

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

Møtedato: 26.04.2017

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Sameiestua

Til stede: 48 seksjonseiere, 24 representert ved fullmakt, totalt 72 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved forvaltningskons. Geir Skarbø.

Møtet ble åpnet av forvaltningskonsulent Geir Skarbø, OBOS.

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 Geir Skarbø 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 er til stede.

Vedtak:

Godkjent

D Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som referent ble Elsebeth Bache foreslått, og som protokollvitner ble Sveinung Waade leil. 204 og Lasse Paulsen Steinsvåg leil. 174 foreslått.

Vedtak:

Valgt

Møteleder foreslo at det ble valgt to sameiere til tellekorps. Følgende ble valgt: Stein Heggem leil. 232 og Per Eric Ståhlbrand leil. 378.

Vedtak:

Valgt



2. Behandling av årsberetning for 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak:

Tatt til etterretning.

3. Behandling av årsregnskap for 2016

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Noen kommentarer fra salen:

Spørsmål til finanskostnadene – Ønske om at styret ser på sparekontoene (OBOS) veldig lave renteinntekter.

Vedtak:

Godkjent

4. Godtgjørelser

a) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 372 000.

Vedtak:

Vedtatt

5. Budsjett for 2017

a) Budsjett 2017

Budsjettet ble behandlet/gjennomgått og foreslått godkjent.

Styret orienterte nærmere om:

- Redegjørelse av krav fra VAV om rørfornyng.
- Store økninger av kraftprisene.

Vedtak:

Godkjent

b) Valg av revisor 2017

Revisor BDO AS ble foreslått av styret.

Vedtak:

Godkjent

6. Orientering om sameiets drift

a) Prosjekter 2016

Prosjekter i uteområdene

Prosjekter i inneområdene

Prosjekter i utleierom/fellesfasiliteter

- b) Pågående prosjekter
- c) Vedlikehold/utviklingsplan for sameiet
- c) Andre tjenester/fasiliteter

Kommentarer fra salen

Parkering - hva er behovet eiere/gjester – Kan styret finne en løsning på parkering?

- e) Informasjon og kontakt med sameierne
- f) Aktiviteter
- g) Diverse
- h) Personale

Vedtak:

Tatt til etterretning.

7. Forslag til sameiermøtet

a Forslag fra styret – justering av stillingsbrøk og ansettelsesforhold for renholder

Begrunnelse for forslaget:

Etter at sameiet de siste 3 årene har kjøpt inn renholdstjenester fra eksternt renholdsfirma, ansatte styret i januar 2017 en renholder i midlertidig engasjement med 60 % stillingsbrøk. I tillegg til renholdstjenester ønsker styret at vedkommende bistår med ulike typer vedlikeholdsarbeid. Styret ber derfor om fullmakt til å utvide engasjementet til 100 % dersom styret finner det nødvendig.

Styret ber også om fullmakt til å gjøre om engasjementet til en fast stilling dersom løsningen fungerer tilfredsstillende.

Forslag til vedtak:

- a) Styret gis fullmakt til å utvide engasjementet inntil 100% stiling ved behov.
- b) Styret gis fullmakt til å ansette renholder i fast stilling fra 01.01.2018.

Noen kommentarer fra salen:

- Fordeler og ulemper med å overføre oppgaver til renholder – hva vi tror er mulig å overføre
-

(Votering ble foretatt med håndsopprekning. Det ble stemt over sak a og b samlet)

Vedtak:

Pkt. a og b ble vedtatt med overveldende flertall, 2 stemmer mot.

**b Forslag fra styret – Bruk av vedlikeholdsfond til rørfornying***Begrunnelse for forslaget:*

Sameiet har mottatt pålegg fra Vann og avløpsetaten i Oslo kommune om utbedring av avløpsrør som knytter seg til det offentlige avløpsnettet. Frist 31. oktober 2017. Sameiet er således forpliktet til å gjennomføre disse arbeidene. Se mer detaljert beskrivelse av planlagte arbeider i årsberetningen pkt. 7b.

Det er i budsjettet satt av 3,3 mill kr. til utbedringen.

For å finansiere tiltaket kan sameiet enten:

1. Ta opp nytt banklån
2. Kreve inn ekstra innbetaling fra sameierne ihht sameiebrøken
3. Benytte midler fra vedlikeholdsfondet

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å benytte midler fra vedlikeholdsfondet for å finansiere pålagt utbedring av avløpsrør.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

c Forslag fra styret – Brannvarslingsanlegg

For saksframstilling i sin helhet: Se i innkallingen til sameiermøte 2017.

Begrunnelse for forslaget:

På sameiermøtet i 2015 la styret frem et forslag om å etablere et felles brannvarslingsanlegg, til en estimert kostnad på totalt kr. 375.000,- inkl. mva. Denne prisen var for et trådløst anlegg, basert på et forslag/ tilbud fra Norsk Brannvern AS.

Dette forslaget ble vedtatt av sameiemøtet 29.04.2015

I etterkant av sameiermøtet i 2015 benyttet sameiet seg av brannrådgivingsfirmaet NordVern, for å bistå med faglige råd og evaluering av tilbud/teknologi. Den klare anbefalingen fra NordVern var et kablet anlegg. Et kablet anlegg er naturlig nok mer omfattende å installere, og til en høyere kostnad.

Styrets vurdering:

Styret ser verdien av et fullskala brannvarslingsanlegg hvor alle seksjonene er tilkoblet, men vi mener det vil være fornuftig å avvente en slik installasjon. Dette begrunnes med at ny teknologi innen få år trolig vil muliggjøre brannvarslingsanlegg via eksisterende fiberanlegg og saminstallasjon mellom calling-anlegg og brannvarslingsanlegg.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet foreslår å avvente installasjon av felles brannvarslingsanlegg.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

d Forslag fra styret – Ølbrygging i sameiet

For saksframstilling i sin helhet: Se i innkallingen til sameiermøte 2017.

Begrunnelse for forslaget:

De senere år har flere borettslag og sameier landet rundt kastet seg på trenden med å brygge eget øl gjennom egne bryggeklubber. Styret har mottatt henvendelse fra flere beboere som ønsker å utrede mulighetene for også å gjøre dette i sameiet vårt. Styret ser på ølbrygging som er en sosial aktivitet mellom sameiere, på lik linje med Vinklubbens aktiviteter.

Styret kan ikke se noen gode grunner for at sameiere for egen regning ikke kan danne en slik klubb.

Kravet for et bryggerom er at det er vann, avløp og god ventilasjon. Det finnes arealer både i bomberommet og i et rom under A-blokka (deler av smøreboden) som fyller disse kriteriene og som derfor er egnet til formålet. Styret ser det som positivt at beboere tar initiativ til slike sosiale aktiviteter i sameiet og ønsker derfor å gi si samtykke til slik aktivitet, så fremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

*Forslag til vedtak:***Alternativ 1:**

Ølklubben får tilgang til å bygge inn en del av smøreboden til bryggeformål. Kostnader til utstyr og annen preparering av lokale dekkes i sin helhet av medlemmene av klubben.

Noen kommentarer fra salen:

- Tiden bør begrenses
- Bruk av fellesarealene bør opp på sameiermøtet ved jevne mellomrom

Vedtak:

Alternativ 1 ble vedtatt med overveldende flertall, mot 2 stemmer.

e Forslag fra Håkon Bjerke Thronæs seksjon 335 – Finansiering av fremtidige vedlikeholdsarbeider

For saksframstilling i sin helhet, se i innkallingen til sameiermøte 2017.

Forslagsstiller trakk sitt forslag og stilte seg bak styrets forslag til vedtak.

Styrets forslag til vedtak:

Styret påbegynner utredning av ulike alternativer for et evt. fremtidig salg og gir en ny orientering om sakens status ved neste sameiermøte.

Noen kommentarer fra salen:

- Ønsker at styret ser på mulig utvikling av baktomta, ikke bare salg.
- Eiendomsskatt
- Evt. parselløsning
- Annen bruk av baktomta

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med alminnelig flertall, mot 4 stemmer.



8. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak:

Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Thomas Bjørnholm foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Lars Onstad foreslått.

Vedtak:

Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 2 år, ble Simen Gylseth foreslått.

Som varamedlem for 2 år, ble David Greenberg foreslått.

Vedtak:

Valgt ved akklamasjon

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

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

Vedtak:

Valgt ved akklamasjon

Protokollen ble opplest og vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 20.30. Protokollen signert av

Møteleder
Geir Skarbø

Referent
Elsebeth Bache

Protokollvitne
Sveinung Waade

Protokollvitne
Lasse Paulsen Steinsvåg