTollefsen AS
- Serviceavtale for garasjeporten med GAPO AS
- Avtale om renhold med ProClean AS
- Avtale om brøyting og strøing av utearealer med Gjesdal Bygdeservice AS

Ålgård, 03.03.2016


Valentina Volchanina
Styreleder


Silje Sørveill
styremedlem


Torbjørn Aarsland
styremedlem

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2016
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		312 288	78 072	354 900
Tillegg felleskostnader		62 496	15 624	62 500
Sum inntekter		374 784	93 696	417 400
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	4 792	0	19 200
Forretningsførerhonorar		37 668	9 189	39 000
Revisjonshonorar		5 588	0	5 600
Drift og vedlikehold	2	135 349	0	173 600
Kabel-tv		62 496	17 675	62 500
Forsikringer		41 532	11 431	42 800
Energi/strøm		63 560	17 721	59 000
Administrasjonskostnader		12 177	358	6 000
Sum kostnader		363 161	56 373	407 700
Driftsresultat		11 623	37 323	9 700
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		699	240	0
Rentekostnader		1	0	0
Netto finanskostnader		-698	-240	0
Resultat	3	12 321	37 563	9 700

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		0	9 512
Forskuddsbetalte kostnader		0	41 532
Andre fordringer		0	1 255
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		83 453	54 339
Sum omløpsmidler		83 453	106 638
SUM EIENDELER		83 453	106 638

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		49 884	37 563
Sum egenkapital	4	49 884	37 563
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		278	1 255
Leverandørgjeld		21 086	53 268
Annen kortsiktig gjeld		12 206	14 552
Sum kortsiktig gjeld		33 570	69 075
Sum gjeld		33 570	69 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 453	106 638

Stavanger 31.12.15

Bate boligbyggelag

Sted: Ålgård, dato: 03.03.16

V. Volchanina

Valentina Volchanina
Leder

Silje Sørvoll

Silje Sørvoll
Styremedlem

Torbjørn Aarsland

Torbjørn Aarsland
Styremedlem

Vibeke Imenes Jones

Vibeke Imenes Jones
Kundekonsulent regnskap

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
Styrehonorar	4 200	0
Arbeidsgiveravgift	592	0
Sum personalkostnader	4 792	0

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
6360 Renhold	24 770	0
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	2 085	0
6600 Bygningsmessig vedlikehold	46 584	0
6602 Vedlikehold VVS	19 348	0
6603 Drift/vedl.h. heis	8 000	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	8 467	0
6607 Vedlikehold garasjer	7 161	0
6609 Driftskostnader	13 559	0
6750 Vakthold, alarm og utrykning	5 375	0
Sum	135 349	0

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	12 321	37 563
Endring disponible midler	12 321	37 563
Omløpsmidler	83 453	106 638
Kortsiktig gjeld	33 570	69 075
Disponible midler	49 884	37 563

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.15	Årets resultat	Regnskap 31.12.14
Sameiekapital, beboere	49 884	12 321	37 563
Sum Egenkapital	49 884	12 321	37 563

Til sameiermøte i sameiet Solbakkane LB4

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for sameiet Solbakkane LB4, som består av balanse per 31. desember 2015 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for sameiet Solbakkane LB4 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til sameiet per 31. desember 2015 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

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 disponering av resultatet 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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret 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.

Stavanger, 07. mars 2016

ERNST & YOUNG AS



Stig Tore Strand

statsautorisert revisor

Sak 4 – Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse er i budsjettet for 2015 foreslått å utgjøre kr 16.800,- med utbetaling etter godkjenning i Sameiermøtet 2016.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årets sameiermøte:

Vedtak: Godtgjørelse til styret for arbeid i 2015 fastsettes til kr 16.800,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Sak 5 – Valg av revisor

Bate boligbyggelag har fremforhandlet ny avtale med KPMG AS som sikrer en enhetlig leveranse av revisjonstjenester av høyeste kvalitet, samtidig som man oppnår en god pris på tjenesten.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 5 på årets sameiermøte:

Vedtak: KPMG AS velges til revisor for sameiet.

Sak 6 – Endring i vedtektene punkt 4

Ved stiftelsesmøtet 30/6-2013 ble en anbefalt modell for vedtekter fremlagt og vedtatt. Noen redaksjonelle feil ble korrigert i Sameiermøtet 2015.

Vedtektenes punkt 4-1 og 4-2 beskriver en del tekniske installasjoner som ikke finnes i bygget, samtidig som flere eksisterende tekniske installasjoner ikke er nevnt. Det kan gi grunnlag for uenighet om ansvar for beslutning og økonomi i en fremtidig skadesak eller et større vedlikeholdsarbeid.

Styret har laget et forslag til endring av teksten i punktene 4-1 og 4-2 som gjør beskrivelsene mer dekkende og entydige for å redusere risikoen for at slike situasjoner skal oppstå (vedlegg).

Styret foreslår følgende vedtak for sak 6 på årets sameiermøte:

Vedtak: Vedtektenes punkt 4-1 og punkt 4-2 endres til å bli i samsvar med forslag fremlagt av styret.

Sak 7 – Felles innbetaling av medlemskontingent til Solbakkane Vellag

Alle seksjonene i blokken er pålagt medlemskap i Solbakkane vellag. Vellaget sliter med å få inn hele den årlige medlemskontingenten. I 2015 ble det innbetalt kontingent fra 86 boenheter av anslagsvis 130 totalt. Det er registret veldig få innbetalinger fra beboerne i de 2 blokkene (21 + 24 leiligheter). Dette fører til at vellaget får vansker med å utføre sine forpliktelser med vedlikehold av utearealene som er til disposisjon for alle beboerne. Det kan spesielt gå ut over lekeplassene.

Leder i Solbakkane Vellag lanserte i vellagets årsmøte 24/2-2016 et forslag om at sameiene kunne betale inn felles årlig kontingent for alle beboerne i egen blokk. Styret er positivt til forslaget fordi det gjør det enklere for våre beboere å bidra til felleskapet i området.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 7 på årets sameiermøte:

Vedtak: Felles innbetaling av medlemskontingent til Solbakkane vellag for alle seksjonene i Sameiet Solbakkane LB4 innføres fra og med regnskapsåret 2017.

Sak 8 – Brannvarsling til betjent alarmsentral

Bygget ble overlevert med et internt system for brannvarsling. Systemet ble levert uten mulighet for varsling til betjent sentral. Dette er heller ikke et lovkrav.

Dersom det oppstår brann eller annen nødssituasjon, må noen ringe nødsentralen og varsle. Denne usikkerheten kan føre til store skader i bygget eller dødsfall dersom en brannalarm i bygget ikke blir fulgt opp av noen beboere raskt nok.

Styret ønsket ikke å tilknytte betjent alarmsentral da bygget ble overlevert, fordi det fortsatt var feil i alarmsystemet og det tok tid å finne de årsakene som til slutt viste seg å ligge til grunn. Systemet har vært stabilt siden april 2015, og det ble bekreftet feilfritt ved siste årlige kontroll.

Det vil koste anslagsvis kr 18.000,- å ettermontere en GSM-sender i alarmsystemet for å kunne tilknytte den til en betjent alarmsentral, og ca kr 600,- i månedlig abonnement. Dette vil føre til at Brannvesenet blir varslet umiddelbart dersom alarmen går, og rykker ut dersom ikke noen i bygget ringer inn og kansellerer.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 8 på årets sameiermøte:

Vedtak: Alarmsystemet i bygget tilknyttes betjent alarmsentral.

Sak 9 – Automatisk døråpner i slusen til garasjen

Brann dørene i kjelleren skal lukke seg automatisk for å hindre spredning i tilfelle brann, og garasjen har høyest brannrisiko i bygget. Den åpne endeveggen mot syd fører til at dørene ofte må overvinne et ganske stort vindtrykk, derfor er de tunge å åpne. Det er umulig å passere for en person i rullestol.

Nødvendige tekniske installasjoner for funksjonshemmede gis tilskudd fra NAV. Så lenge det ikke bor noen rullestolbruker i bygget, vil sameiet selv måtte bekoste utgifter med en teknisk løsning på problemet.

Det er enkelt å ettermontere utstyr for automatisk åpning når noen skal passere brann dørene. Et uforpliktende kostnadsoverslag for montering av åpningsautomatikk som er tilpasset disse brann dørene lyder på ca kr 30.000,- per dør.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 9 på årets sameiermøte:

Vedtak: Installasjon av automatisk døråpner i brannslusen til garasjen utsettes til anbefalt egenkapital er oppnådd eller det oppstår en reel HC-situasjon hos en beboer.

Sak 10 – Prinsippvedtak om felleskostnadene

Vedtektene fastslår i samsvar med Eierseksjonsloven at: «*Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret*». I praksis må satsen for felleskostnadene fordelt på eierbrøk fastsettes av styret hver høst når neste års budsjett skal godkjennes. Et vedtak i styret kan overprøves av Sameiermøtet.

Satsen ble bestemt i Ekstraordinært Sameiermøte i november 2014 å være kr 22,- pr mnd pr m² etter et forslag fra BATE. Første driftsår bekreftet at satsen traff ganske godt for ordinær drift uten behov for reparasjoner eller vedlikehold. Det er imidlertid svært viktig å etablere en sparekapital eller buffer for fremtidig vedlikehold eller reparasjoner. BATE anbefaler et minimum på kr 15.000,- per seksjon, dvs drøyt 300.000,- for sameiet.

Som konsekvens av dette har styret besluttet å øke satsen fra kr 22,- til kr 25,- pr mnd pr m² for 2016. Styret ønsker å øke satsen med ytterligere 10% for 2017, og deretter la satsen følge minimum årlig vekst i konsumprisindeksen.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 10 på årets sameiermøte:

Vedtak: Den årlige satsen for felleskostnadene skal fastsettes av styret ved godkjenning av neste års budsjett, og justeres for hvert budsjettår minimum tilsvarende den årlige veksten i konsumprisindeksen.

Sak 11 – Prinsippvedtak om styrehonorar

BATE har anbefalt at Sameiet har et årlig styrehonorar. Beløpet ble anbefalt til kr 16.800,- i samlet utbetaling for 2015 basert på etablert praksis i BATE sin kundekrets. Denne summen er symbolsk og skal dekke telefonutgifter, kjøring og andre personlige kostnader i forbindelse med styrearbeidet. Styret ønsker å regulere satsen etter konsumprisindeksen slik at man slipper å diskutere beløpets størrelse hvert år, og slik at man sikrer en fornuftig utvikling over tid.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 11 på årets sameiermøte:

Vedtak: Satsen for styrehonorar skal budsjetteres med indeksregulering etter konsumprisindeksen i september hvert år, og utbetales etter godkjenning i ordinært Sameiermøte.

Sak 12 – Valg

Vedtektene sier dette om styrevalget:

7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med et varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styremedlem Silje Sørevoll ble valgt i 2014 for 2 år og har fullført sin valgperiode.

Varamedlemmene Kamil Zaremba og Michael Olsthoorn ble valgt i 2015 for 1 år.

Det skal dermed velges 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

3 beboere har sagt seg villig til å stille til valg, og styret innstiller disse slik:

Kandidat styremedlem: Silje Sørevoll (204)

Kandiater varamedlem: Kamil Zaremba (201)

Liv Torill Mejlænder (206)

SAK 6:
GJELDEBREV

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

SAK P.
FORSLAG

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, boligens ventilasjonsentral med tilhørende ventilasjonskanaler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, boligens ventilasjonsentral med tilhørende ventilasjonskanaler, fordelings-skap og -rør til vannbåren varme og forbruksvann, varmtvannsradiator, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking, rensing og reparasjon av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på egne verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Dette ansvaret omfatter også sprinklersystem med alt tilhørende røropplegg, sentralt alarmsystem med alle tilhørende detektorer, varmepumpesentralen med røropplegg frem til boligens fordelings-skap, og felles varmtvannsberedere med røropplegg frem til boligens fordelings-skap.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, ventilasjonsavløp til tak og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i fellesområder, verandaer og balkonger, ventilasjonsavløp til tak, samt felles rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi
stemme på mine vegne på sameiermøte den2016.

..... 2016

Adresse,

Boligselskapets navn:

Navn: (Bruk blokkbokstaver).....

.....
(sameiers underskrift)

NB: det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet – eller føres på
utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at
fullmakten blir annullert.

klipp her

Bate betyr fordel for hver og en de 51 000 medlemmene våre, enten de bor eller har nytte av medlemskapet på andre måter.

Vår viktigste oppgave er å skaffe, bygge og forvalte gode boliger i regionen. Til sammen forvalter vi over 23 000 boliger.

Bate leverer prosjektutvikling, boligsalg, boligforvaltning, rådgivning, regnskapsstyring, juridiske tjenester samt vaktmester- og byggetekniske tjenester. Og det har vi gjort i 70 år. Så det kan vi.