

PROTOKOLL

ORDINÆRT SAMEIERMØTE TIRSDAG 28. APRIL 1998 KL 18.30 I SAMEIESTUEN

Til stede var: 126 sameiere i henhold til de innleverte navnesedler, herav 68 ved fullmakt.
(Inkludert 52 på vegne av Oslo kommune)

Fra forretningsfører (Center Eiendom Oslo AS)

Advokat Sigurd J. Klomsæt

Advokat Arne Chr. Bruland

Fra revisor (Erfa Revisjon)

Reg. revisor Ola Eriksen

Møtet ble åpnet av:

Styreleder Reidar Skjøthaug

TIL BEHANDLING FORELÅ:

KONSTITUERING

1. VALG AV ORDSTYRER

Valgt ble:

Styreleder Reidar Skjøthaug

2. GODKJENNING AV INNKALLINGEN

Det ble foreslått at de innleverte navnesedler ansees som dokumentasjon på at vedkommende var til stede.

Det fremkom merknader til innkallingen.

Birger Brodal rettet innsigelser mot at hans brev med forslag ikke var vedlagt innkallingen som gjelder ulike saker.

Styreleder redegjorde for at forslag var innkommet for sent.

Møtet ble deretter enstemmig erklært lovlig innkalt og satt.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

3. GODKJENNING AV DAGSORDEN

Den ble foreslått at den oppsatte dagsorden ble godkjent.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

4. VALG AV PROTOKOLLFØRER OG 2 SAMEIERE TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLLEN

Som protokollfører ble valgt:

Sigurd J. Klomsæt

Til å undertegne protokollen ble valgt:

Birger Brodal

Ellen Amundsen

5. VALG AV TELLEKORPS

Til tellekorps ble valgt:

Per Eric Ståhlbrand

Stein Heggem

6. STYRETS ÅRSBERETNING 1997/1998

Styrets årsberetning ble referert - under henvisning til det enkelte punkt.
Spørsmål ble besvart av styret og forretningsfører.

Det foreslås at styrets beretning tas til etterretning.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

7. ÅRSREGNSKAP 1997 - REVISORS BERETNING

Årsregnskapet for 1997 ble gjennomgått, herunder disponering av årets overskudd.

Revisors beretning av 14.4.98 ble opplest i sin helhet av reg.revisor Ola Eriksen.

Det foreslås at årsregnskapet for 1997 godkjennes, herunder disponering av årets overskudd, og at revisors beretning tas til etterretning.

Styret foreslår at årets overskudd overføres mot underbalanse/vedlikeholdsfond.
Underbalanse/vedlikeholdsfond utgjør således pr 31.12.97 kr 1.590.258.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

8. STYRETS BUDSJETTFORSLAG FOR 1998

Styrets forslag til budsjett for 1998 ble gjennomgått av styret ved styremedlem Løvbakken.

Spørsmål ble besvart av styret.

Det foreslås at det fremlagte budsjett godkjennes.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

9. ÅRSBERETNING FOR BARNEHAGE OG UTVALG

Barnehagens årsberetning.

Barnehagens årsberetning er inntatt i innkallingen, side 16.
Det foreslås at barnehagens årsberetning godkjennes.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

10. ANSVARSFRIHET FOR STYRET

Det foreslås at styret gis ansvarsfrihet.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

11. VALG I HENHOLD TIL VEDTEKTER

Valgkomiteen v/Runar Moseby redegjorde for komiteens arbeid og innstilling

a) Valg av leder:

Valgt ble:

**Reidar Skjøthaug
Grefsenkollvn. 12 C (Gjenvalg)**

Leder valgt ved særskilt valg

b) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år:

Valgt ble:

**Kjell Huslid
Grefsenkollvn. 12 D (Gjenvalg)**

**Nina Sundquist
Grefsenkollvn. 12 (Gjenvalg)**

**Jan Løvbakken
Grefsenkollvn. 12 (Gjenvalg)**

**Solveig Dahler
Grefsenkollvn. 12 C (Gjenvalg)**

c) Valg av 2 vararepresentanter for 1 år:

Valgt ble:

Kjell Dyrstad
leil. 402 (Ny)**Tomm Alexander Øvre**
leil. 217 (Ny)**d) Valg av valgkomite for 1 år:**

Valgt ble:

Runar Moseby
leil. 318 (Ny)**Hans Christian Ekernes**
leil. 311 (Ny)**Helge Holgersen**
leil. 126 (Ny)**12. STYRETS FORSLAG TIL VEDLIKEHOLDSPLAN**

Styret ved Kjell Huslid redegjorde for styrets arbeid og forslag, inntatt i innkallingen på side 23 følgende.

Spørsmål ble besvart av styret.

Vedtak:**Enstemmig godkjent****13. FORSLAG FRA STYRET TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 28 APRIL 1998****13.1.****Forslag om nytt heisemaskineri og alarmtelefon, D/E tårnet.**

Forslaget er tatt inn i innkallingen side 28.

a) Rehabilitering av seks heiser.

Styret foreslår at:

Styret ber om fullmakt til å skifte til nytt heisemaskineri til den store heisen og alarmtelefoner til begge heisene i D/E-tårnet. Prisen er anslått til ca kr. 180.000,-, og beløpet tas fra det ordinære driftsbudskjettet.

Vedtak:**Enstemmig godkjent**

b) Skifte av viftene i ventilasjonsanlegget

Styret foreslår at dette prosjektet settes nederst på prioritetslisten, dvs. etter at heiser og betongrehabilitering er gjennomført/kostnadsført.

Vedtak:**Enstemmig godkjent****c) Betongrehabilitering i garasjeanlegget og på terrasser/balkonger**

Styret foreslår at det gjennomføres - og bevilges nødvendige midler - til nødvendig betongrehabilitering, maling i garageanlegget, malig av brystningen over gjesteparkeringsplassen og gangbroene. Betongrehabilitering på terrasse og balkonger er ikke inkludert. Kontraktsprisen er ca. 2.000.000,-.

Fra salen ble - av Sigmund Omang (leil.) fremmet følgende forslag:

“Sak om betongrehabilitering utsettes og behandles på ekstraordinær generalforsamling eller årsmøte 1999. Til møte utarbeides en sak som redegjør for

- *metode*
- *bygebudskjett basert på anbud*
- *finansiering med konsekvensutredning mht. husleiefastsettelse 1999-2004”*

Sigmund Omang

Omangs forslag fikk 9 stemmer.

Vedtak:**Enstemmig godkjent****13.2 Tetting av garasjetak.**

Forslaget er tatt inn i innkallingen side 29.

Styret ber om fullmakt til å inngå kontrakt på prosjekt basert på lånefinansiering. Betonrehabilitering av terrasse og balkonger gjennomføres etter at garasjeanlegget er ferdig.

Etter drøftelser trakk styret forslaget.

Vedtak:**Ingen****13.3. Forslag om utskifting av porttelefonanlegget.**

Forslaget er tatt inn i innkallingen side 29 og 30.

Styret ber om fullmakt til å disponere inntil kr. 300.000,- til nytt porttelefonanlegg og fullmakt til å kreve inn ca. kr. 900,- pr. seksjon i juli og august 1998.

Nødvendige monteringer/arbeid som også inkluderer garasjeport gjøres samtidig.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

13.4. Forslag om endring av vedtektene

Forslaget er tatt inn i innkallingen sidene 31-35. -

Styrets forslag til endringer av vedtektene er for å tilpasse boligselskapets vedtekter til lov om eierseksjoner - ny lov av 23. mai 1997 nr. 31, som trådte i kraft pr. 1. januar 1998.

Styret foreslår at vedtektene endres slik fremkommer i innkallingen side 31 følgende.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

13.5 Endring av opptaksregler for Grefsen Terrasse Barnehage

Styret ved Nina Sundquist redegjorde for styrets forslag. Det ble redegjort for historikk, forhandlinger med Oslo kommune m.v.

Styret ber om godkjenning for nye opptaksregler - og at tilsvarende endringer av vedtektene aksepteres samtidig (som en konsekvens av endring av opptaksreglene).

Vedtak:

Enstemmig godkjent

14. FORSLAG FRA SAMEIERE TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 28. APRIL 1998

14.1 Forslag fra Hans P. Bjerring om Oslo Kommunens bruk av fellesarealer.

Forslaget er tatt inn i innkallingen side 39 og 40.

Advokat Bruland redegjorde for råd til styret.

Avstemming viste 13 stemmer for Bjerrings forslag.

Vedtak:

Ikke godkjent

14.2 Forslag fra Oslo Kommune, Bydelsforvaltningen om ny inngang til Nordhagan Alders- og Sykehjem.

Forslaget er tatt inn i innkallingen side 42.

Styret er - på de forutsetninger som fremkommer i kommunens brev av 24.03.98 - og med den villighet som fremkom fra møtorepresentanter fra kommunen for tilpassning av ønsker/kravspesifikasjon fra sameier - positiv til forslaget.

Vedtak:**Godkjent mot 19 stemmer****14.3 Forslag fra Oslo Kommune, Bydelsforvaltningen vedrørende asbestholdige materialer på terrassene.**

Forslaget er tatt inn i innkallingen side 43 og 44.

Det foreslås at styret har fullmakt til å foreta nødvendige undersøkelser og evt. utbedringsarbeider.

Vedtak:**Enstemmig godkjent****14.4 Forslag fra Alfred Kvalheim om maling av fasaden**

Forslaget er tatt inn i innkallingen side 45.

Det foreslås at forslaget oversendes som ordinær styresak. Behandles på senere generalforsamling.

Vedtak:**Enstemmig godkjent****14.5 Forslag fra Marit D. Randem om tidspunkt for lukking av garasjeport.**

Forslaget er tatt inn i innkallingen side 46.

Styret støtter forslaget - om at garasjeporten er åpen til kl. 23.00.

Vedtak:**Enstemmig godkjent****14.6 Forslag fra Marie Helbostad**

Forslaget er tatt inn i innkallingen side 47.

a) Forslag om utskifting av vaskemaskinene.

Det foreslås at styret får fullmakt til selv å avgjøre nødvendigheten av å skifte ut vaskemaskiner.

Vedtak:**Enstemmig godkjent****b) Forslag om egen maskin for moppevask.**

Foreslår at styret selv avgjør innkjøp/kostnad.

Vedtak:**Enstemmig godkjent****c) Forslag om parkeringsforbud på baksiden av blokkene**

Styret viser til gjeldende regler - inntatt i sameieboken seksjon 7 (parkeringsregler), og til at det allerede er skiltet.

Hvis behov for ytterligere skilting besluttet dette av styret.

Vedtak:**Enstemmig godkjent****SAMEIERMØTET HEVET KL. 23.15**

Styreleder erklærte årsmøtet for avsluttet, takket for fremmøtet og ønsket alle vel hjem.

Ellen Amundsen /s/

Reidar Skjøthaug /s/
møteleder

Birger Brodal /s/

Sigurd J. Klomsæt /s/
advokat /protokollfører

Protokoll renskrevet av forretningsfører den 29. april 1998, og avsendt fra denne for distribusjon til sameierne den 5. mai 1998.

Vedlegg: Vedtekter - slik disse lyder etter endring på sameiemøtet 28.04.98

Kopi: 1. Erfa Revisjon AS

VEDTEKTER

FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

(Vedtatt av sameiermøte 26. april 1984 med hjemmel i lov om eierseksjoner. Endringer foretatt av sameiermøtet 5. mai 1986, 27. april 1989, 3. mai 1990, 29. april 1993 og 26. september 1996 og 28. april 1998).

§ 1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Grefsen Terrassehus.

Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner og ideelle andeler i gnr 75, bnr 117.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndigheter og andre.

Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet.

§ 3. Salg, utleie o.l.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. utleier.

§ 4. Vedlikehold o.l.

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i h.t. delingsbegjæringen.

Seksjonen kan ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren omgående erstatte eller utbedre.

Seksjonseieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

Skader på bygningskonstruksjon, tekniske anlegg, og/eller 3. persons seksjon som skyldes seksjonseierens handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring og således må bekoste utbedringen av alle skadene inklusiv følgeskadene.

På basis av et driftbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av sameiets fellesutgifter. Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc anses som vesentlig mislighold, jfr. paragraf 7. For bruken av fellesrommene i beboerdelen, og privat uttak av strøm fra fellesanlegg kan det fastettes et gebyr som skal ta sikte på å dekke driftsutgiftene.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor sameierne, har sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter med prioritet uten opptrinnsrett etter det beløp sameierandelen og seksjonen er overdratt for. Styret er pliktig til å vike prioritet for belåning inntil lånetakst. I stedet for utstedelse av pantobligasjon, kan seksjonseier stille tilsvarende sikkerhet i form av godkjent bankgaranti.

§ 7. Mislighold og fravikelse

§ 7 a) Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonslovens § 16 a, jfr. vedtektenes pkt. 7 b. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere en 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

§ 7 b) Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes pkt. 7 a om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes § 7 a om salg.

§ 8. Ordinære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre og revisor.
6. Fastsette styrehonorar.

I sameiermøte har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30% av sameiets årlige fellesutgifter eksklusiv individuell strømavregning.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Bestemmelse om at sameierne som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
4. Vedtak om at kjøper av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for dette.
5. Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags- tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9. Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 - høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 10. Styret

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen av sameiet. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal ha 5 medlemmer inklusive lederen, og i tillegg 2 varamenn. Alle velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ingen kan nekte første gangs valg til styret.

Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret forplikter å sette i verk vedtak gjort på sameiermøter. Større arbeider på fellesanlegget, må forelegges for sameiermøtet til godkjenning, forutsatt at arbeidene kan vente til at et slikt møte blir holdt.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet. Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne innen 20. januar hvert år.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når de er lagt i sameierens postkasse eller utenfor døren, om ikke sameieren har oppgitt annen adresse til styret.

§ 11. Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan delta på noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

§ 12. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

§ 13. Diverse bestemmelser

Disse vedtektene bygger på lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og på lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere.

