

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Løvli Boligsameie

Møtedato: torsdag 26. april 2018

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Smestad barnehage

Til stede: 16 seksjonseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 26 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sven-Robby Dierkes.

Møtet ble åpnet av Erling Moberg.

---

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Moberg 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: Godkjent**

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

Som fører av protokoll ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitne ble Henrik Ekelund og Stephan Lund 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 2017

Styrets årsrapport ble behandlet.

**Vedtak: Tatt til etterretning**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2017

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 20.000.

**Vedtak: Vedtatt**

---

## 5. Behandling av innkomne forslag og saker

### A) Endring av vedtekter - vedlikehold

Vedtektenes § 3.1 om vedlikeholdsplikt for bruksenhetene er vanskelig å praktisere for styret. Sameiet vil i årene fremover få større og større kostnader til vedlikehold. Da blir reglene om hvem som har ansvar for kostnader og utførelse mer og mer aktuell. Det har tidligere gått så langt at seksjonseiere har foreslått å avvikle hele sameiet for å unngå å bli ansvar for andre seksjonseieres vedlikehold.

Vedtektene er også lagt opp slik at styret må ut og påpeke og pålegge vedlikehold der dette er manglende utført. Det har styret allerede erfart fører til diskusjoner om både omfang og kostnader med de seksjonseiere dette berører.

Styret ønsker å klargjøre vedlikeholdsplikten og samtidig fordelere mer myndighet og ansvar ut på de 13 husene i sameiet. Med styrets forslag håper vi å imøtekomme alle de som holder eget hus i god stand samt motivere de som har et etterslep om å ta grep.

En konsekvens av endringen som foreslås også er at de som jevnlig har brukt ressurser i form av tid og penger på vedlikehold av sitt hus nå får lønn for strevet.

Samtidig må sameiet som helhet fortsatt ta ansvar for vedlikehold og utskifting av de deler av bygningskroppen som ikke løpende vedlikeholdes og er vanskelig for seksjonseiere og selv foreta vedlikehold av. Det gjelder arbeider knyttet til grunnsåler, drenering og tak og takkonstruksjoner.

Styret foreslås derfor følgende endring av nest siste avsnitt i vedtektenes § 3.1:

«Det påhviler sameiet å foreta større utskiftninger/reparasjoner som gjelder alle grunnsåler og tak. Det påhviler det enkelte hus (1-13) selv å vedlikeholde endevegger og andre utvendige installasjoner. Endringer den enkelte seksjonseier har gjort på terrasser, plattinger fra opprinnelig løsning er man fullt ut ansvarlig for å vedlikeholde og skifte ut selv. Har man etablert nye bodløsninger og etablert takvinduer er dette også seksjonseiers eget ansvar fullt ut og alene.»

Nåværende ordlyd lyder slik:

«Det påhviler sameiet å foreta større utskiftninger/reparasjoner som gjelder alle endevegger,grunnsåle, tak og andre utvendige installasjoner, og som ikke skyldes mangelfullt vedlikehold av sameier, dog slik at kostnadene også i noen grad skal kunne belastes sameier utfra

sameierbrøken. Ved tvist om mangelfullt vedlikehold innhentes takst rapport av to eller flere uhildede takstmenn.»

Siste avsnitt beholdes som før:

«Beising av seksjon med tilhørende.....».

Dette vedtaket krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder. I dette tilfellet vil det si alle seksjonseierne i sameiet. Vi er derfor avhengig av at alle stiller eller gir tilslutning til saken i etterkant av årsmøtet. Styret appellerer sterkt til at alle stemmer for denne saken.

**Vedtaket: Enstemmig vedtatt**

**B) Utvidelse av vedtekter - elbil**

Styret foreslår å utvide vedtektene med å ta inn en ny § 4 som omhandler forholdet til el-bil. Flere og flere kjøper el-bil og det dukker stadig opp spørsmål om dette ved omsetning av bolig. Det er ikke tillatt å bruke dagens løsning med strøm som er lagt opp til alle carporter og garasjer. Styret ser det derfor som nødvendig å etablere regler for hvordan dette skal løses fremover.

Forslaget lyder som følger:

**§ 4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer som carport eller garasje, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der det er innstallert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Kostnader til etablering av nødvendig infrastruktur frem til ladepunkt fordeles på de seksjonseiere som benytter seg av tilbudet om etablering av ladepunkt.

Styret valgte å stryke punkt 3 uten protest fra salen

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

**C) Utvidelse av vedtekter – panterett**

Styret foreslår å utvide nåværende vedtektenes § 4 om felleskostnader med nytt avsnitt om panterett. Forslaget fremmes etter anbefaling fra vår forretningsfører.

«De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.»

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

**D) Endring av vedtektene - årsmøtedato**

I forbindelse med ny eierseksjon er det også kommet regler om når årsmøtet skal være avholdt. Sameiet har i dag frist ut april som nå endres til ut juni. Styret foreslår at vi samordner våre vedtekter med loven og endrer § 5.1 første avsnitt til å lyde som følger:

«5.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av juni.»

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

**E) Vedlikeholdsplan**

Styret bestilte høsten 2017 vedlikeholdsplan for sameiet. Planen er under ferdigstilling men ikke når denne innkallingen gikk i trykken dessverre. Vi har fått beskjed fra OBOS Prosjekt om at den foreligger til årsmøtet.

Styret gjør et forsøk på å slippe å måtte kalle inn til et ekstraordinært sameiemøte bare på grunn av vedlikeholdsplanen. Men det kan hende at vi må gjøre det uansett.

Så snart vedlikeholdsplan foreligger vil styret sende ut hovedkonklusjonene fra denne. De som er interessert kan få se hele vedlikeholdsplanen hos styret, men den kommer ikke til å bli distribuert til alle. Vi har også bedt OBOS Prosjekt om å stille i årsmøtet og fortelle om hovedpunktene i planen.

Styret foreslår følgende vedtak:

«Årsmøtet godkjenner iverksetting av de tiltak vedlikeholdsplan for sameiet foreslår og at styret gis nødvendig fullmakt til å sette i gang nødvendige praktiske tiltak».

Styret er forberedt på at saken må trekkes om ikke vedlikeholdsplanen foreligger til årsmøtet skal avholdes.

**Vedtak: Vedtatt mot en stemme**

---

**6. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Erling Moberg foreslått.

**Vedtak: Valgt v/akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Hege Bjerke Tollefsen og Vegard Gulbrandsen foreslått.

**Vedtak: Valgt v/akklamasjon**

C Som varamedlem for 2 år, ble Marianne Saga foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Liv Ellen Torp foreslått

**Vedtak: Valgt v/akklamasjon**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble June Holen Gabrielsen og Erik Nordhagen foreslått

**Vedtak: Valgt v/akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 20:05. Protokollen signeres av

Erling Moberg /s/  
Møteleder

Sven-Robby S. Dierkes /s/  
Fører av protokollen

Henrik Ekelund /s/  
Protokollvitne

Stephan Lund /s/  
Protokollvitne