

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

Tid: Tirsdag 13. april 2014, kl. 19.00

Sted: Bjørndal skole

DAGSORDEN:

1. Konstituering.
 - a. Følgende seksjonseiere representert: Kurt-Jarle og Ann-Mari Niltveit, Ghulam Mustafa, Toqeer Ahmed, Jon Opøien, Jan Haugseth, Aslaug Batalden, Abdul Rashid, Skanathanathan Nadarajah, Sturle Nilsen, Anne Sydness, Samuel Acevedo, Arnfinn Lauritzen, Eva Berg, Cato Antonsen, Thorbjørn Syvertsen, Carl-Andreas Moen og Anne-Berit Liudalen. Totalt 16 av 46 seksjoner representert. I tillegg møtte Christian Førde og forretningsfører.
 - b. Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.
 - c. Som møteleder ble enstemmig valgt Kurt-Jarle Niltveit og som referent ble enstemmig valgt Christian Førde.
 - d. Til å undertegne protokollen ble enstemmig valgt Jon Opøien og Sturle Nilsen.
2. Styrets årsberetning ble gjennomgått, kommentert og enstemmig tatt til etterretning.
3. Revisors beretning ble gjennomgått, kommentert og enstemmig tatt til etterretning.
4. Årsregnskap 2013 ble gjennomgått, kommentert og enstemmig godkjent.
5. Budsjett 2014 ble gjennomgått, kommentert og enstemmig godkjent.
6. Revisors honorar ble enstemmig vedtatt dekket etter regning. Styrets honorar ble enstemmig fastsatt til 60.000,- som fordeles internt i styret.
7. Innkommet forslag fra styret. Saken ble diskutert og deretter tatt opp til avstemming. Ny paragraf 8 ble med 11 mot 4 vedtatt til erstatning av eksisterende paragraf 8. En stemte blankt. Ny paragraf 9 om vedlikeholdsfond ble vedtatt med 13 mot 1 stemme. 1 stemte blankt. Styret gis fullmakt til å fastsette årlig beløp som skal avsettes til fremtidig vedlikehold. Det ble nevnt en gjennomsnittlig månedlig innkreving settes til kr. 250,-, men det ble ikke fattet noe vedtak om et slikt beløp.
8. Innkommet forslag styret. Saken ble diskutert og deretter tatt opp til avstemming. Styrets forslag til ny paragraf 19 i husordensreglene ble vedtatt med 14 mot 1 stemme.
9. Valg av styre. Som styreleder ble enstemmig valgt Kurt-Jarle Niltveit. Som styremedlemmer ble enstemmig valgt Carl Andreas Moen og Sturle Nilsen. Anne Sydness og Ann-Mari Niltveit var ikke på valg.

Oslo, 13. mai 2014


Jon Opøien


Sturle Nilsen

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

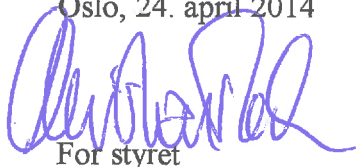
Tid: Tirsdag 13. mai 2014, kl. 17.00.
Sted: Bjørndal Skole, se oppslag fra styret

DAGSORDEN:

1. Konstituering.
 - a. Valg av møteleder og referent
 - b. Opptak av navnefortegnelse.
 - c. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
 - d. Valg av 2 personer til å undertegne protokollen.
2. Styrets årsberetning, vedlagt innkallingen.
3. Revisors beretning, vedlagt innkallingen.
4. Årsregnskap 2013, vedlagt innkallingen.
5. Budsjett 2014, vedlagt, se ark for resultatregnskap.
6. Fastsettelse av revisors og styrets honorar. Revisors honorar foreslås dekket etter regning.
7. Sak fra styret om endring av vedtektenes § 8 om vedlikehold, se vedlagte forslag.
8. Sak fra styret om nytt punkt i husordensreglene som omhandler lading av hybrid og el-biler.
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, 24. april 2014



For styret
Christian Førde
Forretningsfører

Eierseksjonssameiet Solbakken 2

styrets årsberetning 2013

Styrets sammensetning

På det ordinære sameiermøtet ble det valgt 4 styremedlemmer men ingen leder.

Det ble derfor innkalt til et ekstraordinært sameiermøte den 16. april 2013 hvor det ble valgt leder. Styret har i perioden bestått av følgende:

Leder:	Kurt-Jarle Niltveit	På valg 2014
Styremedlem:	Carl Andreas Moen	På valg 2014
Styremedlem:	Sturle Nilsen	På Valg 2014
Styremedlem:	Anne Sydness	Ikke på valg 2014
Styremedlem:	Ann-Mari Niltveit	Ikke på valg 2014

At en seksjon er representert med to medlemmer ble bemerket på det ekstraordinære sameiermøtet 16. april. Situasjonen oppstod ved at Ann-Mari Niltveit ble valgt inn som styremedlem på det ordinære sameiermøtet og at Kurt-Jarle Niltveit sa seg villig til å være leder siden ingen andre stilte til valg på det ekstraordinære sameiermøtet.

Det presiseres at dette har vært håndtert på en god måte i styret i perioden, alle har vært bevisste på at dette ikke skal innebære en form for dobbeltstemme eller annen fordel.

På sameiermøtet har hver seksjon uansett bare en stemme.

Styret oppfatter ikke dette som problematisk. Det er heller ikke i strid med noen lover.

Generelle opplysninger om sameiet

Tillitsvalgte og ansatte

Styret har i perioden bestått av 3 menn og 2 kvinner.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel

Advokat Førde Forvaltning AS har vært forretningsfører for sameiet i 2013.

Revisjon er utført av Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS v/ Terje Narum.

Eiendommen

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

Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 985913234.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 187 -- 216

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har en avtale med Bydrift AS om den daglige drift og vedlikehold i sameiet.

Vaktmester kan kontaktes på telefon 92033522, unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Arbeider som bestilles av eier betales av eier, dersom ikke annet er avtalt med styret i forkant.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdig forsikret i NEMI Forsikring med polisenummer 26629.1

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Eierbringen omfatter også bygningmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og at det fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Styret har i denne perioden jobbet mye med brannvern. Vi tok kontakt med Oslo brann- og redningsvesen for å få gjennomført et branntilsyn og feiling av sameiets piper. Som en forlengelse av det arbeidet forrige styre satte i gang har vi nå fått registrert alle som har ildsteder og alle er godkjent montert.

Styret har gjennomført informasjonskampanjer om brannsikkerhet og vi har gjennomført batteribyttedagen 1. desember 2013 hvor alle beboere fikk utlevert nytt batteri til røykvarsleren.

Det ble etter branntilsynet og i rapporten vi fikk utarbeidet av OPAK påpekt mangler i vårt HMS arbeide. Dette er noe som skal rettes opp i neste styreperiode.

Eiendeler og gjeld – omsetning og takster

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris.

Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

Kabel-TV og Internett

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester.

Den bindingsavtalen vi hadde med Canal Digital gikk ut sommeren 2013.

Styret sjekket ut alternative leverandører både på pris og tjenester. Canal Digital kom med et tilbud om oppgradering av dekodere og tjenester uten økning i pris.

Etter en spørreundersøkelse blant sameierne gikk vi for en forlenget avtale med Canal Digital.

Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090.

Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt.

Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager

kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00. For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller

tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall

forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

Rehabilitering - større vedlikehold

2008 – Beising av fasader

2009 – Utskifting av leker på lekeplassen

2011 – Justering av ytterdører og utskifting av noen ytterdører

2012 – Utskifting / rehabilitering av elektrisk anlegg til motorvarmere

2014 – Skal vi igjen male/beise husenes utvendige fasader og garasjene

Sommeren 2013 fikk vi utarbeidet en vedlikeholdsrapport i samarbeid med OPAK.

Rapporten beskriver vårt vedlikeholdsbehov de nærmeste 10 årene, hvor utvendig maling som skal gjøres i 2014 utgjør den største kostnaden. Vi vil allikevel i de nærmeste 10 årene ha et estimert vedlikeholdsbehov på

nærmere 1. million kroner i tillegg til at vi igjen om 10 år må male på nytt.
Styret fremmer til sameiermøtet 2014 et forslag om opprettelse av et vedlikeholdsfond.

Styrets arbeid

Ettersom det på ordinært sameiermøte i 2013 ikke lyktes å få valgt leder ble det innkalt til ekstraordinært sameiermøte den 16. april 2013. Der ble det valgt leder.

Det er avholdt 8 styremøter hvor det er behandlet 47 diskusjons og vedtakssaker og 24 orienteringssaker. Denne beretningen er skrevet innen tidsfristen for ordinært sameiermøte 2014. Sannsynligvis vil et 9. møte med saker være avholdt innen det berammede sameiermøtet. Styret har behandlet saker pr. e-post mellom styremøtene samt avholdt noen uformelle møter uten referat. Det har vært avholdt en del møter og befaringer med firmaer i forbindelse med malingsprosjektet. Det er nok styremedlemmer som bør få dekket tapt arbeidsfortjeneste utover vanlig styrehonorar. Dette er det tatt høyde for i budsjettet for 2014

Det ble i mai avholdt den tradisjonelle vårdugnaden hvor det var et fantastisk godt oppmøte og vi fikk utført alt vi ønsket oss. Dugnaden ble avsluttet med grilling og fellesskap, noe som var populært og vil bli gjentatt.

Ny avtale med Canal Digital er inngått, se punktet over om kabel-TV og internett.

Styret har som beskrevet under punktet HMS hatt et sterkt fokus på brannvern i denne perioden.

Det tradisjonelle juletreet på lekeplassen har kostet sameiet mange tusen kroner hvert år, ettersom et juletre må kjøpes inn før privatsalget starter i midten av desember, kostnaden har vært opptil 5000 for et tre som kastes etter julen. Styret gikk til innkjøp av et levende tre og plantet det på lekeplassen. Dette treet hadde en kostnad på kr. 2500,- Kostnaden med innkjøp av juletre er for fremtiden elimenert.

Vi har dessverre hatt gående noen langvarige nabokonflikter.

Dette er noe styret har engasjert seg mye i å få løst og det har vi lyktes med!

For styret er det nå ingen kjente nabokonflikter. Det er vi godt fornøyd med, Solbakken 2 er godt sted å bo.

Styret har hatt en stor jobb med forberedelsene til årets maleprosjekt. Vi plukket ut noen alternativer til farger som vi presenterte på et allmannamøte på lekeplassen i september. Vi presenterte de samme fargevalgene på store fargeprøver på garasjene i vinter, i forkant av et ekstraordinært sameiermøte som tok det endelige valget av farger. I tråd med sameiermøtets vedtak har styret fremforhandlet en avtale med et malerfirma som skal utføre vasking av byggene og maling av de høyeste partiene. Dette arbeidet vil starte opp primo mai 2014.

Dugnadssparing

På sameiermøtet i 2009 ble det vedtatt å videreføre en etablert tradisjon i sameiet om å spare kr. 100,- pr. seksjon pr. måned. Penger som skal tilbakebetales til den enkelte seksjonseier når malerjobben er godkjent på den enkelte seksjon. Dersom maling ikke er utført eller arbeidet ikke blir godkjent skal disse pengene benyttes til at sameiet leier inn tjenesten. Ordningen innebærer at seksjonseier får igjen sine egne oppsparte midler uten renter. For sameiet er en slik ordning bare til plunder og heft både praktisk og regnskapsmessig. Styret forholder seg til vedtaket fattet i 2009 og vil tilbakebetale de oppsparte midlene. Dette er en ordning som ikke vil bli videreført. Skal vi spare opp penger må det i fremtiden være for å unngå økninger i felleskostnadene, ikke for å tilbakebetale. Sameierne må være forberedt på at felleskostnadene vil stige som et resultat at vi tilbakebetaler dugnadssparingen istedenfor å dekke reelle kostnader med de midlene. Vi gjør oppmerksom på at disse oppsparte midlene følger seksjonen og utbetales til den som eier seksjonen på det tidspunktet midlene utbetales.

Regnskapet for 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om kostnadsutvikling og budsjett for 2014.

Årsregnskapet for 2013 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Resultat

Årets resultat på kr 76.386,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 946.166,- mot budsjettet med kr 950.552,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 883.909,- mot budsjettet med kr 953.052,-.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntekts- og kostnadsoverslag for år 2014 (budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2014.

Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2014.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2014.*

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 0,-

*) Styret fremmer et forslag til sameiermøtet 2014 om opprettelse av et vedlikeholdsfond.

Dette vil fravike tidligere praksis med tilbakebetaling, vi ser for oss å spare opp en buffer for fremtidige vedlikeholdskostnader. Ikke bundne midler, men frie oppsparte midler til vedlikehold.

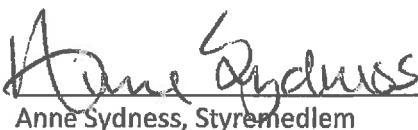
Vi ser at dette forslaget kan gi en økning i felleskostnadene. Størrelsen på vedlikeholdsfondet skal bestemmes på ordinært sameiermøte.

Oslo, 16. april 2014


Kurt-Jarle Niltveit, Leder


Carl Andreas Moen, Styremedlem


Sturle Nilsen, Styremedlem


Anne Sydness, Styremedlem


Ann-Mari Niltveit, Styremedlem

REVISJONSFIRMAET
FLATTUM & CO AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i
Eierseksjonssameiet Solbakken 2

REVISJONSBERETNING FOR 2013

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Solbakken 2 som viser et overskudd på kr 76.386. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre notieopplysninger.

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 regnskapsestimaterne 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 2013 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 anvendelse 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 foreriklet revisorkontroll 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, 16. april 2014

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Terje Narum
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP

2013

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN 2

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN II

RESULTATREGNSKAP FOR		2013	2012	BUDSJETT 2013	BUDSJETT 2014
DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER					
	Note				
Husleieinntekter		875 136	814 188	875 252	875 252
Inntekt parkering		3 600	3 600	3 600	3 600
Inntekt garasjer		23 430	16 500	16 500	30 360
Inntekt purregebyr		1 000	697	-	-
Offentlig tilskudd		43 000			
Innkrevde dugnadspenger		-	-	55 200	55 200
Sum inntekter		<u>946 166</u>	<u>834 985</u>	<u>950 552</u>	<u>964 412</u>
Styrehonorar	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Avsetning styrehonorar		-	20 000		-
Arbeidsgiveravgift		8 460	11 280	8 460	8 460
Andre styrekostnader		-	1 240	-	-
Vedlikehold	1	67 779	217 562	105 000	130 627
Driftskostnader	2	7 446	15 430	15 500	40 000
Vaktmester		41 250	45 625	65 000	65 000
Snørydding/gressklipping		24 436	21 450	30 000	35 000
Kabel-Tv		145 611	158 306	180 000	160 000
Kommunale avgifter		259 044	250 095	260 000	265 000
Strøm		20 434	8 475	10 000	10 000
Revisjonshonorar		9 125	8 750	9 000	9 000
Forretningsførsel	4	59 250	60 625	59 250	61 125
Konsulentonorar		89 375	-	-	-
Forsikring		68 433	65 578	70 000	75 000
Egenandel forsikring		-	6 000	-	-
Dugnad		-		55 200	55 200
Diverse kostnader	3	23 266	17 628	25 642	-
Sum kostnader		<u>883 909</u>	<u>968 044</u>	<u>953 052</u>	<u>974 412</u>
Driftsresultat		<u>62 257</u>	<u>-133 059</u>	<u>-2 500</u>	<u>-10 000</u>
RENTEINNTEKTER OG KOSTNADER					
Renteinntekter		14 129	9 985		10 000
Netto rentekostnader		<u>14 129</u>	<u>9 985</u>	-	10 000
Årsoverskudd		<u>76 386</u>	<u>-123 074</u>	<u>-2 500</u>	<u>-</u>
<u>Disponering</u>					
Til/fra egenkapital		<u>76 386</u>	<u>-123 074</u>		

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN II

BALANSE PR. 31. DESEMBER	Note	2013	2012
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
<u>Fordringer</u>			
Leierestanser		8 690	11 218
Forskuddsbetalte kostnader		6 221	-
		<u>14 911</u>	<u>11 218</u>
<u>Bankinnskudd</u>			
Driftskonto		1 130 335	1 010 336
		<u>1 130 335</u>	<u>1 010 336</u>
Sum eiendeler		<u>1 145 246</u>	<u>1 021 554</u>
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Egenkapital 0101		727 299	850 373
Årsresultat		76 386	-123 074
Egenkapital 3112		<u>803 685</u>	<u>727 299</u>
GJELD			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		1 736	11 639
Skattetrekk		-	2 000
Påløpt arb.giveravgift		8 460	9 870
Avsatt styrehonorar		60 000	60 000
Oppført innkrevde dugnadspenger		-	-
Forskuddsbetalt husleie		22 965	17 546
Innbetalt til fremtidig vedlikehold	5	248 400	193 200
		<u>341 561</u>	<u>294 255</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 145 246</u>	<u>1 021 554</u>

31.12.2013
Oslo, den 25.03.2014



Styreleder



Styremedlem

Styremedlem



Forretningsfører

EIERSEKSJONSSAMEIET SOLBAKKEN II

Noter til regnskapet for 2013 2012

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

NOTE 1: VEDLIKEHOLD

Snekker	15 300	-
Lås	-	20 826
Rørlegger	-	56 875
Elektriker	-	82 177
Skadedyr/sopp	7 210	13 125
Utvendig anlegg	45 269	44 559
	67 779	217 562

NOTE 2: DRIFTSKOSTNADER

Container	5 446	5 922
Driftskostnader v/styret	-	5 508
Kontingenter	2 000	4 000
	7 446	15 430

NOTE 3: DIVERSE KOSTNADER

Bankomkostninger	2 771	2 604
Husleieomkostninger	15 129	15 024
Div. kostnader v/styret	5 261	-
Tap på fordringer	10	-
Porto	95	-
	23 266	17 628

NOTE 4: ANSATTE, GODTGJØRELSER M.M.

Sameiet har ingen ansatte.

Det er utbetalt styrehonorar med kr. 60.000,- i 2013

Forretningsførsel er kostnadsført med kr. 59.250,-.

Revisors honorar er på kr. 9.125,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE 5: INNBETALT FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

Seksjonseierne har innbetalt kr. 248.400,- som lån i forbindelse med fremtidig vedlikehold.

Lånet skal tilbakebetales til seksjonseierne når vedlikeholdet er gjennomført.

Lånet er ikke innsatt på sperret bankkonto til fordel for seksjonseierne.

Forslag om endring av vedtektene.
Forslagsstiller er styret.

Bakgrunnen for forslaget er å få en tydeligere presisering av hva som er den enkeltes, og hva som er felles ansvar for vedlikeholdet. Sameiet har over fellesdriften tatt store kostnader som skyldes feil bruk og/eller dårlig vedlikehold av utstyr inne i enkelte seksjoner. Med for lite presisering i vedtektene har styrene sjeldent hatt annet valg enn ta disse kostnadene. I henhold til vedtektene § 14. Endring i vedtektene krever dette forslaget 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner § 41 stiller strengere krav.

Vår nåværende § 8. VEDLIKEHOLD:

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 fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

(Eierseksjonsloven § 19 femte ledd jf. § 20 annet ledd)

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trapper og inngangsdører (unntatt dørvidere og lås) er sameiets ansvar.

Forslag til ny § 8. VEDLIKEHOLD

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 fellesareal der en 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.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Forslag til en ny etterfølgende § 9. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Videre å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonene for sameiets forpliktelser. Til å imøtegå slike utgifter skal styret sørge for at det opprettes nødvendige avsetninger til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter (vedlikeholdsfond).

Det beløpet som skal innbetales til vedlikeholdsfondet, fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøken.

Etterfølgende paragrafer i vedtektene forskyves tilsvarende.

Sak til ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Solbakken 2.
Forslagsstiller er styret.

Lading av hybrid og el-biler i Eierseksjonssameiet Solbakken 2

Det vil for et styre i vårt sameie komme nye utfordringer og saker ettersom verden forandrer seg. Så også for dette styret, som har vært nødt til å forholde seg til at det stadig blir flere hybrid og el-biler, også i vårt sameie. Lading av hybrid og el-biler kan by på noen både praktiske og prinsipielle avgjørelser.

Styrets primæroppgave er å forestå den daglige ledelsen av vårt sameie, herunder økonomistyring. Vi har også et HMS-ansvar, herunder brannsikkerhet, likeså skal vi tilstrebe en miljøvennlig profil av vår daglige drift. Dette er noe styret har jobbet mye med og som vi tar på det største alvor. Vi har hatt mange diskusjoner om hva som faller under vårt miljøansvar, hvilken miljøprofil skal vi fremstå med? For å ta tak i det siste først, Miljøprofil.

Skal Solbakken 2 fremstå som det miljøvennlige sameiet som legger til rette for at alle med hybrid og el-biler skal få ladet sine biler? Bileier må bære kostnaden selv.

For å kunne lade en hybrid eller el-bil kreves det installasjon av en ladestasjon. Der har vi selvfølgelig etablert en praksis for at den enkelte må ta denne kostnaden selv, samtidig som vi har satt et krav om at dette må gjøres av autoriserte fagfolk. En annen ting er om det elektriske anlegget i våre garasjer og parkeringsplasser er dimensjonert for den økte belastningen slike ladeanlegg for hybrid og el-biler innebærer.

I hovedsak er det dimensjonert for lys og moderat strømbruk i garasjene, bruk av motorvarmer på parkeringsplassene ute. Ved mange el-biler må det elektriske anlegget oppgraderes.

Neste kostnad er strømbruken. Selvfølgelig er det store forskjeller på bruk av en bil, men vi kan ikke skille individuelt på dette. Vi må anta at en bil er i daglig bruk.

Med dagens pris på strøm + nettleie er det ifølge opplysninger vi har innhentet realistisk å regne med at det koster kr. 16,- pr. lading av en el-bil. Det høres ikke dyrt ut. Regner vi snitt på 30 ladinger pr. mnd. koster det kr. 480,- pr. mnd. eller kr. 5760,- pr. år.

Styret fremmer følgende forslag til sameiermøtet som nytt punkt til Husordensreglene, Kap. V: Parkering som en ny § 19. Etterfølgende paragrafer forskyves med ett nummer ihht. dette.

Eier av hybrid eller el-bil med parkeringsplass enten i garasje eller på utendørs parkeringsplass i Eierseksjonssameiet Solbakken 2 bekoster for egen regning all nødvendig installasjon av utstyr for lading av hybrid eller el-bilen. Dette skal utføres av godkjent el-installatør og skal dokumenteres for styret før det godkjennes tatt i bruk.

Det må likeså installeres egen strømmåler og eget strøabonnement for dette tiltaket, sameiet skal ikke belastes for dette ekstra strømforbruket. Alternativt, for den som ikke har dokumentert egen strømmåler og abonnement, vil det bli belastet en fast sum for estimert forbruk av strøm til lading, pt. Kr. 480,- pr. mnd. Styret står fritt til å regulere beløpet ut ifra gjeldende strømpriser. Dersom sameiet er nødt til å bekoste oppgradering av det elektriske anlegget grunnet større antall hybrid eller el-biler vil dette gjenspeile seg i fremtidige strømkostnader eller plassleie for de det gjelder.

For Eierseksjonssameiet Solbakken 2 dreier dette seg om å plassere kostnadene der de hører hjemme og ikke belaste felles økonomi for å betale «drivstoffet» for noen få.

For sameiet har dette vedtaket ingen kostnad.