

Protokoll

Dato og klokkeslett: Mandag 23.04.2018 kl. 18.30

Sted: Skøyen Kirke, Skøyenveien 43

ble det avholdt ordinært årsmøte 2018 i Skøyen Terrasse Boligsameie

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Daniel jensen

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Daniel jensen

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Nancy Torp

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 56

Antall fremlagte fullmakter: 12

Totalt: 68

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2017

Årsregnskap for 2017 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Orientering om budsjett

Vedtak: Tatt til orientering

4. Rapport fra styret for 2017

Rapport fra styret for 2017 ble presentert og tatt til etterretning

Vedtak: Tatt til etterretning

5. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Vedtak: 176.000,-

6. Andre saker

6.1 **Vedlikeholdsprosjekt**

Det har vært jobbet med å oppdatere tilstandsrapporten levert av Selvaag Prosjekt fra 2015. Oppdatert rapport er allerede sendt ut til alle seksjonseiere i STB for gjennomlesning. I tillegg ble innholdet i rapporten presentert for seksjonseiere på et eget informasjonsmøte den 12. mars 2018.

Styret har vurdert tilstandsrapporten til å være god og dekker i stor grad bygningsmassen slik den fremstår i dag og med hensyn på fremtiden.

Som det fremgår av rapporten er det ulike tiltak som styre mener må gjennomføres. Tiltakene er nødvendig etter flere år med slitasje og uten større rehabilitering.

Styret har vurdert det dithen og i samråd med Selvaag prosjekt at listen over tiltak under (1-6) må utføres i nær fremtid. I tillegg fremgår det av rapporten at det er flere tiltak utover 1-6, men styret har vurdert at disse kan utsettes inntil videre, men de må inngå i en vedlikeholdsplan for årene fremover.

Tiltak som må utføres nå:

• Tiltak 1, Betonganalyse og brann- miljøsaneringsrapport	230 000
• Tiltak 2, Betongrehabilitering terrasser, balkonger og uteboder	11 200 000
• Tiltak 3, Betongrehabilitering i garasjeanlegg	4 000 000
• Tiltak 4, Overlys og røykgassluker i trapperom	410 000
• Tiltak 5, Gavlfasader (Murverksfasader)	5 300 000
• Tiltak 5, Vinduer på gavlfasader	2 000 000
• Tiltak 6, Heisanlegg	10 200 000
<u>Totalsum:</u>	33 340 000

Forslag til vedtak:

Årsmøtet konstaterer behovet for vedlikehold som beskrevet i tilstandsrapporten datert 28. februar 2018.

Årsmøtet gir sin tilslutning til å gjennomføre tiltak 1-6 som beskrevet i presentasjon fra informasjonsmøte 19.3.2018 (vedlagt).

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån for Sameiet for å finansiere vedlikeholdet - begrenset oppad til kr. 34.000.000.

Betjeningen av lånet vil erstatte deler av dagens høye vedlikeholdskostnader slik at Sameiets totale utgifter og dermed husleien, vil holdes på samme nivå som i dag. Ved 4% rente og en nedbetaling over 25 år vil eksempelvis et års nedbetaling utgjøre ca. kr 2.150.000 som gir Sameiet god margin for å dekke annet løpende

vedlikehold og eventuell renteøkning. En dobling av rentenivået vil fortsatt ikke utgjøre en årlig utgift på mer enn de siste års vedlikeholdskostnader.

Lånet opptas suksessivt i tråd med gjennomføringen av prosjektet. Styret vil etter gjennomføringen av prosjektet arbeide for å tilrettelegge for en løsning tilsvarende IN-ordning for fellesgjeld i borettslag slik at sameiere som ønsker felles finansiering får dette og de som ønsker individuell finansiering eller kapitalinnskudd får det. Styret vil forklare nærmere hva som menes med IN-ordning i forbindelse med årsmøtet.

Vedtak: Tilslutning til 1-6 vedtatt. Mot 7. Låneopptak vedtatt. Mot 7.

6.2 Sameiets vedtekter

Styret har begynt prosessen med gjennomgang av Sameiets vedtekter og oppdatering mot gjeldende lov. Ettersom det er omfattende forskjeller mellom vedtektene og loven prioriteres kun lovstridige vedtekter og formulering (sameierseksjonseier) i denne gjennomgangen.

Forslag til vedtak:

Godkjennelse av endring av vedtekter som vist i vedlegg 1 / side 24. Rød merking og gjennomstrykning erstattes med grønn tekst.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.3 Forslag fra seksjonseier Roger Delsom

Heiskostnader for både drift og innkjøp er høye. Kun 7 av 11 oppganger har heis. De 4 oppganger som ikke har heis har ingen nytte av disse og man må nå se på hvordan de skal finansieres. Jeg ser ingen rasjonelle grunner for at heiskostnader skal belastes de som ikke har heis.

Forslag til vedtak:

Foreslår derfor at drift av og eventuelt nye heiser legges i et eget budsjett og regnskap. Kostnader belastes de som har heis.

Styrets innstilling:

Unntaksregelen innebærer ikke at enhver utgift som sameierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av skal dekkes av en enkelt sameier, det må dreie seg om en betydelig utgift som etter forholdene i sameiet gjør det klart rimelig å fravike utgangspunktet om deling etter sameierbrøk. Det er med andre ord en svært snever unntaksregel. Kostnader til vedlikehold og utskiftning følger sameiebrøken så lenge det ikke er en ny anskaffelse som kun er til nytte for et begrenset antall seksjonseiere.

Vedtak: falt med 5 stemmer for

6.4 Forslag fra seksjonseier John Midttømme – Parkeringsbøter

Styret skriver i sin informasjon (udatert) til sameierne at ilagte bøter ikke vil bli annullert. Jeg synes dette signaliserer en mangel på gjestfrihet. Det dreie seg om vår familie og venner – og kanskje oss selv også - som har gjort seg skyldig i en forglemmelse. Det er ikke alle som har en egnet mobiltelefon i lommen når de kommer. Den manuelle løsningen er grei nok. Jeg ber om votering over dette.

Forslag til vedtak:

Sameiets praksis med å annullere bøter opprettholdes til annen fullverdig og like smidig ordning er på plass.

Styrets innstilling:

Ordningen med parkeringsbevis og håndhevelse av parkeringsregler ble innført for å sikre at Sameiets gjesteparkering var tilgjengelig for Sameiets gjester og ikke fremmedparkering. For at denne løsningen skal ha en verdi må alle forespørsler om å annullere kontrollsanksjoner kontrolleres for å se hvorvidt det har vært en overtredelse av parkeringsreglementet og hvilken ulempe det har hatt for Sameiet. Det har vært parkert ovenfor skilt om parkeringsforbud – dette reglementet skal også ivareta at containere skal kunne hentes og leveres. Er plassen som er avsatt for dette blokkert vil papiravfall ikke bli hentet og vi kan miste muligheten til å ha den månedlige containeren stående som ordinært, men vil fortsatt bli belastet kostnaden for kjøringen. Når det er et så lavt gebyr for kontrollsanksjoner som det er p.d.d. vurderer styret det som ikke hensiktsmessig å annullere sanksjoner.

Vedtak: Vedtatt med 28 mot 11 stemmer

7. Valg

På valg er: Hans Joachim Motzfeldt
Jan H. Wessel
Eli Toftemo

7.1 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Hans Joachim Motzfeldt for 2år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Jan H Wessel

Valgt ble: Jannecke Nordskog

7.3 Valg av valgkomité

Navn: Ørjan Bustnes

Birgitte Moen

Mona S Olivier

Etter årsmøte fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Knut Getz Halstvedt	Skøyen Terrasse 36
Medlem: Hans Joachim Motzfeldt	Skøyen Terrasse 40
Medlem: Johan William Sverdrup	Skøyen Terrasse 34
Vara: Annebeth Andersen Johansen	Skøyen Terrasse 39
Vara: Jan H. Wessel	Skøyen Terrasse 40
Vara: Jannecke Nordskog	Skøyen Terrasse 36

Daniel Jensen /s/
Møteleder

Nancy Torp /s/
Valgt av årsmøte