

## Referat – styremøte i Solbakken 2 sameie Nr. 6-2014/2015

<b>Sted:</b>	Hos Anne
<b>Tid:</b>	Tirsdag 10. februar 2015 kl. 19:00
<b>Neste møte:</b>	Avtales når vi har bestemt en dato for sameiermøtet

### DELTAKERE:

Styreleder	Kurt-Jale Niltveit
Styremedlem	Carl Andreas Moen
Styremedlem	Sturle Nilsen
Styremedlem	Ann-Mari Niltveit
Styremedlem	Anne Sydness

### Godkjenning av innkalling, sakliste og referat(er):

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Godkjenne innkalling</b> Innkallingen ble godkjent uten bemerkninger.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Godkjenne sakliste</b> Den utsendte sakliste ble godkjent uten bemerkninger.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Godkjenne siste referat og signere dette.</b> Referatet fra forrige møte ble godkjent ved signering.</li> </ul>

### Rapporterings/orienteringssaker:

Saksnr.	Vedt.nr.	Sak	Frist	Ansvar
<b>O-36</b>		<p><b>Parkering</b> Leder orienterte om denne saken: Vi har som tidligere snakket om en del store varebiler, de er veldig store, som parkerer hos oss. Bilene tilhører en familie som i øyeblikket disponerer 3 seksjoner i sameiet. Plassen mellom vårt sameie og Bjørnåsen Huseierlag har de nærmest okkupert. Dette har de gjort ved å parkere en privatbil på tvers på dagtid for å holde av plassen til ettermiddagen når de store varebilene er hjemme igjen. Dette har gjort at ingen andre har kunnet benytte seg av denne plassen. Etter klager fra egne beboere i Solbakken 2 og henvendelser fra beboere og styret i Bjørnåsen Huseierlag måtte det gjøres noe. Bilene fikk varsler om brudd på parkeringsbestemmelsene med beskjed om at bøter kan bli gitt. Dette hjalp ikke. De fikk ved to anledninger i januar brev underskrevet av leder. Dette hjalp heller ikke. Til slutt ble det skrevet bot fra Smart Security på kr. 800,- Inntil videre ser dette ut til å ha hjulpet.</p>		KJN
<b>O-37</b>		<p><b>Vannskade – forsikringssak</b> En ny forsikringssak om vannskade på et kjøkken er meldt inn som en forsikrings-sak. Leder bekreftet overfor forsikringsselskapet om at styret var orientert. Forsikringsselskapet sender takstmann. Leder har bedt om å få en kopi av rapporten når den foreligger. Skaden har skjedd i forbindelse med oppussings-arbeider. Når årsaken er avklart må vi ta stilling til hvem som skal betale egen-andelen på kr. 6000,- Er det skjedd ifm. arbeider utført av ufaglærte/uautoriserte i seksjonseiers regi bør vedkommende dekke dette selv. Er det utført av et firma bør forrige vannskadesak legges til grunn, da kjørte Nemi regress mot firmaet.</p> <p>Eventuelt spørsmål om regress er opptil forsikringsselskapet. Vår oppgave er å ikke bruke fellesskapets midler til å dekke unødvendige egen-andeler på forsikringsskader.</p>		KJN
<b>O-38</b>		<p><b>Ny vaktmester</b> Fra 1.januar begynte vår nye vaktmester sitt arbeid. Han har virkelig fått kjørt seg i løpet av sin første måned, for han gjør noe ingen vaktmestere før har gjort, han måker foran søppelskurene ved snøfall. Han har også håndstrødd kritiske plasser men kan selvfølgelig ikke håndstrø hele sameiet, se sak 3/15, se også sak 5/15. Så langt ser det ut som vi har gjort et godt bytte av leverandør.</p>		KJN

## Diskusjons- og vedtakssaker:

Saksnr.	Vedt.nr.	Sak	Frist	Ansvar
1/15		<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Regnskap 2014</b>                      I forkant av dette møte var det sendt ut et forslag til årsregnskap for 2014. Det har vel sannsynligvis ikke kommet inn de store endringene, så dette er nok veldig nærme fasiten. Styret gjennomgikk regnskapene med noter og konstaterte at dette er et godt resultat for 2014 med tanke på at vi har gjennomført et stort og kostbart malingsprosjekt. I budsjettet for 2014 var det budsjettert med vedlikehold på kr. 130.627,- Regnskapet viser at det ble brukt kr. 394.399,- til vedlikehold, noe som i hovedsak tilhører utvendig maling av husene. Årsregnskapet viser et underskudd på kr. 306.329,- før renteinntekter på kr. 10.648,- slik at resultatet ender på kr. 295.681,- i underskudd. Selv etter at vi har gjennomført dette prosjektet sitter vi igjen med en positiv egenkapital på kr. 508.004,-                       Regnskapsfører har fortsatt ikke forstått den merkelige spareordningen vi har hatt og som vi nå har avvirket. Vi må gå en runde med dem om å forklare note 5 og posten om fremtidig vedlikehold på kr. 18.000,- under kortsiktig gjeld i regnskapet. Dette er 3 x 6000,- til seksjoner som ikke har fått godkjent sitt malerarbeid. Selvfølgelig skulle vi ønsket at all økonomi rundt malingen var avsluttet i 2014, men vi kan ikke la vedlikeholdskvalitet tape for regnskapstekniske ting.                 </li> </ul>		CAM
2/15		<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Sameiermøte</b>                      Vi må forberede årets sameiermøte, avklare med forretningsfører om når dette lar seg gjennomføre. Dette avhenger av når regnskapet er endelig avsluttet og revidert. Vi har fått et forslag til årsberetning fra forretningsfører som bærer preg av å være en veldig standard-mal. Styret føler ikke at denne holder mål og vil gjøre som i fjor å skrive en helt egen beretning. Leder tar også i år på seg den oppgaven.                      Vi har ikke fått noen som ville ta på seg jobben som valgkomité, så her må styret gjøre en jobb. Styreleder er på valg hvert år sammen med 2 styremedlemmer. Styreleder ga beskjed om at han ikke ønsker å ta gjenvalg som leder. Vi må derfor finne kandidater til ledervervet og kandidater til 2 styremedlemsplasser. Styremedlemmene som er på valg har sagt seg villige til å ta en ny 2-års periode. Nåværende styreleder er villig til å ta en periode som styremedlem. Dersom en av nåværende styremedlemmer ønsker påta seg lederjobben kan kabalen være løst. De siste årene har det vist seg vanskelig å rekruttere til styret generelt, men til ledervervet spesielt. Vi tar en seriøs runde som valgkomité i forkant av kommende sameiermøte.                 </li> </ul>	ASAP	Styret
3/15		<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Snømåking og strøing</b>                      Vår leverandør av disse tjenestene har vel ikke imponert så langt denne vinteren? Det blir brøytet for dårlig og etter vår mening med feil utstyr som gjør at det ikke brøytes langt nok ned mot asfalten, det vil si at det ligger igjen et for tykt lag som gjør at det blir isete istedenfor bart ved mildperioder. Samtidig legges det igjen store hauger, blant annet mister vi gjesteparkeringsplasser. Styret purret i 3 dager før de endelig kom og strødde når det var som glattest i januar. Årets vintervedlikehold har ikke vært bra nok. Det er samme firma som har oppdraget hos våre naboer i Solbakken-1. Vi tar en dialog med dem om vi skal felles forhandle om tjenestene med annen tilbyder for neste vintersesong. Leder er i dialog med Solbakken-1 om et innledende møte om samarbeid mellom sameiene. Dette er samarbeid som kan dreie seg om flere tjenester. Det er rett og slett meningsløst at to sameier som ligger omtrent på den samme tomten skal betale dobbelt opp for tjenester bare for det er to forskjellige fakturaadresser. Leder tar et initiativ ovenfor våre naboer om et møte.                 </li> </ul>	ASAP	KJN
4/15		<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Problemer med innkrevningen av felleskostnader i januar</b>                      Ettersom det ble foretatt et bankbytte rett før jul gikk ikke innkrevningen av felleskostnadene helt knirkefritt. Styret har enda ikke fått en oversikt over hva som er innbetalt eller ikke. Vi forventer at dette blir håndtert på en profesjonell måte. Der hvor noen kanskje har unnet seg noe ekstra i god tro om at felleskostnadene var betalt og får litt problemer i den forbindelse, forventer vi at forretningsfører finner gode løsninger uten at dette påfører verken sameiere eller sameiet ekstra kostnader og/eller ulemper. Det var ikke styret som tok initiativ til et bankbytte. Saken følges opp av styret.                 </li> </ul>	Løpende	Styret

5/15		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Belysning/ elektrikerarbeid</b> Spesielt på den nedre garasjerekken er det lamper som er mørke, det er forsøkt å skifte pærer men lampene er defekte. Skifte av disse må gjøres av en elektriker. Lampene er kanskje så gamle og slitte at vi kanskje bør vurdere å skifte alle. Vi har pr. i dag ikke noen avtale med et elektrikerfirma, noe som også er påpekt som en mangel i vårt HMS-arbeid. Utskifting av lamper bør følge en helhetlig plan slik alt blir likt. Dette er allikevel ingen større kostnad enn at dette går inn under styrets handlingsfrihet under vedlikeholdsbudsjett. Vi innhenter tilbud fra elektrofirmaer både for denne jobben og med tanke på en avtale som sikrer vårt HMS arbeid/ansvar.</li> </ul>	ASAP	KJN
------	--	---	------	-----

**Eventuelt:**

Saksnr.	Vedt.nr.	Sak	Frist	Ansvar
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Det var ingen saker til behandling under eventuelt.</b></li> </ul>		

---

**Kurt-Jarle Niltveit, styreleder**

---

**Carl Andreas Moen, styremedlem**

---

**Anne Sydness, styremedlem**

---

**Ann-Mari Niltveit, styremedlem**

---

**Sturle Nilsen, styremedlem**