

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solbakkane LB4 tirsdag 18.04.2023 - Westernbyen Ålgård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og 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 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det var 11 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 13 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2022.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen ble øket i 2019 til kr 20.000,- og styret har budsjettert med samme beløp også for i år.

Det kom inn forslag til styrehonorar på 30 000 kroner fra årsmøtet.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 30 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utskifting av fasadebelysningen

Fasadebelysningen på forsiden av bygget består av 35 stk SG Bassi 10W lysarmaturer med fast LED-lyskilde, og de må byttes av elektriker. De har vist seg å ha en levetid på ca 8 år med vårt bruksmønster. Prisen for bytte er ca kr 2650,- pr stk + arbeidstid. Det gir en vedlikeholdskostnad på ca kr 160.000,- fordelt over 10 år, ikke medregnet prisstigning.

I samråd med produsenten SG vurderer styret det som fornuftig å bytte våre Bassi-lamper til en tilsvarende lampe med E27 skru-sokkel (modell Largo). Denne passer rett på festene for de gamle lampene, og koster ca kr 1300,- pr stk i innkjøp + arbeidstid for montering. Largo-lampen bruker vanlige LED-pærer med E27 sokkel. Det vil bringe prisen for et lampebytte ned fra dagens over kr 3500,- til under kr 100,- pr lampe. Til sammenligning gir det en vedlikeholdskostnad på under kr 15.000,- fordelt over 10 år. Styret har satt opp en plan for etappevis utskifting over noen år, slik at restverdien av de gamle lampene også kan bli utnyttet.

En slik utskifting medfører ikke noen ombygging eller reelle endringer i fasadene. Etter Eierseksjonsloven ligger dermed denne beslutningen innenfor styrets mandat. Endelig beslutning vil bli tatt i styremøtet 9/5-2023, fordi styret først ønsker å oppdatere Årsmøtet 2023 om planen og vise hvordan lampene ser ut. Saken legges derfor frem som en informasjonssak uten forslag til vedtak.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Reklamasjon mot ansvarlig utbygger

Den 16.11.2022 ble det oppdaget at to Cembrit-plater på sydveggen av trappehuset var delvis løse og beveget seg i den sterke vinden. Nærmere undersøkelser bekreftet at to plater på høyde med betongdekket i tredje etasje var løse i den ene enden, og også en plate utenfor balkongrekkverket i H0302 var løs i den ene enden. Et lokalt byggefirma ble tilkalt for å sikre platene, og de fant utbredte råteskader i listverket platene er festet til. De løse platene ble festet provisorisk. Styret opprettet reklamasjonssak hos utbygger Jadarhus den 18.11.2022 for å sikre at sameiets økonomiske interesser blir ivaretatt etter Eierseksjonsloven.

En skaderapport fra takseringsfirma bekrefter råteskadene og dokumenterer avvik fra forskrifter, produsentens spesifikasjoner for monteringen og god byggeskikk. Rapporten ble innlevert 21.02.2023 sammen med styrets endelige reklamasjonskrav mot utbygger. Styret krevde full dekning for kostnadene ved demontering av alle fasadeveggene som er kledd med Cembrit-plater og utskifting av alt skadet materiale med korrekt gjenoppbygging, samt oppretting av feilmontert overdekning i toppen av samtlige fasadevegger på bygget. Styret krevde også erstatning for alle påløpte og kommende kostnader som følger denne saken.

Styret har hatt løpende kontakt med advokaten hos BATE BBL, som foreløpig har arbeidet under dekning av bygningsforsikringens tilbud om juridisk bistand. Dersom det kommer til rettslige krav mot utbygger, vil det skje for sameiets kostnad, som altså kreves dekket av Jadarhus i samsvar med Bustadoppføringsloven.

Jadarhus besvarte ikke reklamasjonen innen 15.03.2023 som var den fristen de fikk av styret. I samråd med advokaten har styret forlenget svarfristen til 10.04.2023.

Eierseksjonsloven gir styret mandat til å saksøke på vegne av eierne. Beslutninger må tas løpende i forhold til den utviklingen saken vil få. Styret ønsker å oppdatere Årsmøtet 2023 om situasjonen, og legger derfor frem saken som en informasjonssak uten noe forslag til vedtak.

Vedtak:

Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Seksjonseier Svein Helge Einarsen (H0204) har sagt seg villig til å stille til valg som ny styreleder.

Vedtak:

Svein Helge Einarsen ble valgt til leder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Torbjørn Aarsland (H0307) som har vært styremedlem siden 2014 har sagt seg villig til å stille som kandidat til gjenvalg.

Vedtak:

Torbjørn Aarsland ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Ingve Gunnar Selvikvåg (H0201) som har vært varamedlem siden 2021 har sagt seg villig til stille som kandidat til gjenvalg.

Vedtak:

Ingve Gunnar Selvikvåg ble valgt til varamedlem for 2 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomité frem til Årsmøtet 2024.

Etter dette består styret av:

Svein Helge Einarsen - styreleder
Einar Fjeldheim - styremedlem
Torbjørn Aarsland - styremedlem
Stian Håheim - varamedlem
Ingve Gunnar Selvikvåg - varamedlem

Ålgård, 18.04.2023

Protokoll for Sameiet Solbakkane LB4

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|------------------------------|------------|
| Møteleder | Agnethe Kvinnsland (sign.) | 19.04.2023 |
| Sekretær | Agnethe Kvinnsland (sign.) | 19.04.2023 |
| Protokollvitne | Valentina Volchanina (sign.) | 19.04.2023 |