

Til medlemmene i Solbakken Velforening

Velkommen til årsmøte, mandag 8. april 2019 kl. 1800 på Okstad skole.

Innkallingen inneholder velforeningens årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for velforeningen ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solbakken Velforening det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle medlemmene har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også boenhets ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Solbakken Velforening
avholdes mandag 8. april 2019 kl. 1800 på Okstad skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret fremmer spørsmål om det skal bekostes utredning av felles avfallsanlegg og avfallsbilers påvirkning av levetiden av de reasfalterte internveiene. Se side 14-15 for saksfremstilling.
- B) Endring av dagens vedtekter. Styret fremmer forslag om endring av dagens vedtekter. Se side 16-20 for saksfremstilling. Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger i sin helhet. Vedtaket krever 2/3 flertall.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Trondheim, 21.03.2019
Styret i Solbakken Velforening

Kåre Bjerkan /s/

Lars-Sverre Dalhaug Eriksen /s/

Rolf Ingvar Gammelsæter /s/

Per Jan Grønseth /s/

Ann Kristin Lohne /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har velforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|---------------------------|
| Leder | Kåre Bjerkan | Magnus Berrføtts Veg 14 B |
| Styremedlem | Lars-Sverre Dalhaug Eriksen | Okstadplassen 30 C |
| Styremedlem | Rolf Ingvar Gammelsæter | Okstadplassen 3 |
| Styremedlem | Per Jan Grønseth | Okstadplassen 33 H |
| Styremedlem | Ann Kristin Lohne | Okstadplassen 32 E |
| Varamedlem | Jon Schonhovd Dæhlen | Okstadplassen 32 A |
| Varamedlem | Marthe Devle | Okstadplassen 28 B |

Valgkomiteen

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Kristin Børseth | Okstadplassen 5 |
| Øystein Johnsen | Okstadplassen 16 |
| Heidi Dreyer Pedersen | Okstadplassen 32 B |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Velforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solbakken Velforening

Sameiet består av 106 seksjoner.

Solbakken Velforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985246920, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :
320 126 127 147

Velforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Solbakken Velforening 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.

STYRETS ARBEID

Styret har i siste periode bestått av leder Geir Hatling frem til juli, så tok Kåre Bjerkan over styrevervet. Styremedlemmer har vært Ann-Kristin Lohne, Rolf Ingvar Gammelsæter, Per Jan Grønseth og Lars-Sverre Dalhaug Eriksen.

Styret har hatt 4 møter i løpet av året. I tillegg har det vært kontakt og oppfølging av løpende saker underveis. Styrets leder har i tillegg hatt kontakt med sameiene for terrasse leilighetene i forhold til deres utbedringsarbeider og øvrige forhold som berører velforeningen og sameiene.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 22.10.2018. Der det ble følgende vedtatt: Oppgradere de to garasjeseksjonene mht infrastruktur for ladning av El-bil. Dette bekostes med engangs innbetaling fra de 96 som disponerer garasjeplass. På grunn av at søknad om støtte fra Trondheim Kommune må være innvilget før arbeidet settes i gang, vil dette skje i mars måned.

Utbedringer av heisrom. Det ble vedtatt at dette skal utføres, og kostnadsdekkes med øking av lån med opp til kr 250 000,- under forutsetning av at lånets nedbetalingsdato ikke endres. Del 1, mot Okstadplassen 33-35-37 er utført, og del 2 mot 34-36-38 blir påbegynt i mars/april. Vanninntrenging i skjøt mot 33-35-37 må også utbedres.

Asfaltering av velforeningens område som ble besluttet på årsmøtet 2018 er utført. Det gjenstår imidlertid en del nødvendig asfaltering og retting for å unngå nye skader på veidekket.

Av vedlikehold for øvrig er det gjennom 2018 kun foretatt nødvendige utbedringer /løpende vedlikehold som var ansett nødvendig.

Styret anser det som en viktig oppgave også fremover å sikre en stabil økonomisk situasjon slik at velforeningen på sikt kan ivareta og forbedre de områder hvor det er behov.

Styret ber alle medlemmer gjøre sitt for å ta vare på felles verdier. Der det er utfordring med dørlukking til heisrom pga snøfall, bes alle sørge for å få unna snøen når de passerer døren. Det kjøpes inn to snøskuffer som skal stå tilgjengelig ved de utsatte dørene.

Styret minner om forsvarlig HMS, og ber blant annet kjørende å tilpasse fart i interne veier og parkeringskjeller så risikoen for ulykker minsker.

Det er lagt inn rabattavtale med Heiskontrollen gjennom OBOS.

Julegrantenning var suksess for 2. år på rad.

Styret oppfordrer alle medlemmer til å gå inn på velforeningens nettside:

<http://solbakkenvel.herborvi.no/1438>

Der blir nyheter og informasjon lagt ut. Beskjeder til styret kan sendes til e-post:

solbakkenvelforening@styrerommet.net

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av velforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om velforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Velforeningen har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 060 916.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 319 590.

Dette er kr 158 090 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere vedlikeholdskostnader enn estimert i budsjettet ifm vedtatt vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 316 831 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til velforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Velforeningen hadde pr. 31.12.2018 negativ arbeidskapital på kr 66 103. Dette skyldes høyere leverandørgjeld på slutten av regnskapsåret ift hva som er innkrevd. Hadde man ført årsresultat på nåværende tidspunkt så vil det vise positiv arbeidskapital, slik at dette har rettet seg ifm forfall av kontingent i 2019.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Se kommentarer under styrets arbeid.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Lån

Solbakken Velforening har lån i OBOS-banken.

Flytende rente 4,2% med løpetid 25 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Velforeningskontingent

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester velforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av kontingent for 2019.

Budsjettet er basert på uendret kontingent for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SOLBAKKEN VELFORENING SA
ORG.NR. 985 246 920, KUNDENR. 1438

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2018 | Budsjett 2019 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 060 800 | 962 765 | 1 061 000 | 1 056 000 |
| Andre inntekter | 3 | 116 | 3 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 060 916 | 962 768 | 1 061 000 | 1 056 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 601 | -8 460 | -9 000 | -9 000 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -64 000 |
| Avskrivninger | 12 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Andre honorarer | | -1 000 | 0 | 0 | -1 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -47 230 | -46 395 | -48 000 | -48 600 |
| Konsulenthonorar | 6 | -8 850 | -9 533 | -15 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -683 425 | -124 759 | -540 000 | -180 000 |
| Forsikringer | | -2 825 | -2 743 | -3 000 | -3 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -5 644 | -5 505 | -5 500 | -6 000 |
| Kostnader sameie | | -181 454 | -198 057 | -200 000 | -200 000 |
| Energi/fyring | | -128 312 | -90 454 | -100 000 | -135 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -152 249 | -156 504 | -141 000 | -162 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 319 590 | -742 410 | -1 161 500 | -854 100 |
| DRIFTSRESULTAT | | -258 674 | 220 359 | -100 500 | 201 900 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 2 602 | 1 409 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -60 759 | -62 184 | -62 000 | -49 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -58 157 | -60 775 | -62 000 | -49 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -316 831 | 159 583 | -162 500 | 152 900 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 159 583 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -200 466 | 0 | | |
| Udekket tap | | -116 365 | 0 | | |

1438 - SOLBAKKEN VELFORENING SA, ORG.NR. 985 246 920**BALANSE**

| | Note | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 1 360 000 | 1 400 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 360 000 | 1 400 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 5 738 | 10 316 |
| Kortsiktige fordringer | 13 | 2 166 | 2 103 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 110 827 | 117 399 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 702 | 300 832 |
| Innestående i andre banker | | 1 798 | 1 795 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 122 231 | 432 445 |
| SUM EIENDELER | | 1 482 231 | 1 832 445 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 200 466 |
| Udekket tap | 14 | -116 365 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -116 365 | 200 466 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 1 410 262 | 1 448 209 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 410 262 | 1 448 209 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 25 732 | 102 106 |
| Leverandørgjeld | | 162 151 | 73 342 |
| Påløpte renter | | 324 | 5 342 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 2 980 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 126 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 188 334 | 183 770 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 482 231 | 1 832 445 |
| Pantstillelse | | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Trondheim, __.__.2019,
Styret i Solbakken Velforening BA

Kåre Bjerkan /s/

Lars-Sverre Dalhaug Eriksen /s/

Rolf Ingvar Gammelsæter /s/

Per Jan Grønseth /s/

Ann Kristin Lohne /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Kontingent velforening | 642 360 |
| Drift garasjeanlegg | 297 600 |
| Lån fellesareal | 120 840 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 060 800 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|------------|
| Korrigeringer på reskontro | 116 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 116 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 601 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -8 601 |

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning | -8 850 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -8 850 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -61 080 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -457 051 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -113 466 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -51 828 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -683 425 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Eiendomsskatt | -5 644 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -5 644 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lyspærer og sikringer | -3 669 |
| Snørydding/gressklipping | -132 298 |
| Andre fremmede tjenester | -1 188 |
| Trykksaker | -4 048 |
| Andre kontorkostnader | -675 |
| Porto | -7 101 |
| Bank- og kortgebyr | -2 465 |
| Velferdskostnader | -805 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -152 249 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 243 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 431 |
| Renter av ekstern bankkonto i BN Bank | 3 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 925 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 2 602 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter på leverandørgjeld | -26 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -60 733 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -60 759 |

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2003 | 2 000 000 | |
| Avskrevet tidligere | -600 000 | |
| Avskrevet i år | -40 000 | |
| | | 1 360 000 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 360 000 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-40 000****NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| IF skadeforsikring, forskuddsbetalte tom 30.09.19 (blir kostnadsført i 2019) | 2 166 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 2 166 |

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i velforeningen er negativ. Velforeningen har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016

-1 498 837

Nedbetalt tidligere

50 628

Nedbetalt i år

37 947

-1 410 262**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 410 262**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr

-126

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-126**

1438 - Solbakken Velforening

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2018

| Tekst | BO1438 | GA1438 | Sum |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | |
| KAPITALKOSTNADER | 120 840 | 0 | 120 840 |
| INNKR. FELLESKOSTN. | 642 360 | 297 600 | 939 960 |
| ANDRE INNTEKTER | 116 | 0 | 116 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 763 316 | 297 600 | 1 060 916 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | |
| PERSONALKOSTNADER | -8 601 | 0 | -8 601 |
| STYREHONORAR | -60 000 | 0 | -60 000 |
| AVSKRIVNINGER | 0 | -40 000 | -40 000 |
| ANDRE HONORARER | -1 000 | 0 | -1 000 |
| FORR.FØRERHONORAR | -35 422 | -11 808 | -47 230 |
| KONSULENTHONORAR | -6 638 | -2 213 | -8 850 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -631 597 | -51 828 | -683 425 |
| FORSIKRINGER | 0 | -2 825 | -2 825 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | -5 644 | 0 | -5 644 |
| KOSTNADER SAMEIE | 0 | -181 454 | -181 454 |
| ENERGI / FYRING | -64 156 | -64 156 | -128 312 |
| ANDRE DRIFTSKOSTN. | -146 376 | -5 873 | -152 249 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | -959 434 | -360 156 | -1 319 590 |
| DRIFTSRESULTAT: | -196 118 | -62 556 | -258 674 |
| FINANSINNTEKT/KOSTNAD | | | |
| FINANSINNTEKTER | 1 952 | 651 | 2 602 |
| FINANSKOSTNADER | -60 746 | -13 | -60 759 |
| RES. FINANSINNT/KOSTN. | -58 794 | 638 | -58 157 |
| RESULTAT | -254 912 | -61 918 | -316 831 |

INNKOMNE FORSLAG

A. Styret fremmer spørsmål om det skal bekostes utredning av felles avfallsanlegg og avfallsbilers påvirkning på tid mellom reasfaltering av internveier.

Saksfremstilling:

Utredning av felles avfallsanlegg; plassering - hvor det er lov/mulighet til etablering, påvirkning på antall p-plasser utvendig, lovregler, kostnader, innsparinger. Undersøke i hvilken grad trafikk av avfallsbil vil slite på veiene mer enn annen ferdsel, og en beregning om hvor mye det påvirker tid mellom asfalteringer og kostnad ved eventuelt hyppigere reasfaltering. JON AS har kommet med en uttalelse om varighet på interne veier som er vedlagt.

Det skal stemmes over:

Skal det innvilges en sum, oppad til 10 000 for å utrede og sjekke ut muligheten for søppelanlegg og påvirkning av periode mellom reasfaltering. Hvis det blir flertall for dette, blir det opprettet en arbeidsgruppe, med beboere, styret, og eventuelt en profesjonell part. Det tilstrebes at arbeidsgruppen får med representanter for/mot og de forskjellige leilighetstypene og lokasjonene.

Forslagsstiller, styret.



Solbakken velforening

Trondheim 22.02.19

Vår ref:Jon

Deres ref:Rolf

Uttalelse levetid overtrekk asfalt interne veier.

Vi viser til deres henvendelse angående levetid for overtrekk asfalt interne veier i Solbakken Velforening.

Vi oppfatter spørsmålet som et generelt spørsmål knyttet til beregnet levetid for de arbeider vi har utført, og presiserer at vår tilbakemelding ikke gjelder de områder hvor vi ikke har utført arbeid.

Bakgrunnen for vårt arbeide for Solbakken Velforening er at vi våren 2016 ble kontaktet av daværende styreleder for velforeningen, Geir Hatling med ønske om en gjennomgang av interne veier i velforeningen med sikte på mulige tiltak.

Internveier var etter det opplyste ikke påkostet etter byggeår, og bar preg av mye slitasje og tungtrafikk (særlig søppelbiler). Det ble påpekt slitt i slitelag (asfalt) med fordypninger i veibane kjørespor. Det ble vurdert ny trauging og oppbygging av nye veier, med puk og drenering og nytt slitelag i asfalt. En slik løsning ville i praksis innebære bygging av helt nye veier, noe som for velforeningen ble vurdert å ha en for stor kostnad.

Vi kom til løsning med nytt overtrekk med asfalt og avretting i kjørespor med asfalt som en billigere løsning. Det ble gjort oppmerksom på at dette var en løsning som ikke var fullgod det samme som ny vei, men at det var en løsning som ville ta bort de største ulempene som velforeningen hadde med sine internveier.

Det er ikke mulig fullt ut å fastsette en eksakt levetid på veiene slik de i dag fremstår, både grunnet de manglende grunnarbeider som i sin tid ble gjort da veien ble bygget, men også fordi veiene bærer preg av utpressing på sidene, noe som gir indikasjon på manglende drenering og bære/forsteringslag.

Levetiden for de internveiene hvor vi har utført vårt arbeid avhenger bl.a av bruk og tele. Ved tung bruk, som søppelbil, tungt brøyteutstyr og anleggstrafikk o.l. kortes levetiden på veier generelt ned, likeså vinter med mye tele som bryter ned strukturen i veien.

Vi tok utgangspunkt i veiens alder som da var ca 25 år, og halverte levetid med overtrekk, kom da til 10-15 år, før nye tiltak må gjøres. Dette er vanskelig og tidsbestemme da faktorer som nevnt påvirker levetiden. Noe vi fikk erfare med vinteren 2017, hvor telen slo dypt ned og skadet både veier og trær/busker.

Gitt at velforeningen kan enes om tiltak som minsker tungtrafikken på veiene, herunder opprettholder generelt vedlikehold på sine internveier slik at skader ikke får utvikle seg, er vår oppfatning at de tiltak som er gjennomført bør tilsi at ytterligere tiltak ikke skal behøves før etter 10-15 år.

Med vennlig hilsen
Jon AS

Jon Hokstad

GRAVER HULL OG FLYTTER STEIN

Jon as | Øvre Tvereggen 96 | telefon 95889155 | org nr 971194456 | e-post: post@jon-as.no

A. Vedtektsendring, krever 2/3 flertall.**Saksfremstilling:**

Dagens vedtekter er inkonsekvente, og vanskeliggjør styrets arbeid blant annet budsjettbehandling. Det er også motsetning mellom vedtektenes punkt 4 A og styrets instruks, punkt 7. I tillegg forutsettes det i punkt 7 at hele kontingenten skal betales 1. mai, så nåværende praksis med kontingentinnkreving den 1. pr kvartal formelt er feil. Forslaget til nye vedtekter er vedlagt denne innkalling. Ellers er strukturen i vedtektene usammenhengende.

Det skal stemmes over:

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger i sin helhet, ikke enkeltpunkter. Det stemmes for eller mot.

Forslagsstiller, styret.

Solbakken velforening

VEDTEKTER

SOLBAKKEN VELFORENING BESTÅR AV 106 ENHETER FORDELT PÅ:

45 terrasseleiligheter
35 rekkehusleiligheter
16 eneboliger m/ garasje plass
9 eneboliger (1 seksjonert bolig) m/egen garasje

1. FORMÅL.

- 1.1 Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, fellesgarasjer, heiser, veier, gatelyst, fellesledninger og liknende), som eies av velforeningen, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.
- 1.2 Velforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanlegg, heiser, garasjer og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.
- 1.3 Solbakken Velforening er organisert som et SA.

2. MEDLEMMER, MEDLEMMERS PLIKTER OG KONTINGENT.

- 2.1 Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Hvert bruksnummer/eiendom gir ett medlemskap med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i årsmøte eller styre. Alle myndige personer i medlems husstand kan representere denne i møter eller gjennom verv.
- 2.2 Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- 2.3 Kontingent fra hver medlemshusstand kreves innbetalt den 1. hvert kvartal. Midlene skal plasseres på rentebærende konto og kun brukes til drift og mindre investeringer i overensstemmelse med foreningens formål.
- 2.4 Kontingentplikt påløper når boligen er overtatt. Ubetalt kontingent sendes til inkasso.
- 2.5 Utgifter til velforeningen fordeles slik:
I henhold til uravstemning ved årsmøtet 8. April 2002 og ekstraordinært årsmøte 10. juni 2002, skal kontingent til velforeningen fordeles med 1:1 for alle medlemmer.
- 2.6 I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall.
- 2.7 De som har tinglyst deltakelse i garasjeanlegget må i tillegg delta i garasjeanleggets utgifter fordelt med 1:1 for alle garasjeplasser. Unntak for dette er evt. særkostnader som kan påløpe den enkelte plass, som for eksempel betaling for ladestrøm til el-bil.

3. ÅRSMØTET

3.1 Foreningens høyeste organ er årsmøtet. Hvert medlemskap gir en stemme, men flere personer kan møte og har tale- og forslagsrett. Ved ubetalt kontingent, bortfaller stemme og møteretten. Den daglige drift ivaretas av styret.

Instruks for styret og valgkomité betraktes som en del av disse vedtekter.

3.2 Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10 medlemmer krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

3.3 Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Styrets leder er i utgangspunktet møteleder, men møtet kan også velge en annen møteleder.

3.4 På årsmøtet skal følgende saker behandles:

- a. Valg av møteleder, referent og 2 til å underskrive protokoll
- b. Godkjenning av innkalling og fullmakter.
- c. Årsberetning
- d. Regnskap
- e. Innkomne forslag
- f. Budsjett og kontingent for inneværende år
- g. Valg

3.5 Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til ekstraordinært årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet eller innkommet for sent.

3.6 Forslag som ønskes fremmet på ordinært årsmøte, må være styret i hende senest innen den frist styret setter.

3.7 Stemmegivning:

3.7.1 Et vedtak i årsmøtet avgjøres med alminnelig flertall, med mindre vedtaket krever kvalifisert flertall på 2/3 flertall etter vedtektene.

3.7.2 Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

3.7.3 Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.

3.7.4 Vedrørende saker som krever 2/3 flertall, er dette å forstå som 2/3 av de fremmøtte ved årsmøtet. Dette gjelder punktene 2.6, 4.8, 6.1 og 6.2 i disse vedtekter.

3.8 Årsmøtet skal velge et styre med leder, 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Leder velges særskilt, og for 1 år, mens øvrige medlemmer velges for 2 år.

4. STYRET OG STYRETS INSTRUKS

4.1 Vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst 3 styremedlemmer er til stede og stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret fører protokoll.

4.2 Leder, styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet. Før øvrig konstituerer styret seg selv. Hvis lederen av uforutsette grunner går ut av styret, velger styret et annet styremedlem som styreleder.

4.3 Styremøter holdes når lederen finner det nødvendig eller når 2 av de øvrige styremedlemmer krever det. Et vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmene er varslet og minst 3 er til stede og stemmer for.

4.4 Varamedlemmer skal alltid varsles og har anledning til å delta i styrets møter, men har bare stemmerett ved forfall. Styremedlemmer som ikke kan møte, skal snarest mulig melde forfall til lederen.

4.5 All korrespondanse legges frem for styret.

- 4.6 Styret fører protokoll.
- 4.7 Styret står fritt i å oppnevne utvalg for å utrede spesielt arbeidskrevende saker. Slike utvalg skal ha minst 1 medlem fra styret.
- 4.8 Styret setter opp budsjett for neste års drift innen 1. desember hvert år. Dersom det medfører en økning av kontingenten på mer enn 10% skal det innkalles til medlemsmøte (ekstraordinært årsmøte) for avstemming. Investeringer utenom normal drift og vedlikehold som er større enn 10% av den samlede årskontingent og evt. låneopptak krever 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer.

5. INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN

- 5.1 Valgkomiteen har 3 medlemmer og velges av årsmøtet. Komiteen konstituerer seg selv.
- 5.2 Valgkomiteen skaffer lederkandidat og kandidater til de ledige styreverv, samt varamedlemmer. Videre skal det foreslås revisor og valgkomité. Det er ingen begrensninger på gjenvalg
- 5.3 Valgkomiteen skal senest 2 uker før årsmøtet orientere styret om at man har funnet kandidater til de ledige verv. Hvis komiteen ikke overholder denne fristen, kan de styremedlemmene som ikke er på valg tre inn i valgkomiteens rolle.
- 5.4 Ved utvelgelsen av kandidater bør kandidatene velges fra hvert byggetrinn.

6. VEDTEKTSENDRINGER M.V.

- 6.1 Nærmere retningslinjer for bruk av fellesarealer og fellesanlegg kan vedtas når minst 2/3 av de fremmøtte ved årsmøtet stemmer for.
- 6.2 Endring av disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte og når minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for. En vedtektsendring har ikke tilbakevirkende kraft.

7. REGNSKAPSFØRING.

- 7.1 Det skal føres to atskilte regnskap:
 - a) Et for fellesanlegg, veier, heiser etc.
 - b) Et for garasjeanleggRegnskap a) fordeles på velforeningens beboere i henhold til punkt. 2.5.
Regnskap b) fordeles på antall parkeringsplasser og skal kun betales av de som har parkeringsplass i fellesgarasje i henhold til punkt 2.7

8. PARKERING

- 8.1 Parkering av kjøretøy, utenom garasjeanlegg, skal gjøres på merkede parkeringsplasser. Ulovlig parkering vil bli bøtelagt eller borttauet på bileiers regning.

Velforeningsvedtekter av 18.03.94

Revidert 10.4.1994

Revidert 2.6.1999

Revidert 8.4.2002

Revidert 17.3 2003

Revidert 22.3.2004

Revidert 06.05.2008

Revidert 18.03.2010

Revidert 22.03.2011

Revidert 27.02.2013

Revidert 08.04.2019

Solbakken velforening

VEDTEKTER

Solbakken Velforening består av 106 enheter fordelt på:

45 terrasseleiligheter
35 rekkehusleiligheter
16 eneboliger m/ garasje plass
9 eneboliger (1 seksjonert bolig) m/egen garasje

FORMÅL.

- 1.a) Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, fellesgarasjer, heiser, veier, gatelys, fellesledninger og liknende), som eies av velforeningen, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.
- b) Velforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanlegg, heiser, garasjer og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.
- c) Solbakken Velforening er organisert som et SA.

MEDLEMMER.

2. Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Hvert bruksnummer/eiendom gir ett medlemskap med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i årsmøte eller styre. Alle myndige personer i medlems husstand kan representere denne i møter eller gjennom verv.
3. Foreningens høyeste organ er årsmøtet. Hvert medlemskap gir en stemme, men flere personer kan møte og har tale- og forslagsrett. Ved ubetalt kontingent, bortfaller stemme og møteretten. Den daglige drift ivaretas av styret.

Instruks for styret og valgkomité betraktes som en del av disse vedtekter.

- 4.a) Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10 medlemmer krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
- b) Styrets leder innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel.
Styrets leder, leder årsmøtet, men møtet kan også velge en annen møteleder.

5. På årsmøtet skal følgende saker behandles:
- a. Valg av møteleder, referent og 2 til å underskrive protokoll
 - b. Godkjenning av innkalling og fullmakter.
 - c. Årsberetning
 - d. Regnskap
 - e. Innkomne forslag
 - f. Budsjet
 - g. Valg
6. Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til ekstraordinært årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet eller innkommet for sent.

Forslag som ønskes fremmet på ordinært årsmøte, må være styret i hende senest innen den frist styret setter.

STEMMEGIVNING.

7. Et vedtak i styret eller årsmøtet avgjøres med alminnelig flertall, med mindre vedtaket krever kvalifisert flertall på 2/3 flertall etter vedtektene.

Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.

Vedrørende saker som krever 2/3 flertall, er dette å forstå som 2/3 av de fremmøtte ved årsmøtet.

8. Årsmøtet skal velge et styre med leder, 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Leder velges særskilt, og for 1 år, mens øvrige medlemmer velges for 2 år.
9. Vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst 3 styremedlemmer er tilstedet og stemmer for. Styret fører protokoll.

MEDLEMMERS PLIKTER – KONTINGENT.

- 10.a) Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- b) Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn kontingent fra hvert av medlemmene. Midlene skal plasseres på rentebærende konto og kun brukes til drift og mindre investeringer i overensstemmelse med foreningens formål.

Kontingentplikt påløper når boligen er overtatt. Ubetalt kontingent sendes til inkasso.

c) Utgifter til velforeningen fordeles slik:

I henhold til uravstemning ved årsmøtet 8. April 2002 og ekstraordinært årsmøte 10. juni 2002, skal kontingent til velforeningen fordeles med 1:1 for alle medlemmer.

d) I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall i tråd med §7.

e) De som har tinglyst deltakelse i garasjeanlegget må i tillegg delta i garasjeanleggets utgifter med sin forholdsmessige andel – se punkt 14.

VEDTEKTSENDRINGER M.V.

11. Nærmere retningslinjer for bruk av fellesarealer og fellesanlegg kan vedtas når minst 2/3 av de fremmøtte ved årsmøtet stemmer for.
12. Endring av disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte og når minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for. En vedtektsendring kan ikke brukes i det samme årsmøtet den vedtas.

REGNSKAPSFØRING.

13. Det skal føres to atskilte regnskap:

- a) Et for fellesanlegg, veier, heiser etc.
- b) Et for garasjeanlegg

Regnskap a) fordeles på velforeningens beboere i henhold til punkt. 10c.

Regnskap b) fordeles på antall parkeringsplasser og skal kun betales av de som har parkeringsplass i fellesgarasje.

PARKERING

14. Parkering av kjøretøy, utenom garasjeanlegg, skal gjøres på merkede parkeringsplasser. Ulovlig parkering vil bli bøtelagt eller borttauert på bileiers regning.

INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN

1. Valgkomiteen har 3 medlemmer og velges av årsmøtet. Komiteen konstituerer seg selv.

2. Valgkomiteen skaffer lederkandidat og kandidater til de ledige styreverv, samt varamedlemmer. Videre skal det forelås revisor og valgkomité. Det er ingen begrensninger på gjenvalg
3. Valgkomiteen skal senest 2 uker før årsmøtet orientere styret om at man har funnet kandidater til de ledige verv. Hvis komiteen ikke overholder denne fristen, kan de styremedlemmene som ikke er på valg tre inn i valgkomiteens rolle.
4. Ved utvelgelsen av kandidater bør kandidatene velges fra hvert byggetrinn.

INSTRUKS FOR STYRET.

1. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet. Før øvrig konstituerer styret seg selv. Hvis lederen av uforutsette grunner går ut av styret, fungerer sekretæren som formann. Sekretæren er også lederens stedfortreder.
2. Styremøter holdes når lederen finner det nødvendig eller når 2 av de øvrige styremedlemmer krever det. Et vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmene er varslet og minst 3 er til stede og stemmer for.
3. Varamedlemmer skal alltid varsles og har anledning til å delta i styrets møter, men har bare stemmerett ved forfall. Styremedlemmer som ikke kan møte, skal snarest mulig melde forfall til lederen.
4. All korrespondanse legges frem for styret.
5. Styret fører protokoll.
6. Styret står fritt i å oppnevne utvalg for å utrede spesielt arbeidskrevende saker. Slike utvalg skal ha minst 1 medlem fra styret.
7. Årsmøtet i mars bestemmer kontingentens størrelse for inneværende år. Styret skal kreve den inn med forfall 1. mai. Regnskap og beretning som fremmes for årsmøtet skal imidlertid følge kalenderåret.

Velforeningsvedtekter av 18.03.94

Revidert 10.4.1994

Revidert 2.6.1999

Revidert 8.4.2002

Revidert 17.3 2003

Revidert 22.3.2004

Revidert 06.05.2008

Revidert 18.03.2010

Revidert 22.03.2011

Revidert 27.02.2013

Disse vedtekter gjelder f.o.m. ekstraordinært årsmøte 27.02.2013.