

## Protokoll fra regnskapsmøte i 6432 Eierseksjonssameiet Solbakken 2

---

Møtedato: 03.03.2021

Møtetidspunkt: 19:30

Møtested: Digitalt

Innkalt:

Leder	Kurt-Jarle Niltveit
Styremedlem	Jeanette Rudaa Fossum
Styremedlem	Tone Kristin Gustavsén
Styremedlem	Anne Landsverk
Styremedlem	Monica Thoresen

Forfall: Ingen.

---

### 36-20/21 Merknad fra revisor for 2020

Revisor har ingen merknader til årsregnskapet.

Fullstendighetserklæring/Uttalelse fra styret og eventuelt engasjementsbrev fra revisor undertegnes av styreleder.

**Vedtak:** Styreleder undertegner dette og sender inn sammen med øvrige papirer.  
Enstemmig vedtatt.

### 37-20/21 Årsregnskap for 2020

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 233 650.

Det foreslås at styret godkjenner og undertegner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet til egenkapital.

**Vedtak:** Styret signerer regnskapet.  
Enstemmig vedtatt.

### 38-20/21 Innkalling, sakliste og årsrapport til årsmøte 2021

Forslag til innkalling, sakliste og årsrapport for 2020 gjennomgås med nødvendige tilføyelser og endringer. Resultatet legges frem som styrets innkalling og årsrapport til årsmøtet.

**Vedtak:** Styrets arbeid legges inn i tilsendt forslag til årsberetning fra forretningsfører.  
Enstemmig vedtatt.

### 39-20/21 Innkomne forslag til årsmøtet

Følgende forslag fremmes for årsmøtet:

Sak 1: **Forslag:** Endring av § 19 i husordensreglene fjernes.  
**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Paragrafen gjelder el-billading uten ladeanlegg i sameiet. Vi får nå i løpet av våren et ladeanlegg og paragrafen er ikke lenger aktuell.

**Forslag til vedtak:** § 19 i husordensreglene fjernes.

**Styrets innstilling:** § 19 i husordensreglene fjernes.

Øvrige etterfølgende paragrafer endrer nummerering i forhold til dette.

Sak 2: **Forslag:** Endring av § 8 i vedtektene.

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Bestemmelser i denne paragrafen er i uoverensstemmelse med den nye sameieloven som trådte i kraft 1.1.2018. Nåværende bestemmelse i våre vedtekter er:

«Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for bruksareal der seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsskap. **Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.** Kostnads, drift og vedlikeholdsansvaret av de tekniske deler av EL- og VVS-anlegget i den enkelte leilighetsseksjon er seksjonseiers ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning».

**Forslag til vedtak:** Nåværende § 8 i sameiets vedtekter erstattes i sin helhet av Sameielovens § 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

Sak 3: **Forslag:** Bytte av dører og vinduer

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Vårt sameie er i år 26 år gammelt. Vi opplever at de fleste seksjonene sliter med trekk fra ytterdørene og trekk fra vinduer, spesielt i kjøkkenområdet. De fleste av oss betaler nok unødvendig mer i strømgang på grunn av trekk fra ytterdører og vinduer. Styret har begynt å se på om vi skal foreta felles utskifting av alle ytterdører og vinduer. Vi kan få en del støtte til dette fra Klimaetaten i Oslo kommune. Dette forslaget henger sammen med om forslaget i sak 2 blir vedtatt.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å innhente priser og velge beste leverandør til å foreta nødvendig utskifting av ytterdører og vinduer i alle seksjoner.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

Sak 4: **Forslag:** Endring av husordensreglenes § 10.

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Styret fremmer et forslag om et tillegg til denne paragrafen. Nåværende bestemmelse:

«Gjerder på fellesarealet eller gjerder som skiller mellom fellesareal og areal med privat disposisjonsrett, skal ikke overstige 80 cm målt fra grunnplanet.»

**Styret ønsker å legge til; «Gjeldende farge på disse gjerdene er hvitt».**

**Forslag til vedtak:** Dette tillegget tas inn i teksten i vedtektene.  
**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

Sak 5: **Forslag:** Dugnadssparing  
**Forslagsstiller:** Styret  
**Saksinformasjon:** Vi malte alle husene våre sommeren 2014. Da gjennomførte vi dette etter den modellen sameiet har gjort det på i alle år, det har blitt spart opp penger på en dugnadskonto som alle fikk utbetalt etter at alle hadde malt sin egen seksjon og fikk jobben godkjent. Vi må igjen planlegge for ny utvendig maling av husene i sameiet. Realistisk bør vi planlegge for dette i 2024 eller 2025.

I 2014 fikk vi et anbud fra et malerfirma på kr. 1.650.000 for å male husene. Vi gikk for dugnadsmodellen, hvor alle sparte penger over felleskostnadene hver måned, hvor pengene ble utbetalt til hver enkelt når jobben var godkjent av styret. Styret leide inn et malerfirma til å male alle møner og deler av husene vi ikke ønsker at våre beboere skal male, sameiet kjøpte inn all maling, dekket av sameiets disponible midler. Alle oppsparte dugnadsmidler ble tilbakebetalt til hver seksjon. For de som ikke ville- eller ikke kunne male selv, innhentet vi pris fra malerfirmaet som langt på vei ble dekket av det oppsparte beløpet. Dette betyr at malingsprosjektet økonomisk er avsluttet når siste strøk er tørt. Skal vi sette bort hele prosjektet til et malerfirma, må beregne at det i 2025 vil komme på godt over 2. millioner kroner. Da må vi lånefinansiere malingsprosjektet med fellesgjeld i årene etterpå. Styret foreslår at vi går for dugnadsmodellen og «tvangssparer» et beløp pr. måned over den månedlige innbetalingen av felleskostnader, gjeldende fra 01.07.2021. For de som maler selv vil det være en hyggelig utbetaling, for de som ikke maler selv vil det dekke langt på vei kostnaden med å sette det bort til et firma.

**Forslag til vedtak:** Det opprettes en dugnadssparing.  
**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

**Vedtak:** Alle styrets forslag til årsmøtet ble enstemmig vedtatt.

#### **40-20/21 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet avholdes digitalt fra:  
Onsdag 14.04.2021 kl 08:00

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt.

#### **41-20/21 Trykking av årsrapporter**

Levering til sameiet for egen distribuering inngår i forretningsførerkontrakten. Pakking, adressering/konvoluttering og postforsendelse faktureres etter medgått tid.

Det foreslås at forretningsfører bestiller trykking av heftene med vedlegg.

Forretningsfører sørger for forsendelse til alle eierne og tilskrivere. Vi gjør oppmerksom på at eiere som har samtykket til digital kommunikasjon, vil motta dokumenter i forbindelse med årsmøtet digitalt.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt.

#### **42-20/21 Utsendelse av protokoller etter årsmøtet**

Protokollen blir gjort tilgjengelig for eierne på Vibbo.

Ønsker styret i tillegg en annen distribusjon av årsmøteprotokoller, er det avtalt på følgende måte:

Forretningsfører distribuerer årsmøteprotokoller via post til eiere. Vi gjør oppmerksom på at eiere som har samtykket til digital kommunikasjon, vil motta protokollen digitalt

Vedtekter/husordensregler skal legges ved protokollen ettersom vi forhåpentligvis får redigert og oppdatert våre vedtekter- og husordensregler i dette årsmøtet.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt.

#### **43-20/21 Fordeling av styrehonorar**

Det foreslås at styret foretar en prosentvis fordeling av styrehonoraret, uavhengig av det kronebeløpet årsmøtet senere vedtar. Styrehonorar utbetales den 10. eller den 25. i utbetalingsmåneden under forutsetning av at styrehonoraret er godkjent av årsmøtet, at kontonummer er verifisert innen den 1. eller 15. i måneden og at det er dekning på selskapets driftskonto.

Styremedlemmene vil motta en melding om å gå inn via Styrommet.no for å verifisere kontonummer og personinformasjon. Denne informasjonen må foreligge før utbetaling kan finne sted.

Pensjonister som mottar styrehonorar må sørge for å ha korrekt skattekort på plass, pensjonistskattekort kan ikke brukes for utbetaling av honorar/lønn.

<b>Styremedlemmets navn</b>	<b>Honorar i %</b>
Leder Kurt-Jarle Niltveit	<b>40%</b>
Styremedlem Jeanette Rudaa Fossum	<b>15%</b>
Styremedlem Tone Kristin Gustavsén	<b>15%</b>
Styremedlem Anne Landsverk	<b>15%</b>
Styremedlem Monica Thoresen	<b>15%</b>

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt.

#### **44-20/21 Varslingsadresse Brønnøysundregisteret**

Som alle andre ønsker det offentlige i større grad å kommunisere digitalt og har, i eForvaltningsforskriftens § 8, innført et krav om å registrere varslingsadresser for virksomheter registrert i Enhetsregisteret.

Alle virksomheter i Enhetsregisteret har plikt til å melde minst én varslingsadresse, jf. forskrift til enhetsregisterloven § 8a. Varslingsadressene er bare tilgjengelige for offentlige myndigheter.

Vi anbefaler at styret legger inn obos@obos.no som en av varslingsadressene under boligselskapets profil i Altinn. Da kan vi raskt sende styret en e-post om at dere har mottatt et nytt brev fra offentlige myndigheter.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt.

**Møtet ble hevet kl. 20:15.**

**Protokollen godkjennes av undertegnede styremedlemmer:**

\_\_\_\_\_  
Kurt-Jarle Niltveit

\_\_\_\_\_  
Jeanette Rudaa Fossum

\_\_\_\_\_  
Tone Kristin Gustavsen

\_\_\_\_\_  
Anne Landsverk

\_\_\_\_\_  
Monica Thoresen