

REFERAT FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Avholdt: Tirsdag 16. juni 2020 kl. 13:10 – 14:58 på revisors adresse i St. Olavs gate 25 i Oslo.

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsrapport fra styret for 2019
3. Regnskap og revisjonsberetning for 2019
4. Budsjett 2020
5. Valg av styre
6. Valg av forretningsfører, revisor og vaktmester
7. Oppjustering av fellesutgiftene – opparbeidelse av vedlikeholdsfond.
Forslagsstiller: Styret
8. Finansiering av større vedlikeholdsposter. Forslagsstiller: Styret
9. Annet

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder: Forretningsfører

Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder:

Linda Kristengård

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter: 12

Glenn-Erik Sandbakken (på egne vegne og for Sandbakken Invest AS og Sandbakken Invest II AS), Linda Kristengård, Tommy Sandbakken (på egne vegne og etter fullmakt fra Mette Sandbakken, Meto Eiendom AS samt Ensjøveien-Sandbakken ANS), Abdusjekur Iseni, Shemsedin Iseni, Kjersti Røssland og Kjetil Tangnes.

32 av 45 seksjoner var representert.

Innkalling og saksliste ble godkjent, og møtet ble erklært lovlig satt.

Sak 2: Årsrapport fra styret for 2018

Styrets årsrapport ble gjennomgått av styreleder.

Kjetil Tangnes bemerket at hans syn er at leietakere til en leilighet eid av Glenn-Erik Sandbakken har forårsaket skader på heisen. Tommy tilla at det har skjedd i begge oppgangene. Glenn-Erik bemerket at når det er to-fløyede heisdører oppstår det lettere slitasje. Shemsedin Iseni påpekte at han ønsker varsomhet med å anklage noen med mindre man har sett at vedkommende har observert og at det er vanskelig å gjøre uten videoovervåkning.

Sak 3: Årsregnskap for 2019

Årsregnskapet for 2019 ble gjennomgått.

Kjetil Tangnes spurte om posten utestående fellesutgifter i balansen. Forretningsfører bemerket at det var en restanse ved årsslutt, men at det i dag ikke er restanser.

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt av de fremmøtte.

Sak 4: Budsjett for 2020*

Budsjett for 2020 ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

Kjetil Tangnes bemerket at han synes det avsettes til mye til vedlikehold i bygget sett hen mot de store vedlikeholdsarbeider som kommer i tillegg. Han synes ikke det skal være nødvendig å oppgradere vaskerommet fordi det er mange seksjonseiere som ikke bruker vaskerommet. Linda Kristengård bemerket at hun også bruker vaskerommet. Forretningsfører bemerket at så lenge det er et felles vaskerom for sameiet, må det også holdes ved like. Seksjonseiere som eventuelt ønsker å avskaffe felles vaskerom kan fremme forslag om det.

Sak 5: Valg av styre

Følgende styre ble enstemmig vedtatt:

Glenn-Erik Sandbakken, styreleder

Tommy Sandbakken, styremedlem

Abdusjekur Iseni, styremedlem

Sak 6: Valg av forretningsfører, revisor og vaktmester

Forretningsfører: Stavnes Forvaltning AS v/ advokat Ida Stavnes Høisæther ble enstemmig gjenvalgt.

Revisor: Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS ble enstemmig gjenvalgt.

Vaktmester: Abdusjekur Iseni ble enstemmig valgt som ny vaktmester.

Sak 7: Oppjustering av fellesutgiftene – opparbeidelse av vedlikeholdsfond.*

Forslagsstiller: Styret

Behovet for oppjustering av fellesutgiftene ble gjennomgått. Forretningsfører og styreleder redegjorde for behovet for økt tilførsel av kapital i forbindelse med de omfattende vedlikeholdsarbeider som eiendommen må gjennomgå de nærmeste årene.

Seksjonseiere Linda Kristengård og Kjersti Røssland bemerket mot slutten av møtet at de var mot 20 % i fellesutgiftene for inneværende år.

Styreleder orienterte om at fellesutgiftene trolig vil bli oppjustert hvert år fremover i noen år. Det var ingen seksjonseiere som hadde noe særskilt å bemerke. Forretningsfører forklarte at et vedlikeholdsfond er det vanligste i sameier, og at dette er en måte for sameierne å spare opp sin andel av store vedlikeholdsutgifter på. Revisor, styret og forretningsfører anbefaler å bygge et vedlikeholdsfond.

Kjersti Røssland bemerket at hun synes fellesutgiftene er høye. Hun betaler mer i brensel nå enn i en større leilighet hun hadde før hun flyttet til Ensjøveien. Linda Kristengård bemerket at det hadde vært bedre om fellesutgiftene i tidligere år hadde vært økt jevnt og med ca. 2-3 % prosent slik at man nå kunne ha unngått en så høy økning som 20 %. Revisor bemerket at det i og for seg ville vært fint om det hadde vært økt jevnt, men at kostnaden ville blitt omtrent den samme enten man hadde gjort det gradvis eller på kort sikt som nå. Linda Kristengård kommenterte at det gjelder egentlig bare for de som eier over lang tid og ikke de som eier bare noen år. Forretningsfører tilla at det ikke er rom for å ta høyde for den enkelte seksjonseiers eiertid, og at økonomien i sameiet må følge seksjonen som sådan.

Følgende seksjonseiere stemte for opparbeidelse av vedlikeholdsfond fremover:

Tommy Sandbakken
Glenn-Erik Sandbakken
Mette Sandbakken
Meto Eiendom AS
Ensjøveien-Sandbakken ANS
Sandbakken Invest AS
Sandbakken Invest II AS
Shemsedin Iseni
Abdusjekur Iseni
Sum seksjoner: 29

Følgende seksjonseiere stemte mot:

Kjetil Tangnes
Kjersti Røssland
Linda Kristengård
Sum seksjoner: 3

Forslaget ble vedtatt med 29 mot 3 stemmer.

Sak 8: Finansiering av større vedlikeholdsposter

Forslagsstiller: Styret

Følgende seksjonseiere stemte for låneopptak av til sammen 6 millioner kroner øremerket til nødvendig vedlikehold:

Tommy Sandbakken
Glenn-Erik Sandbakken
Mette Sandbakken
Meto Eiendom AS
Ensjøveien-Sandbakken ANS
Sandbakken Invest AS
Sandbakken Invest II AS
Shemsedin Iseni

Abdusjekur Iseni
Sum seksjoner: 29

Følgende seksjonseier stemte mot:
Kjetil Tangnes
Sum seksjoner: 1

Følgende seksjonseiere avsto fra å stemme:
Kjersti Røssland
Linda Kristengård
Sum seksjoner: 2

Tangnes bemerket at han mener det kan tenkes å koste mer enn 6 millioner. Hans oppfatning er at det er nødvendig med en høyere kostnad og ta vannrøret i tillegg til soilrøret.

Styrets forslag ble vedtatt med 29 stemmer av de fremmøtte.

Sak 9: Diverse

Seksjonseier Kjersti Røssland tok opp spørsmål om styret har planer om å skifte ut verandadørene. Hennes dør er vanskelig å lukke og låse og hun vurderer selv å skifte den ut om sameiet ikke besørger det. Dørene i 5. etasje har ikke overtak og er mer værutsatt. Vaktmester bemerket at det ble innhentet tilbud i 2017 på om lag kr. 260.000 inkl. mva for utskiftning av samtlige dører og vinduer i 5. etasje.

Kjersti Røssland bemerket at hun har fått informasjon fra Brunata om at en av målerne i hennes leilighet ikke virker og at denne kun har stipulert bruk. Forretningsfører og styret bemerket at de ikke var orientert om en defekt måler. Forretningsfører ba om å få oversendt korrespondanse rundt dette og skal ta det videre med Brunata og seksjonseieren.

Forretningsfører bemerket at spørsmål om kostnadsfordeling og kostnadsansvar for stikkrør fra sluk og ut til hovedrøret (soilrør) er under utredning og at det vil bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling over sommeren med forslag om vedtektsendring i tråd med utfallet av utredningen.

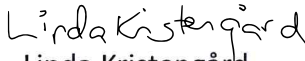
* * *

Intet mer forelå til behandling, og møtet ble hevet kl. 14:58.

** Kommentar fra protokollvitnet til sak 4 og 7: «Linda Kristengård savner informasjon om hvordan dette påvirker hver enkelt sameier i praksis. Dette gjelder fra hvilken dato vedtaket gjelder, og hvordan utregningen gjøres.»*

Oslo, 21. august 2020


Ida C. Stavnes Høisæther
Møteleder/ forretningsfører


Linda Kristengård
Protokollvitne