

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Lillohøyden Garasjesameie

Møtedato: 25.4.2016

Møtetidspunkt: 17.30

Møtested: Radisson Blue Nydalen

Til stede: 67 sameiere, og Lilløyden 2 Sameie, Lillohøyden 4 Sameie, Lillohøyden 6 Sameie, representert ved fullmakt, totalt 95 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Espen Jørgensen.

Møtet ble åpnet av Inge Nilssen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Espen Jørgensen 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 referent og minst en sameier som protokollvitne

Som referent ble Espen foreslått, og som protokollvitne ble

Michael Møller

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

Det ble stilt spørsmål til lovligheten av innkallingen i forhold sameiermøtets behandling av styrets forslag pkt. 6.4 om endring av vedtektenes § 16. Protokolltilførsel fra Michael Møller er vedlagt.

2. Behandling av årsberetning for 2015

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning

Vedtak: Tatt til etterretning

3. Behandling av årsregnskap for 2015

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 150 000.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av innkomne forslag og saker

Styret foreslår en ekstraordinær innbetaling, kr 200 000, til dekning av installasjon av videoovervåkning. Les begrunnelse under: Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Forslag til vedtak:

Vedtak: Godkjent, fordeles iht nøkkel for felleskostnader garasje

6. Innkomne forslag

6.1 Smørebod

Det er innkommet forslag om Lillohøyden Garasjesameie kan stille en bod til disposisjon til dette formålet.

Styret tilråding er at hver enkelt sameie må ta stilling til om de har felles areal som kan disponeres til dette formålet, Lillohøyden Garasjesameie har ikke fellesarealer til å disponere til slikt formål.

Vedtak: Tatt til etterretning

6.2 Oppdatering av husordensregler og garasjesordensregler

Styret foreslår å ha felles ordensregler for Lillohøyden. Dette for lettere for å kunne håndheve ordensreglene likt for alle sameier på Lillohøyden.

Styrets tilråding er at Sameiermøtet anbefaler at alle sameiene har felles husordensregler og at ordensregler for garasjesameiet inntas i disse ordensreglene.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall. Husordensregler må formelt vedtas av det respektive sameies sameiermøte

6.3 Slå sammen sameiene på Lillohøyden til ett sameie

Styret ser at det er økonomiske fordeler å slå sammen sameiene siden de har mye felles både uteområder og felles tekniske løsninger. Styret ønsker tilbakemelding på om dette er noe som sameierene ønskes at styret sammen med de andre styrene på Lillohøyde skal utrede. Det vil være hensiktsmessig og kostnadssparende med ett sameie.

Styret tilråding er at sameiermøtet vedtar at styrene på Lillohøyden kan utrede sammen med de andre styrene på Lillohøyden om å slå sammen alle sameiene på Lillohøyden til ett sameie.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

6.4 Vedtektsendring for garasjesameiet ang. økonomi

Garasjesameiet omfatter mer enn det i utgangspunktet skulle gjøre, og vi ser at kostnadsfordelingen er skeiv utfra bruk. Styret foreslår vedtektsendring basert på å jevne ut kostnadene mer etter bruk.

For å få en mer jevn fordeling av kostandene ved Lillohøyden foreslår styret å følgende fordeling. Dette medfører at paragraf 16 i vedtektene endres.

Vedtektenes Paragraf 16 Vedlikeholdskostnader

Punkt 1 Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. vaktmesterrom
- f. renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer

For å få en mer jevn fordeling av kostandene ved Lillohøyden foreslår styret at kostnader som er av en slik art at de er av felles interesser skal fordeles etter brøk på leilighet.

Fordelingen per sameiebrøk vil være slik:

Bygg	Seksjoner	Brøk%
Bygg 2	61	21,11%
Bygg 4	103	40,71
Bygg 6	89	35,18

Det foreslås at det utarbeides en liste over kostander hvor fordelingen skjer etter sameierbrøken vist ovenfor.

Punkt 5. Kostnader til fjernvarme skal fordeles etter faktisk forbruk på hver eiendom som er tilknyttet fjernvarmeanlegget. Kostnader til drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget skal fordeles på de eiendommer som er tilknyttet med en lik andel hver.

Styrets tilråding: Kostnadene til drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget skal fordeles etter seksjonsbrøk som vist ovenfor.

Det utarbeides matrise/oversikt over fordelingsnøkkel for kostnader iht vedtektenes bestemmelser som retningslinjer for regnskapsfører og styret.

Vedtak: Det ble fremmet utsettelsesforslag fra Michael Møller m.fl. Dette ble satt under votering og ble vedtatt med overveldende flertall. Saken ble utsatt.

Benkeforslag fra Michael Møller følger vedlagt.

Andre saker (ikke angitt i innkallingen) Reklamasjoner

Styret ber om mandat til å følge de reklamasjonene som er oppstått og som vil ha en forringelse på eiendommene videre.

Styrets tilråding er at sameiermøtet vedtar at styret følger opp reklamasjonene

Vedtak: Godkjent

7. Valg av tillitsvalgte

- A)** Valg av styreleder for 1 år
Inge Nilssen er foreslått.

Vedtak: Inge Nilssen ble valgt

- B)** Valg av styremedlem

Kåre Dyrkorn trekker seg fra styret. Som nytt styremedlem fra Hus 6 foreslås Bjørn-Tore Olsen

Vedtak: Bjørn Tore Olsen ble valgt

Helen Knutsen er ikke på valg.

Da det ikke var flere saker til behandling ble møtet hevet.

Espen Jørgensen/s/

Møteleder - referent

Michael Møller/s/

Protokollvitne

Benkeforslag *

Forslaget om vedtektsendring synes på flere områder å være i strid med Eierskiftelovens § 23 første ledd og andre ledd;

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Foreslåtte endring vil i praksis medføre en omfordeling av felleskostnadene som faktureres mellom sameiene. FN2 vil få anslagsvis 32-39 % lavere andel av kostnadene, FN4 en økning på 12-14 % økning og FN6 en økning på 22-23 % økning – avhengig av hvilke deler av felleskostnadene det er tale om.

Endring – herunder en omfordeling – av felleskostnadene må være i samsvar med vedtektenes § 11 punkt 2, hvilket medfører at alle seksjonseiere på Lillohøyden må være enige.

Siden alle ikke ble innkalt til Årsmøtet og deler av forslaget på flere områder synes å være i strid med Eierskifteloven, foreslås det at det stemmes over at forslaget utsettes, og at styret eventuelt framlegger et bearbeidet forslag som ikke er i strid med Eierskifteloven og vedtektene, og som ordrett viser hvilken ordlyd som ønskes rettet til ny ordlyd – samt at det tydelig redegjøres for konsekvensene av endringene.



Michael Møller

Seksjonseier,
Leilighet 32
Fernanda Nissens gate 6 B

* Forslagsstiller ber om at forslaget i sin helhet protokollføres i Årsmøtoreferatet.