

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solbakkane LB4 torsdag 27.05.2021.

Det var 9 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 10 stemmeberettigede. Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Styreleder ønsket velkommen og foreslo at Agnethe Kvinnsland skulle velges som møteleder.

Vedtak:

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og Torbjørn Aarsland til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Peder Andreas Skretting ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Godkjenning av innkalling og sakliste

Årsmøtet ble første gang varslet den 25.02.2021, og innkallingen med sakliste ble utsendt som vanlig post ca 2 uker før årsmøtet.

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2020

Årsregnskapet ble gjennomgått av Agnethe Kvinnsland.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2020. De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at godtgjørelsen for siste styreperiode fastsettes til kr 20.000,- som sist.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 20.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring av vedtektene: Tekst om vannmåler

Vannmåler ble montert i bygget den 28.10.2020. Kommunen krever frivillighet fra alle seksjonseierne for å godkjenne at det er vannmåler i et bygg. Det betyr også at en fremtidig seksjonseier kan komme til å kreve vannmåleren fjernet.

For å sikre mot at flertallets ønske kan bli overstyrt av en enkelt eier, støtter kommunens jurist at vannmåleren blir beskrevet i vedtektene. Det vil da kreves årsmøtevedtak med 2/3 flertall for vedtektsendring dersom noen skulle ønske å fjerne vannmåleren.

Vedtaket i sak 5 var enstemmig.

Vedtak:

Nytt vedtekt-punkt 2-3-2:

Det skal være installert vannmåler på hovedvannledningen i bygget, med måling av totalforbruket for alle seksjoner samt fellesområdene. Styret er ansvarlig for periodisk avlesing og rapportering av forbruket til kommunen.

6. Endring av vedtektene: Tekst om vannforbruk

Vannmåler ble montert i bygget den 28.10.2020. Sameiet betaler til kommunen for alt forbruk i sameiet. Forretningsfører skal kreve inn betaling fra seksjonseierne for å dekke den årlige kommunale forbruksavgiften.

Dekningen per seksjon bør bli regnet ut etter boareal i samsvar med den kommunale normen, og ikke etter andre tenkelige modeller som slår ut mer eller mindre tilfeldig. For å gi forretningsfører et klart mandat for hvordan denne innkrevingen skal skje, ønsker styret å ta inn i vedtektene punkt 5-1-1 en tekst som bekrefter at den kommunale forbruksavgiften skal inngå i de regulære felleskostnadene for drift.

Vedtaket i sak 6 var enstemmig.

Vedtak:

Tekst-tillegg i vedtektene punkt 5-1-1:

Kommunale vann- og avløpsavgifter for forbruk målt med felles vannmåler skal inngå i eiendommens kostnader og fordeles etter sameiebrøken.

7. Endring av vedtektene: Tekst om budsjettansvar

Vedtektene sier at felleskostnadene (budsjettet) skal fastsettes av årsmøtet eller styret.

Årsmøtet kommer så sent på våren at det blir et hinder for driften dersom budsjettet skal fastsettes der.

Styret må normalt ta ansvar for å fastsette budsjettet for neste år senest i november måned.

Styret foreslår å gjøre dette ansvaret entydig i vedtektene.

Årsmøtet vil som i dag kunne gi styret instruksjoner om budsjettet ved at noen fremmer forslag om egen sak om budsjettet i årsmøtet.

Vedtaket i sak 7 ble fattet med 9 stemmer for.

Vedtak:

Teksten i vedtektene punkt 5-1-2:

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret.

endres til:

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret.

8. Endring av vedtektene: Tekst om skadeansvar

De to vannskadene i januar og desember 2020 har vist at det er behov for å avklare om eller når en seksjonseier har handlet uaktsomt, og dermed skal være pliktig til å dekke sameiets egenandel på kr 10.000,- ved forsikringsoppgjøret for skaden.

I samråd med jurist har styret utarbeidet forslag til 2 nye punkter i vedtektene som utfyller og klargjør Eierseksjonsloven § 32 om temaet.

Vedtaket i sak 8 var enstemmig.

Vedtak:

Nytt vedtekt-punkt 4-1-6:

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har eier av den seksjonen der skaden oppstår plikt til å refundere sameiets egenandel.

Nytt vedtekt-punkt 4-1-7:

Før det gjennomføres noen tiltak i en bolig plikter seksjonseier å gjøre seg kjent med de tekniske opplysninger, anbefalinger og instruksjoner som finnes i sameiets nettsider og i HMS-håndboken, og også FDV-opplysninger / datablad fra produsent når det er relevant. Dersom tiltak blir gjennomført uten hensyn til eller i konflikt med noen av disse opplysningene, vil det bli å betrakte som uaktsomhet ved en eventuell skadesak.

9. Endring av ordensreglene

Da ordensreglene ble laget, gav Eierseksjonsloven av 1997 i §19 ikke automatisk rett til dyrehold, men sameiet kunne vedta at dyrehold kunne tillates. Dermed ble ordensreglenes tekst om dyrehold relativt streng, og det ble krevd innmelding av kjæledyr på et eget skjema.

Den nye Eierseksjonsloven av 2017 gir i §28 automatisk rett til dyrehold, men sameiet kan regulere dyreholdet gjennom ordensreglene. Erfaringene hittil tilsier at ordensreglenes punkt 6 om dyrehold bør justeres til å samsvare bedre med lovverket, og at innmeldingsskjemaet bør fjernes.

I forslaget til vedtak er også 2 avsnitt av teksten om dyr flyttet fra punkt 4 Fellesarealer til punkt 6 Dyrehold. Hele endringen kan finnes på side 2 i det vedlagte forslaget til justerte ordensregler versjon 4.

Vedtaket i sak 9 var enstemmig.

Vedtak:

a) Hele punkt 6 i ordensreglene on dyrehold erstattes med ny tekst eller tekst flyttet fra punkt 4:

Det er tillatt å holde kjæledyr i leilighetene. Dyrehold for næring er ikke tillatt.

Eier er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Eier er også forpliktet til å følge de offentlige reglene og kravene som gjelder for dyrehold til enhver tid. Uavhengig av lovkravene skal hunder alltid føres i bånd på sameiets uteområde og inne i fellesarealene.

Dyr skal ikke tas inn i heisen. Dyrehår trekkes inn i drivverket og skaper tekniske problemer. Luftstrømmen i heisen hvirvler opp dyrehårene og det utsetter personer med allergier for øket risiko.

Dyr skal forhindres fra å urinere ved inngangspartiet og på byggets yttervegger.

Det er ikke tillatt å installere eller utplassere bur eller innretninger for kjæledyr på sameiets uteområde eller inne i fellesarealene uten etter skriftlig avtale med styret.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget å fjerne dyret.

b) Innmeldingsskjemaet på siste side utgår fra ordensreglene.

10. Risiko for havari av varmepumpen

Varmepumpen som reduserer kostnadene til oppvarming av bygget inneholder 13,5 kg av kjølemediet R404A. Fra 01.01.2020 er det forbudt å produsere R404A, og ikke tillatt å etterfylle varmepumper som inneholder over 10 kg R404A. Dette fører til at varmepumpen med stor sannsynlighet vil måtte skiftes ut på et mye tidligere tidspunkt enn normalt forventet.

Vår varmepumpe gir bare opptil 40 grader C vanntemperatur med en forsvarlig effektfaktor (COP ca 3,5-4).

Effektfaktoren blir halvert allerede ved utetemperatur på -10 grader C.

Torbjørn Aarsland gjennomgikk de 2 alternativene for utskifting som må vurderes når varmepumpen stopper:

- Ny varmepumpe med samme funksjon (luft-til-vann –teknikk)
- Ny varmepumpe med bergvarme (væske-til-vann –teknikk)

Når varmepumpen havarerer, har styret myndighet til å beslutte anskaffelse av tilsvarende type til erstatning. Styret kan ikke øke til dyrere teknologi uten godkjenning fra Årsmøtet.

Dersom varmepumpen skulle havarere i den kalde årstiden, taper vi mye tid og kostnader dersom utskiftingen ikke er forberedt til en viss grad.

Styret ønsket derfor å be Årsmøtet 2021 om fullmakt til å forberede anskaffelse av ny varmepumpe, og iverksette bestillingen når dagens varmepumpe havarerer.

Alternativene for utskifting til samme teknologi eller endring til bergvarme, og mulighetene for finansiering slik de er aktuelle nå, ble diskutert. Årsmøtet ønsket ikke at styret skal pålegge beboerne et stort kontaktinnskudd ved eventuelt snarlig havari, men heller lånefinansiere en utskifting i den grad det blir nødvendig.

Vedtaket i sak 10 ble fattet med stort flertall.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å utrede alternative teknologier og forberede en bestilling av ny varmepumpe med hensiktsmessig teknologi innenfor en totalramme på kr 500.000,-.

Styret gis også fullmakt til å effektivere bestillingen dersom dagens varmepumpe må tas ut av drift.

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Valentina Volchanina (H0103) har vært styreleder siden oppstarten i 2014. Hun har nå valgt å ikke stille til gjenvalg av hensyn til familien.

Øyvind Vik overtok H0305 i juni 2018. Han har sagt seg positiv til å stille som kandidat til styreleder-vervet for 2 år.

Vedtak:

Øyvind Vik ble valgt til leder for 2 år ved akklamasjon.

11.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Torbjørn Aarsland (H0307) har vært medlem av styret siden oppstarten i 2014. Siden styreleder nå vil bli skiftet ut, er Torbjørn villig til å stille til gjenvalg en gang til for å bidra til å sikre kontinuiteten i styret.

Vedtak:

Torbjørn Aarsland ble valgt til styremedlem for 2 år ved akklamasjon.

11.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Janne Johannesen (H0107) ble valgt som varamedlem for 1 år i 2020, i samsvar valgbestemmelsene i vedtektene. Janne finner det ikke mulig å stille til gjenvalg.

Ingve Gunnar Selvikvåg overtok H0201 i september 2020. Han har sagt seg villig til å stille som kandidat til varamedlem-vervet for 2 år.

Vedtak:

Ingve Gunnar Selvikvåg ble valgt til varamedlem for 2 år ved akklamasjon.

11.4 Valg av valgkomité

Sameiet er ikke stort og det er få å dele styreoppgavene på. Styret har derfor fungert som valgkomité hittil, og det har sett ut til å gå greit.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente at styret utfører valgkomitéens oppgaver frem til Årsmøtet 2022.

Etter dette består styret av:

Øyvind Vik - styreleder

Anne Brit Byrkjedal - styremedlem

Torbjørn Aarsland - styremedlem

Thomas Byberg - varamedlem

Ingve Gunnar Selvikvåg - varamedlem

Ålgård, 27.05.2021

Protokoll for Sameiet Solbakkane LB4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	28.05.2021
Sekretær	Torbjørn Aarsland (sign.)	28.05.2021
Protokollvitne	Peder Andreas Skretting (sign.)	28.05.2021