

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

Møtedato: 29.04.2015

Møtetidspunkt: 18.30

Møtested: Sameiestua

Til stede: 69 seksjonseiere, 23 representert ved fullmakt, totalt 92 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jardar Bakke.

Møtet ble åpnet av styreleder Victoria Sparrman.

1. Konstituering

A Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak:

Godkjent

B Valg av møteleder

Som møteleder ble Victoria Sparrman foreslått.

Vedtak:

Valgt

C Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak:

Godkjent

D Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som referent ble Elsebeth Bache foreslått, og som protokollvitner ble Ragnhild Ueland Lium og Simen Gylterud Owe foreslått.

Vedtak:

Valgt

Møteleder foreslo at det ble valgt to sameiere til tellekorps. Følgende ble valgt:
Stein Heggem og Sunniva Jakhelln.

2. Behandling av årsberetning for 2014

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak:

Tatt til etterretning.

3. Behandling av årsregnskap for 2014

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak:

Godkjent

4. Godtgjørelser

a) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 366 000.

Vedtak:

Vedtatt

b) Godtgjørelse til prosjektering og byggeledelse av korridorprosjektet.

Godtgjørelse ble foreslått satt til kr 59 000.

Vedtak:

Vedtatt

5. Budsjett for 2015

Budsjettet ble behandlet/gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak:

Godkjent

6. Orientering om sameiets drift

a) Personale

b) Prosjekter 2014

Forslag fra beboer:

- Kurs i og plassering av hjertestarteren

c) Pågående prosjekter 2015

d) Vedlikeholdsplan

Forslag fra beboer:

- Prioritere asfalteringen i garasjen (ikke 10 år)

e) Andre tjenester/fasiliteter

f) Informasjon og beboerkontakt

g) Aktiviteter

h) Diverse

Vedtak:

Tatt til etterretning.

7. Forslag til sameiermøtet

A Forslag fra styret, el-bil

For saksframstilling i sin helhet: Se i innkallingen til sameiermøte 2015.

Begrunnelse for vedtak:

Styret ønsker at det ikke skal være en begrensning på hvor mange som kan knytte seg til anlegget. Det vil være prinsipielt feil at det kun er de 135 første som får mulighet til å etablere strømuttak i et fellesanlegg mens de resterende 225 seksjonene fratas mulighet til dette. Derfor ønsker vi et vedtak på at når kapasiteten er utnyttet i eksisterende anlegg (135 16 amp kurser) er gjeldende styre forpliktet til å oppgradere anlegget slik at alle som ønsker det kan etablere strømuttak på egen plass.

Styret trakk opprinnelig forslag og foreslo en justering av vedtaket til:

Når eksisterende kapasitet i elanlegget er utnyttet, bygges anlegget ut i takt med sameiernes behov.

Enkelte sameiere hadde følgende kommentarer:

- Lang debatt i fjor
- Beboer som ikke bor her er ikke spurt
- Brukerne bør dekke nedbetalingen
- Ny spørreundersøkelse som er bindende
- Legger fram et nytt forslag
- Mange bruker vanlig stikkontakt i sameiet
- Flere elbiler i dag enn for to til tre år siden
- Alle sameiere må betale det samme
- Alle biler må plasseres på samme område

Det ble levert et benkeforslag fra Bjarne Schmidt. Benkeforslaget ble ikke tatt opp til votering, da møteleder mente at forslaget avvok vesentlig fra forslaget i årsberetningen.

Vedtak:

Styrets justerte forslag ble vedtatt med 88 stemmer for, 4 stemmer imot og 0 blanke stemmer.

B Forslag fra styret, felles brannvarslingsanlegg

Begrunnelse for vedtak:

Norsk brannvern foreslår et trådløs anlegg med 9 sentralenheter og 162 detektorer i hele fellesanlegget. En oversiktlig tavle (panel) plasseres ved inngangspartiet eller tilsvarende, og anlegget er adresserbart slik at man automatisk ser hvor det brenner. Eventuelle tekniske feil varsles på sentralen, og kan også sendes ut pr SMS til egendefinerte tlf. nr. (forutsetter GSM – enhet). Anlegget kan også kobles mot brannvesenet. Kostnader for tilknytning til anlegget for sameiere er estimert til kr 1300,- inkl mva og montering per optisk røykvarsler.

Samlede kostnader anslås til ca. 375 000,- inkl mva for felles varslingsanlegg. Årlig besparelse i forsikringspremie er ca. 11 000,- etter etablering av anlegg. Bygningsmassen er oppført i betong med gjennomgående skiller med stålstendere og gipsvegger. Dette gir liten risiko for spredning ved en evt brann. Hver leilighet er en egen

branncelle. I løpet av blokkas levetid har det kun vært et fåtall tilfeller med branntilløp uten alvorlige hendelser eller spredning.

Varsling om brann i fellesområdene kan i hovedsak gjennomføres med andre tiltak (seriekoplete brannvarslere uten sentral), slik at et felles varslingsanlegg i hovedsak må betraktes som et tilbud til den enkelte sameier. Dermed mener styret at beslutningen om et slikt varslingsanlegg bør tas på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet ønsker at styret skal etablere et felles brannvarslingsanlegg.

Enkelte sameiere hadde følgende kommentarer:

- Hvor sensibelt er anlegget
- Hva skjer med eget anlegg – lønner det seg å demontere eget anlegg?
- Må alle ut når alarmen går?
- Må følge branninstruksene
- Virker alarmen uten strøm
- Liten risiko for brann – hvorfor har styret valgt å fremme forslag
- Når kommer kostnadene og hvordan blir de fordelt?

Vedtak:

Vedtatt med 65 stemmer for, 27 stemmer imot og 0 blanke stemmer.

C Forslag fra styret, felles ringeknapp, navn- og nummerskilt

For saksframstilling i sin helhet: Se i innkallingen til sameiermøte 2015.

Styret presenterte 3 alternative forslag til løsninger for skilting.

Forslag 1 til vedtak:

Sameiet har en enhetlig standard for skilt med leilighetsnummer, mulighet for beboernavn, og ringeknapp i samsvar med vedtak fra sameiermøte 2015. Standarden innebærer ikke et forbud mot egne private navneskilt i tillegg.

Enkelte sameiere hadde følgende kommentarer:

- Ønsker enhetlig utseende
- Alle må følge det som er bestemt og det må håndheves
- Ønsker ikke uniformering

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt med 90 stemmer for, 2 stemmer imot og 0 blanke stemmer.

Forslag 2 til vedtak (forutsatt flertall for Forslag 1):

Sameiermøtet stemmer over løsningsalternativene som tilføyes til sameiets standarder:

a) Alternativ 1

Denne løsningen består av et panel i akryl/plexiglass montert på avstandsstykker. Både ringeklokke, leilighetsnummer og utskiftbare beboernavn er montert på ett samlet panel. De leilighetene som har fungerende ringeklokke-opplegg vil få disse koblet til eksisterende kabling. Total kostnadsramme er kr. 350 000.

De leiligheter som har defekt kabling vil få tilbud om for egen regning, å kjøpe en trådløs ringeenhet som kan kobles på knappen.

Generelle kommentarer til alternativene:

- Sameiebrøk eller lik fordeling
- Ikke feste i gipsplatene bør utbedres
- Hvilken lyd gir ringeklokkene
- Noen har ikke lyd i ringeklokken etter arbeidet som er gjort
- Håper at folk henger opp sine egne ringeklokker
- Kostnadene er alt inkludert
- Nummeret er for lite
- Trådløse enheter hvordan fungere denne
- Gamle ledninger – skal disse byttes
- Skal det stemmes over trådløse ringeklokker
- Ekstra utgifter ved skifting av ringeklokker

Vedtak:

Alternativ 1 ble vedtatt med simpelt flertall.

D Forslag fra styret, husordensregler om oppbevaring av gjenstander i korridorer

Oslo brann og redningsetat viser til gjeldene lovverk og at det ikke er lovlig å oppbevare gjenstander i rømningsveier. Styret har derfor allerede endret husordensreglene på nettet slik at de følger gjeldende regler.

Endringer i husordensregler må imidlertid behandles på sameiermøtet.

Forslag til vedtak:

Følgende tekst strykes fra husordensreglene punkt 5:

Parkering av barnevogner i nærheten av egen seksjon er tillatt.

Vedtak:

Vedtatt med 2/3 flertall.

E Forslag fra Kjell Kalgraf, seksjon 215 – endring av paragraf 10 for å få kontroll med galopperende administrasjonskostnader

For saksframstilling i sin helhet: Se i innkallingen

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Tillegg til paragraf 10 Styret etter siste ledd.

Styrehonorar beregnes som en timesats ganger antall timer i styremøter. Timesatsen inkluderer forberedelser og annen tidsbruk og settes til 1000 kroner/time for styremedlemmer og 1200 kroner/time for styreleder for 2015. Timesatsen kan ikke øke raskere enn lønnsutviklingen slik den fremkommer av SSBs statistikk. Styret loggfører alle styremøter med Sted, Dato, Start, Slutt, og stikkord for saker til behandling.

Denne loggen danner utgangspunkt for beregning av styrehonorar. Styret betaler ikke leie for bruk av sameiestua. Alle henvendelser til styret skal skje via korte SMS til sameiets mobiltelefon og besvares via korte SMS. Styret skal ikke bruke tid på å delta i debatter på nettet, men sameierne kan via nettdebatter formulere forslag til styret og sameiermøte på normal måte.

Styrets kommentar:

Styrehonorar utgjør 2,4% av sameiets kostnader i budsjett 2015. Korrigert for større vedlikeholdsprosjekter er andelen 3,9%. Budsjettet styrehonorar i 2015 er 64.000 lavere enn i 2014.

Det følger et ansvar ved å være styreleder eller styremedlem.

Etter vår kunnskap er en løsning med timelønn for styreverv uvanlig, og vil etter vårt syn heller medføre økte enn reduserte kostnader, i tillegg til at man bruker tid på det rent administrative. Nivået for styrehonorar i Grefsen Terrassehus er omlag kr. 1000,- per seksjon/ år, som etter vår kunnskap er på et normalnivå.

Styrets innstilling:

Forslag fra Kjell Kalgraf stemmes ned og nåværende ordning for styrehonorar opprettholdes.

Enkelte sameiere hadde følgende kommentarer:

- Styret gjør en veldig bra jobb

Vedtak:

Kjell Kalgrafs forslag ble ikke vedtatt med 2 stemme for, 90 stemmer imot og 0 blanke stemmer.

F Forslag fra Kjell Kalgraf, seksjon 215 – oppsigelse av avtalen med Norsk Brannvern

For saksframstilling i sin helhet: Se i innkallingen

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vi krever derfor at styret gjør Norsk Brannvern oppmerksom på at avtalen er ulovlig og må oppheves. Kostnadene knyttet til avtalen må fjernes fra sameiets regnskaper. Uansett hvor mange besøk vi får av Norsk Brannvern så er det eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i egen seksjon.

Norsk Brannvern kan eventuelt inngå separate avtaler med hver enkelt sameier som ønsker en slik avtale.

Styrets kommentar:

Avtalen med Norsk Brannvern AS ble signert 20.03.2014 og er en treårig avtale uten mulighet for oppsigelse fra noen av partene i avtaleperioden.

Et hvert sittende styre har fullmakt til å inngå bindende avtaler på vegne av sameiet, og det nåværende styret ser ingen enkel mulighet til å påberope seg at avtalen med Norsk Brannvern AS er ugyldig.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at vi er bundet av avtalen med Norsk Brannvern til 20.03.2017 og at oppsigelse innenfor denne perioden vil kunne innebære betydelige kostnader knyttet til juridisk bistand.

Enkelte sameiere hadde følgende kommentarer:

- Brannslanger er de i bruk
- Skal Norsk Brannvern komme inn i leilighetene

Vedtak:

Kjell Kalgrafs forslag ble ikke vedtatt med 2 stemmer for, 90 stemmer imot og 0 blanke.

8. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 1 år, ble Victoria Sparrman foreslått.

Vedtak:

Valgt

- B Som styremedlem for 2 år, ble Simen Gylseth foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Arne Bech foreslått.

Vedtak:

Valgt

- C Utgår – Ingen varamedlemmer på valg.

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Gunhild Ullestad, Rolf Warløs, Simen Gylterud Owe og Bjarne Th. Schmidt

Vedtak:

Valgt

Protokollen ble opplest og godkjent.

Møtet ble hevet kl.: 22.22. Protokollen signert av

Victoria Sparrman/s/
møteleder

Elsebeth Bache/s/
referent

Ranghild Ueland Lium/s/
protokollvitne

Simen Gylterud Owe/s/
protokollvitne

