

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solbakkane LB4 torsdag 21.04.2022 i Westernbyen Ålgård. Det var 11 seksjonseiere til stede, ingen fullmakter. Til sammen 11 stemmeberettigede. I tillegg møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate BBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder.

Torbjørn Aarsland ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Valentina Volchanina ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2021

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2021. De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 20 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring: Regler for innglassing

Styret ønsker avklaring fra Årsmøtet 2022 om hvordan sameiet skal håndtere eventuelle søknader om å få glasse inn terrassene / balkongene på fasaden mot Høljaberget for eiernes regning. En terrasse / balkong er en seksjonert del av leiligheten, mens sameiet har ansvaret for vedlikeholdet av ytterveggen og rekkverket.

Styret foreslår å tilpasse vedtektene slik at de fastsetter tydelige rammer og betingelser for en innglassing, og at seksjonen selv har ansvaret for anskaffelse og vedlikehold av innglassingen med tilhørende bygningsstrukturer. Styret fremlegger forslag til endring av de aktuelle paragrafene i vedtektene.

Vedtak:

Følgende vedtektsendring ble enstemmig vedtatt:

Nytt punkt 4-1-4 gis følgende tekst:

En seksjonseier kan glasse inn et areal på egen balkong eller veranda for egen kostnad. Det innglassede arealet kan ikke overstige 10 m² uten etter skriftlig forhånds-godkjenning fra sameiets styre. Utførende firma skal søke forhånds-godkjenning fra kommunen. Metalldele skal ha tilnærmet samme gråfarge som fasadeplatene (NCS S7500-N) mens trekonstruksjoner skal lages av royalimpregnert trevirke med farge RY.20 okergul. Det innglassede arealet kan ikke tilknyttes sameiets originale felles varmeanlegg. Sløkke-evnen til originalmonterte vanntåkedyser over balkongen / terrassen skal ikke begrenses. Glassveggene skal kunne åpnes innenfra slik at personer kan reddes ut ved brann eller annen alvorlig hendelse. Det originale rekkverket skal beholdes uendret, og innglassingen skal monteres på innsiden av eller oppå rekkverket. Alle deler av innglassingen som ligger innenfor eller oppå det originale rekkverket skal vedlikeholdes av seksjonseier for seksjonseiers kostnad.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter også tilleggskostnader knyttet til senere renovering og vedlikehold av fasade, og som oppstår som følge av innglassingen.

Eksisterende punkt 4-1-6 endrer nummer til 4-1-7 og gis følgende tillegg:

... Oppførte glasspaneler inngår som en del av byggets fasade, og dekkes av bygningsforsikringen. Ved dekning av skade på innglassings-konstruksjonen i en seksjon skal egenandelen betales av seksjonens eier.

Eksisterende punkt 4-2-2 gis følgende tillegg:

... bortsett fra ettermonterte bygningsdeler som inngår i innglassing av balkonger / terrasser.

Eksisterende punkt 4-2-3 gis følgende tillegg:

... Vegger, tak og gulv som inngår i innglassings-konstruksjonen på en balkong / terrasse skal unntas fra sameiets vedlikeholdsplikt.

Nytt punkt 5-1-2 gis følgende tekst:

Dersom et innglasset areal overstiger 10 m² skal seksjonens sameierbrøk økes med dette arealet i sameiets regnskapssystem og som grunnlag for alle disposisjoner med betydning for fellesøkonomien.

For de øvrige punktene i kapittel 4-1 og 5-1 justeres nummereringen til å passe med de nye punktene.

6. Vedtektsendring: Felles innkjøp av ventilasjonsfilter

Systemair AS (Flebu), som produserer vårt ventilasjonssystem, tilbyr felles abonnement for sameiet med en fraktfri forsendelse av 21 filtre en gang i året og 10% fast rabatt.

Hovedargumentene for en fast ordning er å sikre at alle leiligheter får byttet til fastsatt tid en gang årlig (som er godt for innklimaet i bygget), og å gjøre det enklere for selger og kjøper ved eierskifter.

Styret foreslår at en slik ordning vedtektsfestes for at den skal bli obligatorisk for alle seksjonene, og fremlegger forslag til endring av de aktuelle paragrafene i vedtektene.

Vedtak:

Følgende vedtekstendring ble vedtatt med 2/3 flertall:

Tillegg til eksisterende tekst i vedtektene punkt 4-1-1:

... Seksjonseierne skal bytte filter i eget ventilasjonssystem i samsvar med sameiets plan for felles innkjøp og utskifting av slike filtre.

Tillegg til eksisterende tekst i vedtektene punkt 4-2-2:

... Sameiet skal ha ansvaret for felles innkjøp og koordinere utskiftingen av filter til alle seksjonenes ventilasjonssystem.

7. Vurdere behov for sykkelbod

Vår fellesbod i kjelleren har et nyttbart areal på 2,20 x 3,50 m. Dersom vi velger å bytte til bergvarme når varmepumpen må skiftes ut, ønsker teknikerne å benytte denne boden til den nye varmepumpen. Da vil det ikke bli ledig gulvplass for annen lagring. Dersom boden fortsatt ønskes benyttet til lagring, må vi bygge et utvendig fullisolert tilbygg for en bergvarmepumpe når den tid kommer.

For øyeblikket står det en del sykler lagret i tilfeldig orden. Bodene er for liten til å utstyres med vanlige sykkelstativ, og vertikale stativ er frarådet i de norske anbefalingene.

Dersom vi skal lage plass for 1 sykkel pr leilighet, må en ny utendørs sykkelbod være minimum 13 m lang for å romme 21 sykler, og minimum 3,15 m bred. For 42 sykler må boden være 24 m lang. Slike dimensjoner er det bare plass til bak hekken utenfor sidedøren til garasjen, ved gjerdet mot ballbanen. Der kan det frigjøres opp til 14 m lengde, forutsatt at utstyrsboden som står der flyttes nærmere gangveien langs banen. En slik plassering krever også en avtale med Solbakkane Vel om disponering av omtrent 50 m² av dette felles grøntarealet til formål for vårt sameie.

Styret ønsker en avklaring på om seksjonseierne prioriterer å bevare fellesboden som sykkel-lager også i fremtiden, eller om styret skal planlegge for å omdisponere boden til en fremtidig varmepumpe når/dersom det blir aktuelt. Saken legges frem for diskusjon.

Vedtak:

Styret hadde ikke utarbeidet et forslag til vedtak, da dette kun var et grunnlag for å diskutere behov. Etter en gjennomgang av behov for egen sykkelbod ble det enighet om at styret skal se på alternativ oppbevaring i eksisterende bod.

8. Låneopptak til varmepumpe

Varmepumpen ble kjøpt inn av utbygger Jadarhus i 2014, men kjølemediet var allerede da røddlistet av EU, med forbud mot salg etter 31.12.2019. En kompressor havarerte den 21/3-2022, men kan ikke repareres uten å etterfylle kjølemedium på varmepumpen. Derfor må varmepumpen kondemneres.

Etter at havariet ble bekreftet, gikk styret umiddelbart i gang med å samle informasjon og kartlegge tekniske utfordringer ved en utskifting av varmepumpen. Styret ønsker å legge frem for Årsmøtet to alternativer basert på henholdsvis luft-til-vann og bergvarme, og hvilke konsekvenser de to alternativene vil ha på driften og de månedlige felleskostnadene.

Styret anser en ny luft til vann varmepumpe med samme teknologi som et dårlig valg for

sameiet. Det gir risiko for en videreføring av de problemene vi har erfart i alle år, med for liten tilgang på varme og for dyr drift i den kalde årstiden, samt stadige driftsforstyrrelser. En oppgradering til mer kostnadseffektiv og stabil teknologi basert på jordvarme ligger utenfor styrets mandat.

Styret vil derfor be om fullmakt fra Årsmøtet til å ta opp et felleslån foreløpig anslått til kr 1.000.000,- som vil gjøre det mulig å installere den type varmepumpe som vurderes som det mest kostnadssvarende og stabile alternativet på lang sikt.

Vedtak:

Et forslag om at årsmøtet 2022 gir styret fullmakt til å ta opp et felles banklån med en øvre låneramme på kr 1 500 000 for å finansiere installasjon av en ny varmepumpe type bergvarme oppnådde ikke tilstrekkelig antall stemmer.

9. Valg

9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Einar Fjeldheim ble valgt til styremedlem for 2 år.

9.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Vedtak:

Stian Håheim ble valgt til varamedlem for 1 år.

9.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret fortsetter som boligselskapets valgkomité.

Etter dette består styret av:

Øyvind Vik - styreleder

Torbjørn Aarsland - styremedlem

Einar Fjeldheim- styremedlem

Ingve Gunnar Selvikvåg - varamedlem

Stian Håheim - varamedlem

Ålgård, 21.04.2022

Protokoll for Sameiet Solbakkane LB4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	28.04.2022
Sekretær	Torbjørn Aarsland (sign.)	27.04.2022
Protokollvitne	Valentina Volchanina (sign.)	27.04.2022