

Protokoll for årsmøtet i Sameiet Skårsetlia Huseierlag 2022

Årsmøte i Skårsetlia Huseierlag 2022 ble avholdt **onsdag 27. april** kl. 19 i kafeteriaen Skårsetlia bo- og servicesenter.

REGISTRERING:

Antall frammøtte: 23

Antall fullmakter: 3

Sum stemmeberettigede: 26

SAKLISTE:

1. Valg av møteleder

Vedtak: Kari Utgaard

2. Valg av protokollfører

Vedtak: Geir Fostervoll

3. Godkjenning av:

A. Fullmakter

Vedtak: Godkjent

B. Innkalling

Vedtak: Godkjent

C. Sakliste

Vedtak: Godkjent

4. Valg av to personer som sammen med leder skal underskrive protokollen

Vedtak: Margrethe Huser Lien og Gunvor Kraft

5. Årsmelding

Styret har hatt følgende medlemmer i perioden 2021-2022:

Kari Utgaard, leder/sekretær (Tun 3)
Petter Marum, nestleder/kasserer (Tun 1)
Arne Halsteinslid (Tun 4)
Øystein Andersen (Gate nord)
Tiril Udnes Weng (Gate sør)
Kenny Pots (Tun 2)

Årsmøtet i 2021 ble holdt på slutten av året (mandag 4. oktober) på grunn av koronapandemien. Styret har hatt 3 møter i perioden, og ellers hatt kontakt per e-post.

SAKER SOM DET ER ARBEIDET MED I PERIODEN:

Skifte av regnskapskontor

Huseierlaget inngikk i fjor avtale med USBL om levering av regnskapstjenester. Avtalen trådte i kraft 1. november 2021.

Vi ble fra USBL forespeilet en sømløs overgang der de to selskapene samarbeidet om overlevering. Slik ble det ikke. Vår tidligere leverandør Azets har framstått som svært lite samarbeidsvillig i prosessen. Ifølge USBL har det vært vanskelig å få ut etterspurt dokumentasjon, og henvendelser ble ikke besvart. Det ble derfor styret som i stor grad måtte framskaffe den dokumentasjonen som ble etterspurt, noe som var utfordrende fordi ingen av oss var kjent med systemene. Vi hadde heller ikke tilgang til bankkontoen. Sameiets tidligere kasserer har heldigvis vært velvillig og hjulpet oss med å hente ut informasjon og betale regninger i overgangsperioden.

Da overgangen var fullført og det nye systemet på plass, oppsto en ny utfordring. Vår tidligere regnskapsfører har kun forholdt seg til sameiets hovedbankkonto, og ikke de seks andre kontoene som er registrert på sameiet, men disponeres av det enkelte tun/gatetun. Uten å gå nærmere inn på det systemet som har vært før, konstaterer vi at en slik praksis ikke aksepteres i USBL.

For å få utarbeidet et godkjent regnskap for 2021, har derfor alle tun/gatetun måttet levere bilag og kontoutskrifter for 2021 til USBL. Ekstraarbeidet har ført til forsinkelser og ekstra kostnader, noe vi kommer tilbake til i forbindelse med regnskap og budsjett.

Løsningen for framtida er at alle tun/gatetun registrerer seg med eget organisasjonsnummer, og oppretter en egen bankkonto. Denne prosessen er i gang, og noen tun/gatetun er allerede i mål.

Oppsummert kan vi si at overgangen til USBL har vært en arbeidssom og tidkrevende affære for alle involverte. Samtidig opplever styret at sameiet nå har fått en profesjonell samarbeidspartner som leverer tjenester av god kvalitet. Systemet vi forholder oss til er brukervennlig og velfungerende. Vi tror dette vil gjøre styrets arbeid enklere i framtida.

Brøyteanbud

I tråd med vedtaket på årsmøtet i 2021, har sameiet inngått avtale med USBL om bistand ved innhenting av tilbud på brøyting og vegvedlikehold. Det ble gjennomført befaring i fjor, og tilbudsdokumenter er utarbeidet og godkjent av styret. Dokumentene skal nå være sendt ut til entreprenører for prising.

Jordskiftesak

I tråd med vedtak på årsmøtet i 2021, har sameiet fremmet sak for jordskifteretten. I kravet står det blant annet:

Bruk av felles arealer har vært en kilde til diskusjon og konflikt over tid. Sameiet ser at det er behov for å avklare og presisere hva slags funksjon fellesarealene har, og hvordan de skal brukes. Sameiet ønsker juridisk bistand til å fastsette en bruksordning for fellesarealene som er i tråd med sameieloven, reguleringsplanen og sameiets vedtekter. Bruksordningen vil danne grunnlag for å oppdatere ordensreglene for sameiet.

Dokumentene fra jordskifteretten er sendt ut til alle andelseiere, og blir ikke referert nærmere her. Vi vet ikke når saken kommer opp.

Styret har forsøkt å få avklart på forhånd hvor mye det vil koste å få behandlet saken i jordskifteretten. Det er ikke mulig. Gebyret blir fastsatt når saken er sluttført, basert på arbeidsmengden. Det er med andre ord en viss usikkerhet knyttet til kostnadene.

Retten kan i prinsippet kreve inntil 2.000 kr i gebyr fra hver av partene i en jordsskiftesak. I sameiet er det teknisk sett 142 parter. Retten har mulighet til å redusere gebyret, og det er grunn til å tro at det vil skje i denne saken. Da sameiet fremmet sak for jordskifteretten i 2017, ble gebyret redusert til vel 500 kr per part. Om saken som nå er fremmet er mer eller mindre arbeidskrevende enn den forrige, er vanskelig for styret å vurdere. Styrets antakelse er at saken vi har fremmet, ikke er så komplisert at den gir grunnlag for å kreve maksimalt gebyr. Styret vil ta kontakt med jordskiftedommer i forkant for om mulig å få en nærmere avklaring rundt dette.

Av årsmøtevedtaket i 2021 går det fram at sameiet skal dekke kostnadene knyttet til jordskiftesaken. I budsjettet for 2023 er det tatt høyde for dette.

Styret er fremdeles av den oppfatning at det er viktig og nødvendig å få en juridisk avklaring på problemstillingene som er knyttet til bruk av fellesarealene.

Skjøtsel av fellesarealer

På årsmøtet i 2021 ble det satt av 50.000 kroner i budsjettet til skjøtsel av fellesareal. Gate sør søkte i fjor om tilskudd til gjennomført felling av store trær på sameiets areal. Trefelling ble utført av profesjonelle, og kostet 25.000 kroner. Gate sør søkte om å dekket «mest mulig». På grunn av dårlig likviditet i sameiet, ble søknaden behandlet først i 2022. Styret vedtok å bevilge 15.000 kr i tilskudd til prosjektet.

Styret har også godkjent en plan for å hogge/tygge på fellesarealer ved Tun 3 og Tun 4.

Interkontrollsystem for sameiet

Sameiet Skårsetlia Huseierlag er pålagt å ha et system for internkontroll. Dette ble presentert for årsmøtet som en orienteringssak. Det påtroppende styret i sameiet får ansvar for å slutføre arbeidet.

Diverse

Det er etablert en Facebookgruppe for medlemmer i Sameiet Skårsetlia Huseierlag. Styret i sameiet har rollen som administrator. Alle beboere og eiere i sameiet er velkomne til å være med i gruppen, som er tenkt som et supplement til eksisterende kommunikasjonskanaler. Det er frivillig å benytte seg av tilbudet.

Vedtak: Årsmeldingen ble godkjent

6. Regnskap

På grunn av ekstra arbeid knyttet til innhenting av bilag og dokumentasjon fra alle tun og gatetun, har det tatt lenger tid å få fullført regnskapet for 2021. Et foreløpig regnskap ble sendt ut med årsmøtedokumentene. Det endelige regnskapet utarbeidet av USBL ble ettersendt og er vedlagt protokollen.

	Regnskap 2020	Regnskap 2021 (stipulert)
Inntekter:		
Årskontingent*	278.000	423.000
Gjensidige utbytte	7965	8.000
Andre inntekter	2916	
Sum inntekter:	288.881	431.000
Utgifter:		
Brøyting	358.375	120.300
Honorar regnskap**	52.082	52.491 27.531
Godtgjørelse styret***	29.000	0
Gjensidige forsikring	55.853	65.700
Årsmøte	0	2100
Porto/kontor	291	0
Andre kostnader****	9056	8000

Renteutgifter, tap etc. jfr. regnskap	5060	
Bistand fra USBL ifbm. brøyteprosjekt		4755
Sum utgifter	523.537	280.877
Resultat	- 243.656	150.123

Forklaring til tabell:

* Årsavgift i 2020 = 2.000 kr. 2021 = 3.000 kr 2022 = 4.500 kr

** Regnskapstjenester betales etterskuddsvis. 27.531 kr er for siste 6 mnd. i 2021

*** Godtgjørelse til styret i 2021 blir utbetalt i 2022. Beløpene er som følger:

Leder: 6000 kr

Nestleder/kasserer: 6000 kr

Øvrige styremedlemmer: 3000 kr

Ansvarlig for huseierlagets nettside: 2000 kr

****Andre kostnader, bla:

Huseiernes L-forbund: 2050 kr

Leie postboks: 1275 kr

Hosting nettside: 2407 kr

Vedtak: Foreløpig regnskap tas til orientering. Revidert regnskap med revisorers kommentarer ettersendes. Dersom det ikke foreligger vesentlige merknader fra revisor eller sameiers medlemmer innen tre uker etter mottatt regnskap, anses regnskapet som godkjent.

7. Inkomne saker

A. Behov for å endre vedtekter

Det er oppdaget noen punkter i vedtektene som det er behov for å korrigere eller presisere.

§ 2. FORMÅL OG ANSVAR

Regnskap og innkreving av medeiernes andel av fellesutgifter som for eksempel brøyting, felles strøm osv.

Forslag til ny tekst:

Regnskap og innkreving av medeiernes andel av fellesutgifter som for eksempel brøyting, forsikring osv.

§ 4. MEDEIERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Hver medeier har uoppsigelig plikt til å gjøre de innbetalinger til laget som følger dets vedtekter og beslutninger, herunder innbetaling av huseiernes andel av felles driftskostnader som felles strøm osv.

...

Utgifter til strøm i fellesanlegg (carporter, boder og søppelanlegg) betales av Huseierlaget.

Forslag til ny tekst:

Hver medeier har uoppsigelig plikt til å gjøre de innbetalinger til laget som følger dets vedtekter og beslutninger, herunder innbetaling av huseiernes andel av felles driftskostnader.

...

Utgifter til strøm i fellesanlegg (carporter, boder og søppelanlegg) betales av det respektive tun/gatetuns registrerte juridiske virksomhet.

...

§ 8. STYRET

"2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:" og teksten nedenfor er i fet skrifttype og er rykket inn ett hakk. Begge deler er feil.

Vedtak: Endringene ble enstemmig vedtatt som foreslått

9. Budsjett 2022

Skårsetlia huseierlag har et positivt årsresultat i 2021. Overskuddet skyldes først og fremst lite snø og lave brøytekostnader. At sameiet er på etterskudd med utbetaling av honorar til styrets medlemmer gjør at overskuddet er kunstig høyt.

Sameiet gikk med underskudd både i 2019 og 2020. Likviditeten har i flere år vært svak. Dette er i ferd med å bedre seg. Styret mener det er svært viktig å få opparbeidet en økonomisk buffer, slik at sameiet er godt rustet til å takle uforutsette utgifter og prisøkninger. Kostnadsbildet for neste periode er usikkert. Vi vet ikke hvor mye vi må betale for brøyting, og det er også usikkerhet knyttet til kostnadene ved jordskiftesaken. Årsavgiften for 2022 ble satt til 4500 kr, blant annet for å dekke engangskostnader knyttet til brøyteanbud. Styret foreslår at årsavgiften for 2023 senkes til 4000 kroner.

Oversikten viser stipulert regnskap for 2021 og foreslått budsjett 2022. Kjente ekstrautgifter som kommer i tillegg til budsjett i 2022 er medtatt i grått.

	Regnskap 2021 (stipulert)	Vedtatt budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter:			
Årskontingent*	423.000	634.500	568.000
Gjensidige utbytte	8.000	8.000	8000
Sum inntekter:	431.000	642.500	576.000
Utgifter:			
Brøyting	120.300	250.000	250.000
Honorar regnskap**	52.491 27.531	50.000	50.000
Godtgjørelse styret***	0	26.000	26.000
Gjensidige forsikring	65.700	63.000	68.000
Årsmøte	2100	2000	2000
Porto/kontor	0		
Andre kostnader****	8000	9000	2500
Renteutgifter, tap etc. jfr. regnskap			
Bistand fra USBL ifbm. brøyteprosjekt	4755	140.000	0
Jordskiftesak		10.000	
Skjøtsel av uteareal		50.000	50.000
Sum utgifter	280.877	603.100	448.500
Ekstra kostnader regnskap*****		25.000	
Etterbetaling av godtgjørelse til styret 2020-21, 2021-22		55.000	
Resultat (stipulert)	150.123	- 40.000	127.500

Forklaring til tabell:

* Årsavgift i 2020 = 2.000 kr. 2021 = 3.000 kr 2022 = 4.500 kr

** Regnskapstjenester betales etterskuddsvis. 27.531 kr er for siste 6 mnd. i 2021

*** Godtgjørelse til styret i 2020-22 blir utbetalt i 2022. Beløpene er som følger:

Leder: 6000 kr

Nestleder/kasserer: 6000 kr

Øvrige styremedlemmer: 3000 kr

Ansvarlig for huseierlagets nettside: 2000 kr

****Andre kostnader, bla:
Huseiernes L-forbund: 2050 kr
Leie postboks: 1275 kr
Hosting nettside: 2407 kr

Medlemsskap i Huseierne er sagt opp med virkning fra 2022. Postboks sies opp med virkning fra 2023.

***** Ekstraarbeid knyttet til regnskap for 2021

Forslag til vedtak:

Budsjett for 2022 vedtas som foreslått. Årsavgiften for 2023 settes til 4.000 kr.

Vedtak: Geir Fostervoll fremmet følgende endringsforslag: Godtgjørelsen til styret for neste periode endres slik:

Leder: 10.000 kr
Nestleder/kasserer: 7.500 kr
Øvrige styremedlemmer: 5000 kr
Ansvarlig for huseierlagets nettside: 2000 kr

10. Valg

I henhold til ordensreglene skal leder og nestleder i hvert tun/gatetun representere sitt boligområde i styret for sameiet. Leder skal velges av årsmøtet. Årsmøtet skal også velge revisorer.

Styret i tun/gatetun på årsmøtetidspunktet:

Tun 1:

Petter Marum (leder)
Terje Gustu (nestleder)
Knut Ivar Granseth
Tanja Nybråten

Tun 2:

Kenny Pots (leder)
Lene Kristine Leksås (kasserer)
Tunet skal velge nytt styre på årsmøte 10. mai

Tun 3:

Kari Utgaard (leder)
Reidun Karlsen
Øyvind Rype

Tun 4:

Arne Halsteinslid (leder)

Eva Johnsen

Grete Olsen Bye

Gate nord:

Erland Flaten

Henning Log

Jan Flohr

(Styret hadde ikke konstituert seg på årsmøtetidspunktet)

Gate sør:

Tiril Udnes Weng (leder)

Geir Fostervoll (sekretær)

Bjørn Helge Rønning (kasserer)

Som leder for styret i Skårsetlia Huseierlag 2022-23 foreslås Kari Utgaard

Vedtak: Kari Utgaard ble valgt ved akklamasjon

Som revisorer foreslås Gerd Moheim og Torstein Bruøygard

Vedtak: Gerd Moheim og Torstein Bruøygard ble valgt ved akklamasjon