

# PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Torsdag 27.april 2017 kl 18.30

Sted: Skøyen Aktivitetssenter, Skøyen Terrasse 1

ble det avholdt ordinært årsmøte 2017 i Skøyen Terrasse Boligsameie

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Madelen Ulleberg

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Madelen Ulleberg

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

Valgt ble: Nina Larsgård

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	44 + 1 etter sak 1.4
Antall fremlagte fullmakter:	27
Totalt:	72

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

## **2. Godkjenning av årsoppgjøret**

### **2.1 Godkjenning av årsmelding 2016 fra styret**

Styrets årsmelding for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### **2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2016**

Årsregnskap for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

## **3. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode**

Vedtak: 176 000,- vedtatt

## **4. Orientering om budsjett**

Vedtak: Tatt til orientering

## **5. Andre saker**

### **5.1 Bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG**

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon for vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Styrets innstilling: Sameiermøtet vedtar bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG.

Vedtak: Godkjent

## 5.2 Installasjon av nye stigerør og rør i leilighetene

Det har vært jobbet med å skifte kaldt- og varmtvanns stigerør. Stigerørene går vertikalt mellom etasjene frem til stoppekranene i hver leilighet. Når noen har totalrenovert bad og kjøkken har Sameiet benyttet anledningen til å installere nye stigerør. Styret hadde håpet at sameierne parallelt ville benytte anledningen til å skifte rørene i egne seksjoner. Det har ikke skjedd. Sannsynligvis har ikke incitamentet vært klart nok definert fra styrets side. Styret fremmer derfor en plan for Årsmøtet som det må tas stilling til.

Styret er av den oppfatning at rørene i den enkelte leilighet må skiftes parallelt med stigerørene om sameiet skal få full effekt av fornyelsen. I de fleste tilfellene oppstår lekkasjene i leilighetene hvor rørene for lengst er utdatert. Skiftes ikke rørene i leilighetene ut, vil konsekvensen bli at vårt forsikringsselskap en dag vil nekte å betale skaden eller sette egenandelen til kr. 50 000.-. som Gjensidige nylig forlangte i Gullkroken 9.

Noen har allerede fornyet alle rør i sin leilighet. Noen planlegger å gjøre det, mens enkelte skyver det foran seg. Skal alle pålegges å gjennomføre utskiftning av rørene i leilighetene må det foreligge et fornuftig og fleksibelt tilbud som dekker de flestes behov. Styret søker en løsning som også økonomisk bør være overkommelig for våre sameiere som ikke er forberedt på rørfornyelser.

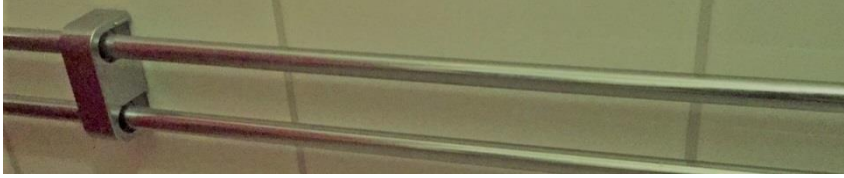
### Hva vil det koste:

Rehabilitering av gjenværende stigerør er beregnet til ca. kr. 2 355 000.-. Dette er sameiets ansvar. Kostnadene bundet til den enkelte leilighets rehabilitering vil variere sterkt. Styret vil utarbeide et lavkostestimater som vil være veiledende. Man må påregne omkostninger som følger for rør i åpen løsning:

Middleiligheter kr. 20 000.- til 30 000.-.

Andre (gjennomgående leiligheter) kr. 30 000 til 40.000.-.

Forutsetningen for ovenstående prisanslag er at lokaliseringen av rørene ikke er endret fra opprinnelig utgangspunkt og at det godtas åpen løsning. Åpen løsning betyr at rørene ikke legges i vegg, men monteres utenpå vegg. Dette gjør seg spesielt gjeldende på bad (se bildet under). I kjøkken vil jo de fleste rør være skjult i skap og lignende.



Renovering i leilighetene vil kunne starte umiddelbart etter at stigerørene er skiftet. 30 til 40 dager før arbeidet starter utarbeides en egen plan for hver leilighet som er knyttet til den oppgang der stigerør skal skiftes. Planen for fremdriften vil vises på en tidslinje hvor oppgangene er milepæler.

Avviker røropplegget i seksjonen fra det originale vil prisjustering forekomme. Arbeidet vil bli planlagt slik at den enkelte sameier kan velge den løsningen som passer best. Ønsker en sameier å rehabilitere hele badet eller å legge rørene skjult vil utførende eller alternativ rørlegger gi tilbud på jobben. Stigerørene vil bli skiftet etter planen.

De seksjonseiere som allerede har renoverert røropplegget blir ikke berørt utover å måtte gi tilgang til sine bad for å knytte rørene i seksjon til stigerørene.

I 34, 35 og 36 blokken ser vi en mulighet for å løse et problem. Vanntilførselen til stigerørene i 34, 35 og 36 ligger utilgjengelige under bygningsmassen midtveis, langsetter bygget. Skade på disse rørene vil medføre mye arbeid og uforholdsmessig høye omkostninger og lange opphold uten vann i alle leilighetene. Det er kun praktisk adgang til disse rørene gjennom gulvet i leilighetene i 1. etasje. Det eneste alternativ for en varig løsning blir å føre rørene gjennom leilighetene i første etasje. I tett samarbeid med eierne av de berørte leiligheter vil man søke en optimal løsning.

Det er laget en tidsplan som viser når det planlegges å bytte stigerørene i oppgangene. Seksjonseierne i hver oppgang må ha klarlagt hvilken løsning de ønsker for sin leilighet senest 30 til 40 dager før arbeidet starter i hver enkelt oppgang.

Årsmøtet må gi sin tilslutning til at seksjonseiere blir pålagt å medvirke til gjennomføringen av foreliggende plan om det skal ha noen hensikt å skifte stigerørene og at arbeidet kan gjennomføres mest mulig effektivt for hele sameiet. Styret vil arbeide med detaljene i planen utover høsten og regner med at arbeidet kan gjennomføres i budsjettåret 2018.

#### **Forslag til vedtak:**

Årsmøte gir sin tilslutning til styrets forslag om at eier/e av leiligheter som ikke har byttet ut originale rør må gjøre dette parallelt med at Sameiet skifter til nye stigerør for kalt og varmt vann. De seksjonseiere som ikke ønsker spesifikke løsninger må godta løsningen med

åpne rør innen rammen av fastsatt prisklasse for leiligheten ved oppstart av arbeidet.  
Sameierne pålegges aktivt å medvirke til god gjennomføring av rørskifte i leilighetene.

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

### **5.3 Styret foreslår endringer i vedtektene**

For at sameierne skal kunne motta innkallingen til årsmøtene i rimelig tid før møtedato foreslår Styret at varsling av årsmøte økes fra 1 til 2 måneder og at innsendelse av forslag til behandling på årsmøte endres fra 21 dager til 30 dager. Oppnås 2/3 flertall for forslaget vil vedtektenes § 2-1 bli som følger:

§ 2-1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Styret varsler om datoen for et forestående ordinært sameiermøte (årsmøte) senest **2 måneder før**.

Styret innkaller skriftlig til det med minst 8- åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Underlag bør følge med innkallingen.. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes skriftlig og være mottatt av styret senest 30 – tretti – dager før møtet. For at saker som krever mer enn alminnelig flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

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

Krever 2/3 flertall

Vedtak: Godkjent

#### **5.4 Forslag fra fra seksjonseiere i Skøyen terrasse 30 - Vurdere tiltak for kostnadsreduksjon**

**Forslag fra seksjonseierne følger vedlagt på side 32.**

##### **Styrets innstilling:**

Styret er av den oppfatning at forslaget er for generelt og ikke tjener hensikten. I hovedsak er STBs vaktmestertjenester i varetatt av ansatt personell og følgelig ikke er gjenstand for forhandlinger. Vaktmester vil gå i pensjon i april 2018 og innen da må styret ta stilling til alternative løsninger. Vedlikeholdsavtale av økonomisk betydning er knyttet til heiser. Styret foreslår at Årsmøtet avviser forslaget da det generelt er styrets oppgave å drifte Sameie så økonomisk som mulig med hensyntagende til helse, miljø og sikkerhet.

Vedtak: Ikke godkjent, 15 mot

#### **5.5 Forslag fra seksjonseier Hans Brattestå – Endring av vedtekter §2-7 Stemmeregler Forslag fra seksjonseier følger vedlagt på side 33.**

##### **Styrets innstilling:**

Styret er av den oppfatning at det ikke er 100% avklart om sameiermøte med 2/3 av stemmene kan endre et stemmekrav basert på 100% enighet. Eierskapsloven ble oppmyket i 1999 (?), men om grunnlovsbestemmelsen om at ingen lov skal ha tilbakevirkende kraft, kommer inn i bildet er ennå ikke avklart i forhold til boligsameier. Styret foreslår at forslagstiller trekker forslaget og henstiller til styret om å utrede saken og eventuelt fremme den til neste Årsmøte.

Krever 2/3 flertall

Vedtak: Forslag trukket

## 6. Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg: Per Randby (leder)  
Tore Strand (medlem)  
Regina Syse Vandraas (vara)

### 6.1 Valg av styreleder

Valgt ble: Knut Getz Halstvedt for 2 år.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Johan W Sverdrup for 2 år.

### 6.3 Valg av Varamedlem

Valgt ble: Annebeth Johansen

### 6.4 Valg av valgkomité

Navn: Ørjan Bustnes

Birgitte Moen

Mona S Oliver

### Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Knut Getz Halstvedt	Skøyen Terrasse 36
Medlem: Hans Joachim Motzfeldt	Skøyen Terrasse 40
Medlem: Johan W Sverdrup	Skøyen Terrasse 34
Vara: Annebeth Johansen	Skøyen Terrasse 39
Vara: Jan H. Wessel	Skøyen Terrasse 40
Vara: Eli Toftemo	Skøyen Terrasse 31

Madelen Ulleberg /s/  
Møteleder

Nina Larsgård /s/  
Valgt av årsmøtet