

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I LØVLIA BOLIGSAMEIE

Møtedato: 30.04.2019

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Nedre Rælingsveg 430, 2008 Fjerdingsby (barnehagen)

Til stede: 23 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 29 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 Sven-Robby Dierkes 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 Eli Møller 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: Godkjent

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 50 000

Vedtak: Vedtatt

Ekstern styreleder honoreres etter timeforbruk i henhold til egen avtale mellom sameiet og ansatt ekstern styreleder, Erling Moberg.

Årsmøte bes om å fatte vedtak vedrørende styreperioden 2017/2018 for ekstern styreleder pålydende kr 108 132,-.

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Vedtektsendring Pkt 7 Styret

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Eierseksjonsloven kapittel VII. Styret:

Aktuelle setninger for vedtektsendringer merket i kursiv

§ 54. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

§ 55. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

Med bakgrunn i «Eierseksjonsloven kapittel VII. Styret» fremlegges forslag til endring av vedtektene:

Nåværende vedtekter:**7. STYRET**

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Sameiet skal ha en valgkomité som skal legge frem sin innstilling nytt styre på sameiermøte.

Det kan stilles til gjenvalg og det bør minst være en representant fra hver hustype. (Hus 1-3,4-8 og 9-13). Styrets leder velges særskilt.

Dersom ingen stiller til vervet som styreleder, skal styret konstitueres på første styremøte.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen

Forslag nye vedtekter:

Tekst i kursiv viser endringer

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av *3 medlemmer og 1 varamedlem*.

Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Sameiet skal ha en valgkomité som skal legge frem sin innstilling *for* nytt styre på sameiermøtet.

Det kan stilles til gjenvalg og det *oppfordres til* en representant fra hver hustype. (Hus 1-3,4-8 og 9-13). Styrets leder velges særskilt.

Dersom ingen stiller til vervet som styreleder, skal styret konstitueres på første styremøte.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, *unntak ved innleide styremedlemmer som tjenestegjør i ett år av gangen*.

Styrets innstilling:**Styrets forslag til ny ordlyd av vedtektene § 7.1 er som følger:****7. STYRET**

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av *3-5 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer*. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Sameiet skal ha en valgkomité som skal legge frem sin innstilling til nytt styre på årsmøte.

Det kan stilles til gjenvalg og det bør minst være en representant fra hver hustype. (Hus 1-3,4-8 og 9-13). Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen med *unntak ved innleide styremedlemmer som tjenestegjør i ett år av gangen*.

Forslag til vedtak: Styret ber årsmøte om å vedta styrets forslag

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Forslag til endring av vedtektene § 3.1

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Styret foreslo endring av vedtektenes § 3.1 i årsmøtet i 2018. Selv om forslaget fikk 100% tilslutning i årsmøtet fikk vi ikke 100% tilslutning ved utsendelse av erklæring. Det var usikkerhet knyttet til blant annet om utvendig trapp og piper fortsatt skal være sameiets ansvar. Og det mener styret det skal være.

Nåværende ordlyd av vedtektene § 3.1 er som følger:

3. VEDLIKEHOLD**3.1 Bruksenhetene**

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Ventilasjonssystemet som skal være montert og i tilfredsstillende stand skal være av type ULV/ULS (sentralventilasjon) eller tilsvarende.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Det oppfordres til husmøter i hvert hus, med særlig fokus på utvendig vedlikehold og tilhørende uteområde.

Hver enkelt sameier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon, herunder dører, vinduer, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, egen endevegg, terrasser/balkonger, boder, carport yttervegg mot terrasse/hage og yttervegg mot inngangsparti og uteareal.

Innbygging/endringer og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

De bruksenheter som deler endevegg, grunnsåle og tak har et felles ansvar for utvendig vedlikehold. Tilsvarende gjelder carport og garasjeanlegg.

Det oppfordres til husmøter i hvert hus, med særlig fokus på utvendig vedlikehold og tilhørende uteområde.

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.

Beising av seksjon med tilhørende carport/garasje må foretas så ofte det er nødvendig for å holde eiendommen forsvarlig ved like.

Styrets forslag til ny ordlyd av vedtektene § 3.1 er som følger:**3. VEDLIKEHOLD****3.1 Bruksenhetene**

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Ventilasjonssystemet som skal være montert og i tilfredsstillende stand skal være av type ULV/ULS (sentralventilasjon) eller tilsvarende.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Det oppfordres til husmøter i hvert hus, med særlig fokus på utvendig vedlikehold og tilhørende uteområde.

Hver enkelt sameier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon, herunder dører, vinduer, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, egen endevegg, terrasser/balkonger, boder, carport og yttervegg mot terrasse/hage og yttervegg mot inngangsparti og uteareal.

Innbygging/endringer og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

De bruksenheter som deler endevegg, grunnsåle og tak har et felles ansvar for utvendig vedlikehold. Tilsvarende gjelder carport og garasjeanlegg.

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 bortsett fra utvendige trapper. 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.»*

Beising av seksjon med tilhørende carport/garasje må foretas så ofte det er nødvendig for å holde eiendommen forsvarlig ved like.

Forslag til vedtak: Styret ber årsmøte om å vedta styrets forslag

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C) Styrets forslag om fremtidig finansiering vedrørende vedlikeholdsplan/fremtidig nødvendig og påkrevet vedlikehold.

Saksinformasjon: Om to år begynner de store utgiftene knyttet til vedlikeholdsplan. Styret ønsker å være tidlig ute og planlegge hvordan finansiering skal gjennomføres. Dette kan gjøres på to måter;

1. Låneopptak vil være det mest nærliggende i en kombinasjon med økte fellesutgifter i en periode. Styret foreslår derfor at det tas opp lån og at fellesutgiftene eventuelt justeres opp ved større låneopptak.

2. Kapitalinnkalling etter brøk fra seksjonseierne

Alternativ 1 : Fremtidig finansiering av vedlikeholdsplan/nødvendig og påkrevet vedlikehold skal skje ved felles låneopptak av sameiet.

Alternativ 2 : Fremtidig finansiering av vedlikeholdsplan/nødvendig og påkrevet vedlikehold skal skje ved kapitalinnkalling fra seksjonseierne etter brøk.

Vedtak: Alternativ 1 enstemmig vedtatt

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 Trude Kristoffersen Olsen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 2 år, ble Lina Aak-Trondsen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

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

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:45. Protokollen signeres av

Sven-Robby Dierkes /s/
Møteleder

Eli Møller /s/
Protokollvitne