

Protokoll fra ordinært årsmøte i Gla'enga Eierseksjonssameie

Møtedato: 27.03.2019

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Kampen Bydelshus

Til stede: 21 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siren E. Skallist

Møtet ble åpnet av Raghild Folgerø.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Siren E. Skallist foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Siren E. Skallist foreslått. Som protokollvitne ble Natasa Simic og Vigdis Kjelsest foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport for 2018

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. Behandling av årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 220 000.

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A Endring av vedtektene

Styret foreslår en ny setning tatt inn:

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

«Vedlikeholdsplikten for garasjeanlegget, både boligparkering og næringsparkering, tilfaller sameiet. Unntaket er oppmerking av p-plasser ut over frekvens som gjelder det øvrige garasjeanlegget og renhold. Dersom eier av seksjon 185 og 186 har behov for oppmerking utover frekvens som gjelder det øvrige garasjeanlegget, vil kostnader og gjennomføring knyttet til dette tilfalle eier av næringsparkering».

Bakgrunnen er at styret ønsker å tydeliggjøre hvilken vedlikeholdsplikt som ligger til seksjonene 185 og 186, og hvilken som ligger til sameiet. Deler av den ytre garasjen er å anse som fellesareal (kjøreveiene), og styret har i perioden vært i tvil om grensesnittet mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Endringen tydeliggjør dette.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Endring av vedtekter

Mellom sameiet og eier av seksjon 179 har det blitt inngått en avtale om særskilt vedlikehold av installerte vinduer i levegg. Styret ønsker at denne vedlikeholdsplikten vedtektsfestes for fremtidig forvaltning.

Det foreslås følgende tillegg til § 8:

«Særskilt vedlikeholdsplikt for seksjon 179. Seksjonseier er pliktig til selv å vedlikeholde vinduene og rammene de sitter i på leveggen. Leveggen på innsiden skal seksjonseier vedlikeholde på lik linje som øvrige seksjonseiere. Øvrig vedlikehold av leveggen tilfaller sameiet.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C Reseksjonsering av bod

Saksfremstilling

Den aktuelle boden på 6 kvm som er tenkt reseksjonert inn i boligen for øvrig ligger i tett tilknytning til leiligheten. I dag har man kun bruksrett på boden som naturlig tilhører og er tillagt leiligheten. En slik reseksjonering vil ikke på noen måte gå utover noen eller ha noen praktisk betydning for andre sameiere, og bør derfor kunne godtas. Sameie vil tjene på dette over tid ved at husleien på denne leiligheten går opp ved en større eierbrøk.

Eier foreslår at det gis tillatelse til å reseksjonere den aktuelle boden inn i boligen for øvrig, dvs inn i hoveddel.

Dette innebærer at eier selv må besørge og bekoste alle søknader og tillatelser inn mot PBE, og at det kreves at alle formaliteter oppfylles, det være seg oppfyllelse av brancellekrav og evt andre kompenserende tiltak i henhold til PBE's regelverk dersom det åpnes opp forbindelse fra leiligheten. Fordelen med å skape en slik forbindelse er at det muliggjør at de to enhetene leiligheten består av da kan disponere hvert sitt adskilte areal til oppbevaring.

Dersom sameie av en eller annen grunn i første omgang finner det vanskelig å godta en slik reseksjonering, kan jeg som eier evt kompensere sameie med inntil kr 10 000 som avsettes til fremtidig vedlikehold/vedlikeholdsfond. Da under forutsetning av at sameie og PBE godkjenner reseksjoneringen.

Styrets vurdering:

Se innkalling for fullstendig vurdering.

Styret har forståelse for at denne seksjonseieren ønsker å reseksjonere boden, ettersom den aktuelle boden ligger vegg i vegg med boligseksjonen. Bodene vil dermed kunne innlemmes i leilighetens areal.

Styret støtter forslaget, under forutsetning av at eier skaffer alle nødvendige tillatelser fra myndighetene til å gjøre dette, inkludert brann- og sikkerhetstiltak. Det skal også avklares at bortfall av bod er lovlig slik at sameiet ikke blir stilt til ansvar i fremtiden grunnet manglende bod i tilknytning til seksjonen. Styret forutsetter videre at alle endringer som gjøres rapporteres inn til styret og forretningsfører og at alle omkostninger dekkes av seksjonseier.

Benkeforslag: Følgende presisering tillegges: Det forutsettes at bod videre skal være leilighetens bod uten annen definisjon. Dette må følge av søknaden.

Det ble votert i to omganger.

Reseksjonering av bod i tilknytning til leilighet med forutsetninger listet opp av styret samt benkeforslag.

Ja: 23 1 stemte blankt

Spørsmål om kompensasjon: 2 for 3 blankt 19 mot

Vedtatt: Innkommet forslag ble vedtatt uten kompensasjon. Seksjonseier må dekke alle omkostninger i tilknytning til saken, styret skal holdes orientert og bod skal videre fungere som bod.

D Vedtektsendring.

Dersom forslaget blir vedtatt og godkjent hos PBE, ønsker styret at bortfall av bod vedtektsfestes med følgende tekst:

«Seksjon 1 har fått sameiets fullmakt til å reseksjonere bod til sin boligseksjon. Seksjon 1 har derfor ikke krav på ytterligere bod til erstatning for denne i sameiets fellesareal». Tillegg til vedtektene iverksettes når godkjennelse fra PBE blir forelagt styret.

Benkeforslag: Seksjon 1 har fått sameiets fullmakt til å reseksjonere bod til sin boligseksjon for å få innvendig tilgang til denne.

Vedtak: Benkeforslag enstemmig vedtatt

E Komite for å vurdere kollektiv TV- og internettløsning

Den kollektive TV-løsningen og internett utgår 1. juli 2020. Det bør allerede nå settes i gang et arbeid for å se på alternative løsninger for dette. Det er ikke sikkert at vi skal ha verken kollektiv TV-løsning eller internettløsning. Dette er selvsagt avhengig av teknologisk utvikling, og vilkår for eventuell kollektive avtaler. Sameiet har infrastruktur fra både HomeNet og Canal Digital i bygget. Spredenettet fra Homenet er sameiets eiendom fra 01.07.20.

Styret ønsker at årsmøtet etablerer en komité som skal se på varianter av eventuell kollektiv internettløsning og/ eller TV-løsning. Komitéen skal vurdere forskjellige alternativer, og skal fremlegge forslag (ett eller flere) senest på årsmøtet 2020. En mulig fremgangsmåte vil være å kartlegge eieres ønske via en questback og jobbe videre basert på tilbakemeldingene.

Styret foreslår at årsmøtet utnevner deltakere til komiteen. Komiteen skal fremlegge konkrete forslag til eventuelle kollektive avtaler på årsmøtet 2020. Dersom komiteen ikke foreslår kollektive avtaler, skal den søke å skaffe tilbud fra aktuelle leverandører om individuelle avtaler som kan inngås for seksjonseierne som ønsker det.

Komiteen bør bestå av 3-4 personer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Følgende meldte seg til komiteen: Mai Phan Ngoc (leder), Odd Martin Nordgaard, Roger Jakobsen og Håkon S. Hauge

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Ragnhild S. Folgerø foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Kjetil Heiberg Daasvand foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som styremedlem for 2 år, ble Roger Jakobsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som varamedlem for 1 år, ble Natasa Simic foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Vigdis Kjelseth og Mai Phan Ngoc foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.30. Protokollen signeres av

Siren E. Skallist/s/
Møteleder

Siren E. Skallist/s/
Fører av protokollen

Natasa Simic/s/
Protokollvitne

Vigdis Kjelseth/s/
Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Ragnhild S. Folgerø	Gladengveien 15 c	2019-2020
Nestleder	Kjetil Heiberg Daasvand	Gladengveien 15 d	2019-2020
Styremedlem	Roger Jakobsen	Gladengveien 15	2019-2021
Styremedlem	Ingrid H. E. Kronborg	Gladengveien 15 b	2018-2020
Styremedlem	Dulbic Dzevdet	Gladengveien 15 c	2018-2020