

**PROTOKOLL
FRA
ORDINÆRT SAMEIERMØTE
I
SOLBAKKEN 2 SAMEIE**

Tid: Onsdag 14. mars 2012, kl. 19.00.

Sted: Bjørndal skole


DAGSORDEN:

1. Konstituering.
 - a. Følgende seksjonseiere representert: Kurt-Jarle Niltveit, Anne Ardem, Håvard og Viktoria Wik, Beate Halvorsen også med fullmakt fra Anne Katrin Atmaca, Odd Jonsmyr, Aslaug Batalden, Anila Gazi, Abdul Rashid, Cato Kvikstadhagen, Stein Bjørberg også med Skanathanathan Nadarajah, Anne Sydness, Eva Berg, Thorbjørn Syversten v/Lillemor Hougen Syversten, Carl Anders Moen og Anne-Berit Liudalen. Totalt 16 av 20 seksjoner representert. I tillegg møtte Christian Førde og forretningsfører.
 - b. Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.
 - c. Som møteleder ble enstemmig valgt Christian Førde og som referent ble enstemmig valgt Christian Førde.
 - d. Til å undertegne protokollen ble enstemmig valgt Odd Jonsmyr og Håvard Wik.
2. Styrets årsberetning ble gjennomgått, kommentert og enstemmig tatt til etterretning.
3. Revisors beretning ble gjennomgått, kommentert og enstemmig tatt til etterretning.
4. Årsregnskap 2011 ble gjennomgått, kommentert og enstemmig godkjent.
5. Budsjett 2012 ble gjennomgått, kommentert og enstemmig godkjent med enkelte endringer. Endelig budsjett følger vedlagt protokollen.
6. Revisors honorar ble enstemmig vedtatt dekket etter regning. Styrets honorar ble enstemmig fastsatt til 60.000,- som fordeles internt i styret.
7. Forslag til vedtektsendring. Utsendte forslag til vedtektsendring, som gjengitt i innkallingen, ble enstemmig vedtatt som utsendt, med den endringen i siste setning at ordet eiendomsrett byttes ut med disposisjonsrett.
8. Oppgradering av strømbokser. Utsendte forslag til vedtak, som gjengitt i innkallingen, ble enstemmig vedtatt som utsendt.
9. Valg av styre. Som styreleder ble enstemmig valgt Stein Bjørberg. Som styremedlemmer ble enstemmig valgt Sturle Nilsen og Carl Andreas Moen for 2 to år. Anne Ardem og Gazi Anila var ikke på valg og har et år igjen av sin valgperiode. Som valgkomite for neste års styrevalg ble enstemmig valgt Kurt-Jarle Niltveit og Cato Kvikstadhagen.

Oslo, 14. mars 2012


Odd Jonsmyr


Håvard Wik



**INNKALLING
TIL
ORDINÆRT SAMEIERMØTE
I
SAMEIE
SOLBAKKEN 2**

Tid: Onsdag 14 mars 2012, kl.19.00.

Sted: **Bjørndal skole.**

DAGSORDEN:

1. Konstituering.
 - a. Opptak av navnefortegnelse.
 - b. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
 - c. Valg av møteleder og referent.
 - d. Valg av 2 personer til å undertegne protokollen.
2. Styrets årsberetning, vedlagt.
3. Revisors beretning, fremlegges på møtet.
4. Årsregnskap 2011, vedlagt.
5. Budsjett 2012, vedlagt, se ark for resultatregnskap.
6. Fastsettelse av revisors og styrets honorar. Revisors honorar foreslås dekket etter regning.
7. Forslag til vedtektsendring, se vedlegg fra Kurt- Jarle Niltveit.
8. Oppgradering av strømbokser på parkeringsplassen, se vedlegg fra styret.
9. Valg av styre.

Dersom noen av seksjonseierne er forhindret fra å møte eller av annen grunn ønsker å stille med fullmektig, vennligst fyll ut vedlagte fullmakt og overlever til fullmektig for å fremlegges for sameiermøtet.

Oslo, 05.03.2012



For styret
Camilla Brøndbo

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN II

STYRETS ÅRSBERETNING 2011

1. Styrets sammensetning

Styret har i 2011 bestått av følgende:

Styreleder:	Kurt-Jarle Niltveit	Valgt for perioden 2011 - 2012
Styremedlem:	Anne Ardem	Valgt for perioden 2011 - 2013
Styremedlem:	Gazi Anila	Valgt for perioden 2011 – 2013
Styremedlem:	Sturle Nilsen	Valgt for perioden 2011 – 2012
Styremedlem:	Cato Kvikstadhagen	Valgt for perioden 2010 – 2012

2. Forretningsførsel

Advokat Førde Forvaltning AS har vært forretningsfører for sameiet i 2011. Revisjon er utført av Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS v/ Terje Narum.

3. Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 46 seksjoner fordelt på 9 hus og har sitt forretningskontor i Oslo.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten i sameiet og dets stilling. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning. Virksomheten er ikke av en slik art at den påvirker det ytre miljø i vesentlig grad. Styret har som forutsetning at kjønn ikke skal være utslagsgivende ved valg av styreverk.

4. Styrets arbeid


Det har blitt avholdt flere formelle og uformelle styremøter. Styremedlemmene har dessuten holdt kontakt pr. telefon og e-post. Det er avholdt ordinært sameiermøte.

5. Bemerkninger til regnskapet

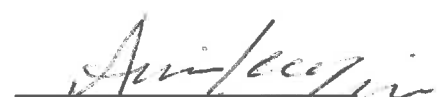
Styret foreslår overfor sameiermøtet at årets overskudd disponeres slik:

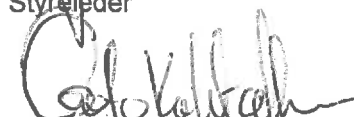
Overskudd overføres til egenkapital: 117 931

Oslo, 20.02.2012


Styreleder


Styremedlem


Styremedlem


Styremedlem


Styremedlem

REVISJONS FIRMA ET
FLATTUM & CO AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i
Eierseksjonssameiet Solbakken 2

REVISJONSBERETNING FOR 2011

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Solbakken 2, som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 117.931 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 boligsameiets 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 boligsameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av styret og forretningsfører 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 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eierseksjonssameiet Solbakken 2 per 31. desember 2011 og av resultatet 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 overskuddet 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 og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. februar 2012

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Terje Narum
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP

2011

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN 2

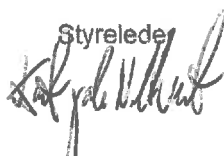

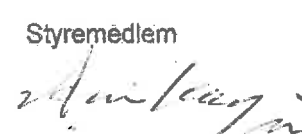


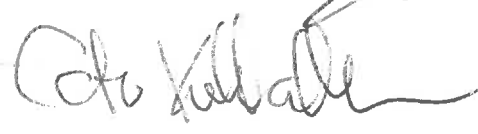
EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN II

RESULTATREGNSKAP FOR	2011	2010	BUDSJETT 2011	BUDSJETT 2012 Revidert på sam.møte 14.03.2012
DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER				
	Note			
Husleieinntekter		814 188	814 188	814 188
Inntekt parkering		3 600	3 600	3 600
Inntekt garasjer		16 500	16 500	16 500
Inntekt purregebyr		1 568		
Innkrevde dugnadspenger		82 800	55 200	55 200
Sum inntekter		<u>918 656</u>	<u>889 488</u>	<u>889 488</u>
Styrehonorar	4	59 250	40 000	60 000
Avsetning styrehonorar		40 000		
Arbeidsgiveravgift		13 994	5 640	8 460
Andre styrekostnader		813		
Vedlikehold	1	30 938	100 000	110 688
Driftskostnader	2	7 516	15 000	11 062
Vaktmøster		59 581	30 000	45 000
Snørydding/gressklipping		25 479	45 000	30 000
Kabel-Tv		153 684	155 000	160 000
Kommunale avgifter		243 892	250 000	250 000
Strøm		3 863	15 000	10 000
Revisjonshonorar		-	4 000	6 000
Forretningsførsel	4	56 250	56 250	57 500
Konsulentonorar		8 500	1 000	
Forsikring		75 707	87 000	65 578
Dugnad		-	55 200	55 200
Diverse kostnader	3	22 051	1 000	20 000
Sum kostnader		<u>801 518</u>	<u>860 090</u>	<u>889 488</u>
Driftsresultat		<u>117 138</u>	<u>29 398</u>	<u>-</u>
RENTEINNTEKTER OG KOSTNADER				
Renteinntekter		951	18 692	16 000
Rentekostnader		-158	-	-
Netto rentekostnader		<u>793</u>	<u>18 692</u>	<u>-</u>
Årsoverskudd		<u>117 931</u>	<u>45 398</u>	<u>-</u>
Avdrag lån			-	-
Kontantstrøm			<u>45 398</u>	<u>-</u>

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN II

BALANSE PR. 31. DESEMBER	Note	2011	2010
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
<u>Fordringer</u>			
Leierestanser		5 077	6 695
Kortsiktig fordringer			23
Forskuddsbetalte kostnader		100 760	-
		<u>105 837</u>	<u>6 718</u>
<u>Bankinnskudd</u>			
Driftskonto		1 002 628	110 556
Sparekonto		-	782 970
		<u>1 002 628</u>	<u>893 526</u>
Sum eiendeler		<u>1 108 465</u>	<u>900 244</u>
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Oppgjent egenkapital</u>			
Egenkapital 0101		815 242	815 242
Årsresultat		117 931	-
Egenkapital 3112		<u>933 173</u>	<u>815 242</u>
GJELD			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte kostnader		-	1 684
Leverandørgjeld		8 746	-22
Skattetrekk		25 110	
Påløpt arb.giveravgift		13 994	
Avsatt styrehonorar		40 000	-
Oppført innkrevde dugnadspenger		55 200	82 800
Forskuddsbetalt husleie		22 866	
Annen kortsiktig gjeld		9 375	540
		<u>175 292</u>	<u>85 002</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 108 465</u>	<u>900 244</u>

31.12.2011
Oslo, den 20.02.2012

Styreleder  Styremedlem  Styremedlem  Forretningsfører 
 

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN II

Noter til regnskapet for

2011

2010

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

NOTE 1: VEDLIKEHOLD

Vedlikehold - bygninger	-	89 238
Vedlikehold - lås, dør, vindu, skilt	5 400	-
Vedlikehold - Rørlegger	4 275	16 875
Vedlikehold - Maler	1 900	-
Vedlikehold - utvendig anlegg	19 363	260
	<u>30 938</u>	<u>106 373</u>

NOTE 2: DRIFTSKOSTNADER

Container	6 982	5 070
Verktøy og redskaper	-	949
Driftskostnader v/styret	534	4 029
Vaktmester	-	6 841
Kontingenter	-	9 200
	<u>7 516</u>	<u>26 089</u>

NOTE 3: DIVERSE KOSTNADER

Miljøgebyr fra Trafikketaten	-	-
Bankomkostninger	1 357	387
Husleieomkostninger	12 929	-
Div. kostnader v/styret	-540	907
Tap på fordringer	6 696	-
Porto	1 610	2 116
	<u>22 051</u>	<u>3 410</u>

NOTE 4: ANSATTE, GODTGJØRELSER M.M.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet har ikke plikt til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Det er utbetalt styrehonorar med kr. 59.250,- i 2011

Forretningsførsel er kostnadsført med kr. 56.250,-.

Forslag til vedtektsendring i Husordensreglene og vedtektene for Eierseksjonssameiet Solbakken 2.

Forslagsstiller: Kurt-Jarle Niltveit

Dette forslaget er ment for å formalisere en allerede eksisterende praksis i sameiet, det innebærer ingen kostnader for sameiet.

Husordensreglene er en del av vedtektene, hvor disponering av arealer er regulert i Husordensreglene, Kapittel III, Utomhus § 9.

Nåværende ordlyd:

«Seksjonseier i underetasjene disponerer og har ansvar for et nærmere område som grenser til seksjonen.

På inngangssiden disponeres området fram til trappen. For de seksjonene som har inngang fra endevegg, disponeres arealmessig tilnærmet like stort område. På terrassesiden disponeres fem meter målt fra veggen.

Seksjoner i underetasjer disponerer et areal langs seksjonens side på en meter målt fra veggen.

Disposisjon utover dette kan godkjennes av styret dersom de stedlige forhold tilsier en slik løsning og dersom interessene til andre ikke vil måtte være avgjørende i motsatt retning.

Før styret kan godkjenne en slik utvidelse, må samtlige naboer være gitt anledning til å uttale seg.

Bakgrunn for forslaget:

Det har igjennom årenes løp blitt gitt tillatelser til de fleste sameierne i 1. etasjene å sette opp gjerder og fravike den spesifiserte en-meters regelen fra husveggen. I de fleste tilfellene er gjerdene satt opp midt i mellom husene. I praksis er hele sameiet regulert på denne måten og legalisert av styrene gjennom årene. I praksis er forslaget allerede gjennomført, men ikke formalisert i vedtektene.

Det er da beboerne som da tar ansvar for plenklipping og annet vedlikehold av dette arealet.

Dette sparer sameiet for kostnader til vaktmestertjenester.

Seksjonene i 2. etasjene disponerer byggets loft med mulighet for utbygging av dette.

Forslag til ny ordlyd i husordensreglene, som er en del av vedtektene:

Kap. III, § 9. endres til:

«Seksjonseier i husets 2. etasje disponerer og har eiendomsretten til byggets loft, med rettigheter til å utvikle dette til boligareal. Seksjonseier i underetasjene disponerer og har ansvar for et nærmere område som grenser til seksjonen. På inngangssiden disponeres området fram til trappen.

For de seksjonene som har inngang fra endevegg, disponeres arealmessig tilnærmet like stort område. På terrassesiden disponeres det fram til naturlig avgrensing av tomten.

Seksjoner i underetasjer disponerer et areal langs seksjonens side delt likt mellom husene.

Arealene mellom husene er ikke å betrakte som fellesarealer, men hvor seksjonseier i underetasje har eiendomsrett og vedlikeholdsplikt for sin del av tomten mellom husene.»

Forslag fra styret vedr. strømbokser på parkeringsplassene

Styret har jobbet med strømboksene for motorvarmere på parkeringsplassene.

Vi har sett at det ikke er tilkoblingsmuligheter for alle, og mange av de eksisterende boksene er ikke i forsvarlig stand. Svært få, om noen, av boksene er låsbare. Dette er et sikkerhetsproblem.

Vi må enten bytte ut eksisterende strømbokser eller fjerne de ødelagte strømboksene.

Styret har innhentet pristilbud fra flere tilbydere, men siden dette blir såpass dyrt ønsker styret først å fremme saken for sameiemøtet for å få de nødvendige fullmakter.

Kostnadene for å få byttet ut de gamle strømboksene, samt supplere med flere bokser slik at alle med parkeringsplass får tilgang til strøm blir på ca. kr 100.000,-

Styret ønsker å få avklart om dette er noe sameiet skal utføre.

Styrets forslag til vedtak:

Eierseksjonssameiet Solbakken-2 vedtar å gi det påtroppende styret fullmakt til å jobbe videre med dette prosjektet med å skifte ut eksisterende bokser samt supplere med ekstra bokser slik at alle har tilgang til strøm. Dette innebærer også en oppgradering av kablene.

For å gjøre dette gir sameiermøtet styret en fullmakt til å bruke ca kr. 100.000,-

Ettersom de som har garasjer betaler kr. 55,- pr. mnd. over felleskostnadene for strøm i garasjene, ser vi det naturlig at denne betalingen også innføres for parkeringsplassene som en del av dette vedtaket. Betalingen innføres fra 2. halvår 2012 selv om prosjektet ikke er igangsatt eller ferdigstilt.