

Protokoll til årsmøte 2022 for Sameiet Grefsen Terrassehus

Organisasjonsnummer: 971493658

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. april kl. 21:00 til 4. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 27. april 2022, Sameiestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 229.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **163**

Antall stemmer mot vedtaket: **29**

Antall blanke stemmer: **37**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Foreslåtte protokollvitner: Victoria Sparrman (seksjon 101) og David Greenberg (seksjon 183) er valgt.

Forslag til vedtak:

Victoria Sparrman (seksjon 101) og David Greenberg (seksjon 183) er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **162**

Antall stemmer mot vedtaket: **23**

Antall blanke stemmer: **44**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport, årsregnskap og budsjett.

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
- c) Budsjett for 2022 godkjennes



Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Budsjett for 2022 godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **141**

Antall stemmer mot vedtaket: **33**

Antall blanke stemmer: **55**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelser til det sittende styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr 485000,-.

Beløpet inkluderer normal godtgjørelse for 10,5 mnd hvor forkortelsen skyldes utsatt årsmøte 2021, kr 374 000,-. Beløpet inkluderer videre et samlet tillegg på kr 111 000,- pga. ekstra belastning på styremedlemmer i forbindelse med arbeidskrevende saker i perioden, spesielt pågående rehabiliteringsarbeid.

Dette er i hovedsak knyttet til møtevirksomhet, oppfølging av eksterne ressurser og rådgivning - utført i styremedlemmenes ordinære arbeidstid.

Avstemning i saken:



Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **154**

Antall stemmer mot saken: **30**

Antall blanke stemmer: **45**

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 485.000,-



Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Kjell Kalgraf Se vedlegg: Nytt styrehonorar for 2022 settes til 428



000,-

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **118**

Antall stemmer for vedtak 2: **58**

Antall blanke stemmer: **45**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Status betong, oppussing, dren og membranen i parkanlegget

Dette er en orienteringssak.

Vennligst klikk vedleggene:

SAK 5 Vedlegg 1 - Status betong.pdf

SAK 5 Vedlegg 2 - Detaljert prognose.pdf

SAK 5 Vedlegg 3 - Status oppussing.pdf

SAK 5 Vedlegg 4 - Delovertakelse B2.pdf

Dersom du leser innkallingen på papir eller i pdf-format, finnes disse vedleggene limt inn på side 40-57.

Forslag til vedtak:

Dette er en orienteringssak



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **140**

Antall stemmer mot vedtaket: **29**

Antall blanke stemmer: **60**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sak trukket - Fullmakt - membranvurdering Denne

saken er trukket. Det vil ikke bli fattet vedtak i denne saken.

Styret ber om fullmakt til å beslutte hva som bør gjøres med membranen i parkanlegget hvis merkostnadene for stimpling av søylene i garasjen blir vesentlig høyere enn prognosert.

Ref. sak 5:

"Styret har besluttet å rehabilitere membranen ved å utføre dreneringstiltak til 1 million kroner. Prognosen er basert på dette tiltaket. Merk at dette medfører at SGT tar en risiko på at membranen er tett. Dette kan ha konsekvenser for garantien på f.eks. malingsarbeidet som gjøres i taket i parkeringen under. En del av trærne langs Kjells Aveny må felles for å utføre dette tiltaket. NB! Da innkallingen ble ferdigstilt manglet Millab og styret en bekreftelse fra statiker at ønsket metode for støtte (stimpling) av søyler under parkanlegget er forsvarlig og tilfredsstillende gjeldende sikkerhetsbestemmelser. "

Styret ber årsmøtet om fullmakt til å beslutte hva som gjøres med parkanlegget. Styrets holdning er:

1. Dersom det er mulig å rehabilitere søylene uten vesentlige kostnader til avstempling, skal parkanlegget ikke fornyes.
2. Dersom det i løpet av prosjektet viser seg at utbedringsomfanget på søylene blir svært stort, slik at komplisert avstempling blir nødvendig på et flertall av søylene, skal parkanlegget fornyes.

Styret må veie økte stemplingskostnader opp mot prisen for fornyelse av parkanlegget som er estimert til om lag 12,25 mill kr.

Dersom forslaget faller må det kalles inn til et ekstraordinært sameiemøte hvor saken blir behandlet.

Forslag til vedtak:

Saken er trukket - Det fattes ikke vedtak i denne saken.

7. Baktomta - kan og bør den realiseres?

Kort om baktomta:

SGT eier eiendommen gnr. 75/Bnr 1075, som her i sameiet benevnes som baktomta.

Denne tomten har tilhørt sameiet siden etableringen i 1973. Den ble skilt ut og regulert til boligformål i 2014. Den har et areal på 18.862 kvadratmeter.

Reguleringen fra 2014 knytter en eventuell etablering av en boligblokk til å ligge tilbaketrasket fra blokka, plassert inntil Grefsenkollveien. Kjøreadkomst vil også være fra Grefsenkollveien.

Det har siden 2014 vært flere interessenter som har meldt seg.

Bakgrunn:

Salg av baktomta har flere ganger vært til behandling på sameiermøte, initiert av innsendte forslag fra seksjonseiere. Ingen av disse har gitt flertall (2/3) for salg.

I den senere tid har flere tatt til orde for å ta en ny vurdering av spørsmålet om et eventuelt salg.

Bakteppet er flere forhold knyttet til økonomi: Den pågående betongrehabiliteringen (frem til 2024) er en stor økonomisk byrde, med et betydelig låneopptak som allerede har ført til økning av fellesutgiftene.

Det er også en forventning om økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer (stikkord: eventuell ny membran under parkanlegget, drenering på baksiden langs hele blokka, vedlikehold av ventilasjonsanlegg, rengjøring/maling av øst- og vestfasaden m.m.)

Det er også naturlig å legge til grunn et vedvarende høyere nivå på strømkostnadene for den enkelte seksjonseier i årene fremover.

Det har det siste året kommet bud på 170 millioner på baktomta. Boligmegler har anslått høyere summer hvis tomten aktivt legges ut for salg. Men alt dette er beheftet med betydelig usikkerhet.

SGT vil i 2023 ha en samlet gjeldsbyrde på 80-90 mill, i tillegg til at sameiet altså må påregne flere vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

Sameiet er likevel i en unik situasjon som gir oss mulighet til å vedlikeholde og oppgradere bygningsmassen og uteområdet i årene som kommer - uten at fellesutgiftene økes nevneverdig.

Det understrekes at styret ikke har noe synspunkter på dette nå. Styret ønsker kun å utrede saken og presentere dette for sameierne.

Følgende temaer kan være del av en slik utredning:

- Skal en eventuell salgssum brukes til sletting av gjeld, gå inn i et vedlikeholdsfond eller skal den tilfalle den enkelte sameier (etter sameiebrøk/botid m.m.) gjennom en engangsutbetaling?
- Skattemessige forhold ved ulike alternativer
- Hvilke servitutter bør inkluderes ved en realisering? Skal f. eks. tennisbanene fortsatt tilhøre SGT, eller inngå som del av et eventuelt salg?
- Innhente flere takster

Avstemning i saken:




Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **131**
Antall stemmer mot saken: **76**
Antall blanke stemmer: **22**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret skal til neste ordinære sameiermøte utrede hvordan et eventuelt fremtidig salg
|  av baktomta kan gjøres, med en kostnadsramme på inntil kr. 125.000

Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag Reidar Skjøthaug (Se vedlegg): Det er unødvendig å bruke kr 125.000 på en ny utredning. Dersom baktomten selges skal kjøpesummen uavkortet tilfalle den enkelte

|  sameier ihht. Sameierbrøken.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: **84**
Antall stemmer for vedtak 2: **93**
Antall blanke stemmer: **22**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. MC-parkering i garasjeanlegget

I dag parkeres mopeder og motorsykler langs veggene ved bomberom sør og bomberom nord. Dette er ikke en optimal løsning, da det berører de private biloppstillingsplassene like ved. I tillegg er det til hinder for adkomst til elektrisk fordelingskap ved bomberom nord.

I forbindelse med oppussingen av garasjeanlegget har det dukket opp spørsmål om hvorvidt det burde settes av en dedikert plass til å etablere en egen arealeffektiv mc-parkering for beboere og gjester. F.eks. på gjesteparkeringen.

Sameier og motorsyklist David Greenberg (seksjon 183) har sagt seg villig til å lede arbeid med å utarbeide et forslag til løsning, som vil bli presentert for endelig godkjenning på årsmøtet i 2023.

Styrets innstilling

Selv om det kun er et begrenset antall sameiere som har behov for mc-parkering, mener styret at sameiet som helhet vil være tjent med en løsning der parkering av motorsykler og mopeder samles på et begrenset område. På den måten unngår man at det parkeres langs bomberommene. Besøkende motorsyklister legger ofte beslag på en hel gjesteplass. En dedikert løsning vil også kunne bidra til å redusere dette problemet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sameier David Greenberg i oppdrag å - på vegne av styret - utarbeide forslag til løsning for mc-parkering i sameiet. Løsningen presenteres for endelig godkjenning på årsmøtet i 2023.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **146**

Antall stemmer mot vedtaket: **44**

Antall blanke stemmer: **39**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Bildelingstjeneste i sameiet

Bideling er spådd å bli framtidens måte å eie bil på, for svært mange. Spesielt blant yngre generasjoner blir det mindre og mindre vanlig å eie egen bil, og heller benytte seg av delingstjenester. Men bildeling kan også være attraktivt for andre brukergrupper. Eksempelvis kan det være praktisk å ha tilgang til varebil fra tid til annen, selv om man eier sin egen bil.

Også i et miljøperspektiv anses bildeling å være gunstig, da én enkelt delingsbil kan erstatte opp mot 15 private biler.

Styret har vært i dialog med flere bildelingstjenester, som f.eks. Otto, Hyre og Bilkollektivet. Samtlige tilbydere har uttrykt seg positivt til å utplassere biler i sameiet.

For sameiets del innbærer løsningen vanligvis ingen vesentlige forpliktelser utover å reservere 2-3 biloppstillingsplasser på gjesteparkeringen, samt å gi tilbyder tilgang til å koble seg på infrastrukturen for elbil-lading. Enkelte av tilbyderne tilbyr sågar å betale for leie av p-plassen, noe som kan innebære noen - riktignok beskjedne - inntekter til sameiet.

Tilbyder står ansvarlig for alle kostnader knyttet til strøm, drift og vedlikehold av tjenesten. Avtalene som har blitt skissert innehar en gjensidig rett til å si opp tjenesten med 1-2 mnd frist, dersom man skulle komme til at løsningen ikke fungerer som ønsket.

Timepris for leie av bil spenner fra kr. 85 (liten bil) til kr. 175 (stor varebil), mens døgnpriser for tilsvarende biler spenner kr 495,- til 850,-.

Biler kan reserveres og låses opp via mobilapp.

For mere info og eksempler besøk:

<https://www.otto.no>

<https://www.hyre.no>

<https://bilkollektivet.no/>

Klikk vedleggene prisseksempler_1.jpg og prisseksempler_2.jpg for å se priser. Dersom du leser innkallingen på papir eller i pdf-format, finnes disse vedleggene limt inn på side 58-59.

Styrets innstilling

Styret anser at en bildelingstjeneste vil være et positivt tilskudd til sameiets mange fasiliteter, og tror at et slikt tilbud vil fremstå som attraktivt både for eksisterende beboere, og boligkjøpere som vurderer kjøp i sameiet.

At ordningen ikke innebærer reelle kostnader for sameiet, utover å stille strøm og gjesteparkeringsplasser til rådighet, og at den kan sies opp med kort varsel - gjør at styret anser tiltaket som både attraktivt og risikofritt for sameiet.

Avstemning i saken:



Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **147**

Antall stemmer mot saken: **44**

Antall blanke stemmer: **38**

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret gis fullmakt til å disponere 2-3 gjesteplasser til et prøveprosjekt for bildeling med nærmere utvalgt tilbyder. Prosjektet skal ikke iverksettes før betongrehabilitering og oppussing av garasje er ferdigstilt våren 2023, og gjesteparkeringen er tilbake i normal bruk. Kostnader til tiltaket dekkes av tilbyder.



Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag Reidar Skjøthaug (se vedlegg): Styret får i oppdrag å kartlegge behovet for bildeling blant sameierne i SGT, før det avsettes plasser på gjesteparkeringen til formålet. Dette på linje med forslaget om MC parkering. Styret fremlegger en innstilling på årsmøtet 2023.



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **97**

Antall stemmer for vedtak 2: **72**

Antall blanke stemmer: **38**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Logging av nøkkelbrikker i sykkelboder og kjellerboder

Sameiet har i perioder vært plaget med sykkeltyverier og innbrudd i kjellerboder. Ved flere anledninger har tyveriene og innbruddene skjedd uten at hovedinngangsdørene til de aktuelle bodområdene har vært brutt opp. Dette kan tyde på at gjerningspersonene har tilgang til nøkkelbrikker.

Sameiets elektroniske nøkkelssystem innehar mulighet for loggføring av aktivitetsdata. På årsmøtet i 2014 ble det besluttet at denne funksjonen - av hensyn til personvern - skulle være slått av og at slik loggføring ikke kan innføres uten samtykke fra årsmøtet.

I lys av de periodevis hyppige innbruddene anser styret det som betimelig at spørsmålet om loggføring tas opp til ny vurdering.

Styrets innstilling

I lys av alle innbruddene som har funnet sted, erkjenner styret at det kan ha en preventiv effekt å innføre loggføring av nøkkelaktivitet i bodområdene - samtidig som at det informeres om tiltaket via oppslag ved dørene. Tiltaket vil med sannsynlighet gjøre det mindre attraktivt å låse seg inn og gjøre innbrudd. Både fordi man vet at man kan bli registrert - og fordi det vil være mulig å deaktivere nøkkelbrikkene som misbrukes til slik aktivitet.

Et aspekt ved spørsmålet berører personvernet. Styret mener at å begrense loggføringen til kun kjellerboder - som de fleste bruker sjeldent - og sykkelboder, vil være mindre inngripende enn om loggføringen hadde skjedd på hovedinngangene, som beboere bruker daglig.

Styret har ingen sterke synspunkter i saken, og ber årsmøtet ta stilling til om slik loggføring bør aktiveres.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å aktivere logging av nøkkelbrikke-aktivitet. Loggføringen begrenses til kjellerboder og sykkelboder. Logg kan kun hentes ut av servicetekniker, og kun i tilfeller der det er mistanke om at nøkkelbrikker har vært misbrukt til kriminalitet.

|  Tiltaket meldes inn til Datatilsynet.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **169**

Antall stemmer mot vedtaket: **26**

Antall blanke stemmer: **34**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Huse flyktninger i SGTs utleieleilighet

Krigen i Ukraina har utløst den største humanitære katastrofen siden andre verdenskrig. I begynnelsen av april er det omtrent fire millioner mennesker på flukt

fra krigen i Ukraina. Alle kommuner i Norge kartlegger og hvor mange flyktninger man kan huse. På Oslo kommunes sider kan man registrere seg hvis man har ledig rom eller bolig som kommunen kan leie ut til flykninger.

(<https://www.oslo.kommune.no/flyktninger-og-inkludering/bosetting-av-flyktninger/>)

Styrets innstilling

Styret vurderer at utleieleiligheten i SGT kan tjene et slikt formål. Vi tenker at den kan huse en liten familie en begrenset periode og på den måten bidra til hjelpe folk i en vanskelig situasjon.

Avstemning i saken:

 **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **143**

Antall stemmer mot saken: **52**


Antall blanke stemmer: **34**

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret gis fullmakt til registrere utleieleiligheten i SGT på Oslo kommunes sider med tanke på huse flyktninger i en begrenset periode. Leiligheten registreres som tilgjengelig etter siste booking av leiligheten høsten 2022. Hvis forslaget får flertall vil

 bookingen av leiligheten stenges.

Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag Reidar Skjøthaug (Se vedlegg): Styret gis fullmakt til registrere utleieleiligheten i SGT på Oslo kommunes sider med tanke på huse flyktninger i en begrenset periode. Leiligheten registreres som tilgjengelig etter siste booking av leiligheten høsten 2022. Hvis forslaget får flertall vil bookingen av leiligheten stenges.

 Krav til kvalifisert flertall

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **95**

Antall stemmer for vedtak 2: **63**

Antall blanke stemmer: **34**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Beboerforslag - Automatiske døråpnere

Fremmet av: Kari Anne Sølvernes - seksjon 203

Sameiet har elektroniske nøkler på alle inngangsdører og dette legger til rette for enkel montering av automatiske døråpnere. Det ideelle ville være om dørene åpner seg ved at vi låser opp døren og har en bryter når vi går ut.

I sameiet bor det folk i alle aldre med ulike behov. Noen har barnevogn, noen har rullator eller krykker, andre har dårlig kraft, men alle har vi bæreposer og ofte hendene fulle når vi kommer hjem. En automatisk døråpner vil gjøre hverdagen enklere for alle, og slitasjen på dørene vil kunne reduseres. I tillegg vil det redusere smitterisikoen ved at vi reduserer antall punkter som mange tar på.

Kostnaden til dette tiltaket, vil være svært lavt sett opp mot nytten for den enkelte.

Styrets innstilling

Forslaget ble opprinnelig fremmet ifm ordinære årsmøtet i 2021. Styret var allerede i gang med å utarbeide et liknende forslag da forslagsstillers forslag ble mottatt. Styrets flertall støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for å montere automatiske døråpnere på alle inngangsdører i sameiet. Anslått kostnad kr. 200-250.000

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **128**

Antall stemmer mot vedtaket: **71**

Antall blanke stemmer: **30**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Beboerforslag - Markisesaken

Fremmet av: Gunhild Børtnes Ullestad - seksjon 407

Markisene i sameiet er blitt diskutert i mange år. "Markisepolitiet for ca 20 år siden hengte seg opp i bagateller, oppnådde lite og ble upopulært. Det kunne ikke vise til husordensregel for markiser. Dermed hadde det ingen myndighet til å kreve kondemnabile markiser fjernet."

Fortsatt er det ingen husordensregel med kriterier for presentable/ upresentable markiser.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:

Styret oppretter en husordensregel som innebærer at styret kan kreve at sameier fjerner en markise (duk og/eller stativ) som er til betydelig sjenanse for naboer og bofelleskapet.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **165**

Antall stemmer mot vedtaket: **34**

Antall blanke stemmer: **30**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Beboerforslag - Vindu på nordveggen i seksjon 101

Fremmet av: Victoria Sparrman - seksjon 101

Seksjonseier 101 ønsker å sette inn et vindu på nordveggen i sin stue. I forkant av en slik utredning vil seksjonseier forsikre seg om at sameiet ikke vil motsette seg en slik endring av fasaden, dersom det ikke finnes bygningstekniske årsaker til at dette ikke bør gjennomføres eller at det eksisterer innvendinger fra naboer eller plan- og bygningsetaten.

Klikk vedleggene uten_vindu.jpg og med_vindu.jpg for bilder av aktuell fasde. Dersom du leser innkallingen på papir eller i pdf-format, finnes disse vedleggene limt inn på side 60 og 61.

Styrets innstilling

Styret er i utg pkt positive til forslaget, men kan ikke se at årets årsmøte skal kunne forskuttere et endelig vedtak som skal fattes på neste årsmøte.

Vi tror at det vil være vanskelig å få godkjenning for en løsning for kun seksjon 101, uten at det er en helhetlig løsning for fasaden som helhet. Dvs. at også de underliggende leilighetene får en tilsvarende løsning. Vi oppfordrer derfor forslagsstiller til å gå i dialog med de øvrige naboene i endeleilighet. Dette vil også bidra til å fordele kostnadene ved utredningen.

Styret fremmer derfor alternativt forslag (forslag nr 2).

Avstemning i saken:

 **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **63**

Antall stemmer mot saken: **116**

Antall blanke stemmer: **50**

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen vedtak ble valgt siden saken ikke ble godkjent

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslagstiller: Seksjonseier får tillatelse til å utrede innsetting av vindu/vinduer på nordvegg. Kostnader knyttet til utredning bæres av seksjonseier. Planskisser og bygningstekniske vurderinger må foreligge innen neste årsmøte før montering finner sted. Dersom utredningen ikke viser bygningstekniske eller nabomessige hindringer for å innsette vinduer på nordveggen, vil sameiet på neste årsmøte vedta nødvendig fasadeendring og gi seksjonseier tillatelse til å sette inn vinduer på nordveggen. Vedlikeholdskostnader knyttet til vinduer som settes inn på nordveggen bæres av seksjonseier, tilsvarende avtale om piper. Estetisk utforming må følge sameiets øvrige regler for vinduer.

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag: Årsmøtet stiller seg positive til å utrede innsetting av vindu/vinduer på nordvegg, såfremt kostnader knyttet til utredning bæres av seksjonseier. Vedlikeholdskostnader knyttet til vinduer som settes inn på nordveggen bæres av seksjonseier, tilsvarende avtale om piper. Estetisk utforming må følge sameiets øvrige regler for vinduer. Planskisser og bygningstekniske vurderinger må forelegges og vedtas i et årsmøte før tiltaket eventuelt iverksettes.

Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag fra Reidar Skjøthaug (se vedlegg): Forslagstiller må fremlegge en utredning om mulighetene til innsetting av vindu/vinduer på nordveggen, såfremt kostnader knyttet til utredning bæres av seksjonseier. Vedlikeholdskostnader knyttet til vinduer som settes inn på nordveggen bæres av seksjonseier, tilsvarende avtale om piper. Estetisk utforming må følge sameiets øvrige regler for vinduer. Planskisser og bygningstekniske vurderinger må forelegges og vedtas i et årsmøte før tiltaket eventuelt iverksettes

Antall stemmer for vedtak 1: **13**

Antall stemmer for vedtak 2: **57**

Antall stemmer for vedtak 3: **53**

Antall blanke stemmer: **50**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Beboerforslag - Ta demokratiet tilbake

Fremmet av: Per Eric Ståhlbrand - seksjon 378

Begrunnelsen er at systemet tilfredsstillende ikke de demokratiske krav en må stille til systemet.

Slik det er blitt benyttet ved forrige Sameiermøte registrerer en hvordan det skjer en maktfordeling fra Sameiermøtet og til styret. Resultatet er at Sameiermøtet ikke lenger blir Sameiets øverste organ og slik det er praktisert overtar styret som øverste organ.

Selv protokollen manipuleres med henvisning av at presentasjonen kobles til Vibbo.

Styrets innstilling

Styret tolker det som at forslagsstiller mener at Vibbo ikke tilfredsstillende demokratiske krav, uten at dette utdypes eller begrunnes ytterligere.

Styret anser tvert imot at muligheten til å stemme digitalt har styrket sameie-demokratiet kraftig. Med digital avstemming har sameiere som tidligere ikke hadde mulighet til, eller ikke ønsket å delta på de fysiske årsmøtene, nå fått mulighet til å avgi stemme – på lik linje med sameiere som møter opp fysisk. Dette har ført til en formidabel økning i stemmegivningen, noe man må anta at også gir mere representative stemmeresultater.

Det siste «hel-fysiske» årsmøtet ble avholdt i 2019, med 61 oppmøtte + 9 fullmakter. Da sameiet året etter tok i bruk digital avstemming, avla hele 284 sameiere sin stemme. Det er mer enn en 4-dobling i oppslutningen. I årsmøtet i 2021 ble det avgitt 194 stemmer, og på det ekstraordinære årsmøtet i januar ble det avgitt 234 stemmer.

På bakgrunn av dette er styrets syn at digital avstemming er en mere demokratisk årsmøteform enn den tradisjonelle, og en løsning som har kommet for å bli. Følgelig støttes **ikke** forslaget fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak:

X Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **43**

Antall stemmer mot vedtaket: **153**

Antall blanke stemmer: **33**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Beboerforslag - Innhente tilbud på forvaltning

Fremmet av: Per Eric Ståhlbrand - seksjon 378

Begrunnelsen er at Obos har nå hatt forvaltningen av Sameiet i svært mange år og økningen av kostnaden for Sameiet har årevis blitt forhøyet litt over den generelle prisstigningen. Det er derfor på tide å sjekke ut om de er konkurransedyktige i forhold til det vi betaler.

Dessuten har OBOS utnyttet oss som kunde.

Styrets innstilling

OBOS forvaltning er styrets viktigste rådgiver og støttespiller, og styret er godt fornøyd med både servicenivået og tjenestene som leveres.

Styret har hatt og har et godt samarbeid med OBOS, og anser under ingen omstendighet bytte av forretningsfører som en oppgave som bør prioriteres mens sameiet står midt i store og omfattende vedlikeholdsprosjekter. Vedlikeholdet er forøvrig finansiert gjennom lån i OBOS-banken.

Det medfører ikke riktighet at kostnadsøkningen knyttet til bruk av OBOS er større en den generelle prisstigningen. I hvertfall ikke de siste årene.

Det bør også nevnes at OBOS i februar 2020 ga sameiet kr. 180.000,- i støtte til nye lekeapparater, gjennom miljøfondet "OBOS Gir tilbake". En betingelse for tilskuddet er at sameiet beholder OBOS som forretningsfører i 5 år. Dersom bytte av forretningsfører skjer før 5 år har gått, må midlene betales tilbake. En evt. mindre besparelse i bytte av forretningsfører vil høyst sannsynlig bli oppspist av dette forholdet alene.

Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **50**

Antall stemmer mot vedtaket: **135**

Antall blanke stemmer: **44**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Beboerforslag - Behov for å utrede alternative styring/administrative driftsmodeller i SGT

Fremmet av: Nina Sundqvist - seksjon 186

Bakgrunn

Til årsmøtet i 2012 fremmet daværende valgkomite et forslag om å utrede alternative styring og administrative driftsmodeller for SGT. Bakgrunnen var at det ble stadig vanskeligere og vanskeligere å rekruttere styremedlemmer og i særdeleshet styreleder kandidater. Å påta seg tillitsverv har utviklet seg til å ta mye tid etter hvert som vedlikeholdsbehovet i sameiet er økende. I tillegg opplevde valgkomiteen allerede da i likhet med samfunnet forøvrig, at stadig færre er innstilt på å gjøre en innsats for fellesskapet med ulik begrunnelse. Daværende valgkomite tvilte på at situasjonsbeskrivelsen ville endre seg.

Forslaget fikk årsmøtets støtte i 2012, men det daværende styret ønsket ikke å følge arbeidsgruppens innstilling da saken ble fremmet som sak i årsmøtet 2013. Minimale endringer ble vedtatt.

Økonomi

I dag bruker SGT ca 1,3 mill kr årlig til å styre/drifte sameiet (styrehonorar, forretningsfører og administrativ leder). Dette er relativt mye penger. Med stadig færre som ønsker å bruke fritiden sin på styrearbeid, må vi anta at kostnadene vil øke. Det er også et faktum at en stor del av oppfølgingsoppgavene til styremedlemmer foregår på dagtid: møter/telefoner med offentlige instanser, møter/telefoner med entreprenører, håndverkere og tilbydere etc. Dette krever at en har en velvillig arbeidsgiver eller at sameiet i større grad må dekke tapt arbeidsfortjeneste eller kjøp av konsulenttjenester.

Alternative løsninger

Tiden er mer enn moden for at årsmøtet i SGT begynner å vurdere reelle styrings/administrative driftsmodeller for SGT, eksempelvis:

- a) å ansette en daglig leder av SGT som avlaster i større grad og rapporterer til styret
- b) å få en profesjonell styreleder
- c) evt andre løsninger

Målet må være å finne en styringsmodell for sameiet vårt som både er framtidsrettet og som utnytter sameiets ressurser (penger, personer og kompetanse) på en best mulig måte.

Styrets innstilling

Sameiet har allerede en erfaren administrativ leder, Ulf Deinoff, som er ansatt for å avlaste styret. Hans stillingsbrøk er i utg. pkt. 50%, men med fleksibilitet til å oppjustere brøken etter behov, i perioder med større arbeidsbelastning. Dette har bl.a. blitt gjort ifm. betongrehabiliteringen.

Det er allerede innenfor styrets mandat å ansette driftsledere, funksjonærer og andre ansatte, dersom det skulle være behov for dette. Ref. vedtektene pkt. 8-4, (4). Det er styret som til enhver tid er best i stand til å vurdere arbeidsmengden og behovet for avlastning, og på bakgrunn av dette, gjøre en vurdering av ansettelsesforhold og stillingsprosent. Vi kan ikke se at det skal være behov for en egen arbeidsgruppe som skal gjøre disse vurderingene på styrets vegne.

Når det gjelder spørsmålet om ekstern styreleder, så er styret kjent med at dette er en løsning enkelte sameier og borettslag tyr til i tilfeller hvor man ikke klarer å rekruttere blant egne beboere. Styret opplever imidlertid at det er stor vilje blant sameiere i SGT til

å engasjere seg i styrearbeidet. Dette bekreftes også av valgkomitéen, som melder om godt rekrutteringsgrunnlag. Styret erfarer at mange ønsker å bidra, og at enda flere kunne tenke seg å bidra hadde det ikke vært for det, ofte konfronterende, ordskiftet man har sett - spesielt i sosiale medier - de siste årene. Får man bukt med dette problemet, vil det sannsynligvis være enda flere sameiere som er villige til å ta på seg verv i årene som kommer.

Sameiet har allerede en godt kvalifisert valgkomité som har som mandat å fremsette forslag til styresammensetning, herunder vurdering av behov for ekstern styreleder.

Valgkomiteen skriver i sin innstilling til årsmøtet 2022 at den i år har jobbet med denne problemstillingen.

Komiteen har foreløpig landet på at en ekstern styreleder ikke er riktig løsning på det nåværende tidspunkt, bl.a. på grunn av det store rehabiliteringsprosjektet som pågår og som både dagens styreleder og styremedlemmer er dypt involvert i.

Valgkomiteen skriver derfor at den vil jobbe videre med å utrede spørsmål om ekstern styreleder.

Styret mener valgkomiteen er riktig fora for å utrede dette spørsmålet, herunder å vurdere fordeler og ulemper ved en eventuell endring fra dagens ordning.

Å nedsette en egen arbeidsgruppe for samme formål, anses derfor som overflødig.

En slik gruppe vil også vil fort kunne trække i valgkomiteens bed.

Styrets flertall støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **84**

Antall stemmer mot vedtaket: **103**

Antall blanke stemmer: **42**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Valg av valgkomité

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Arve Christensen (100 stemmer)

Annette Sund (161 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arve Christensen

Victoria Sparrman

Annette Sund

Kandidat trukket seg

19. Valg av styre- og varamedlemmer

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Arnt Egil Andreassen (124 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arnt Egil Andreassen

Styremedlem (2år) (2 år)

Følgende ble valgt:

Robert Gjerde (128 stemmer)

Kathrine Haarstad (154 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Robert Gjerde

Kathrine Haarstad

Styremedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Bech (134 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arne Bech

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Øistad (122 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Øistad

Protokollen signeres av:

Møteleder: Arnt Egil Andreassen /s/

Protokollvitne: Victoria Sparrmann /s/

Protokollvitne: David Greenberg /s/

Protokolltilførsel Reidar Skjøthaug:

Sak 1 - Godkjenning av møteinnkallingen Krav om protokolltilførsel

Møtet tilfredsstillere ikke Lov om eierseksjoner, § 41. 2. ledd. «*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt*»

Begrunnelse:

Styret opptrer egenrådig når det gjelder hva som distribueres av informasjon til sameierne.

Forsvarlig håndtering av evt. benkeforslag og endringer i vedtakstekst blir ikke distribuert på tilfredsstillende måte til seksjonseier, og tidspunkt for avstemmingen kan derfor ikke starte umiddelbart etter at beboermøtet er avsluttet.

Det kreves herved at det legges inn minimum 3 dagers opphold mellom beboermøtet og når stemmegivningen kan starte. Dette fordi at evt. benkeforslag/endringer må innarbeides i den digitale stemmegivningen, på lik linje med styrets opprinnelige forslag, for at alle sameierne samtidig får tilgang på identisk informasjon og fullstendig beslutningsgrunnlag.



Øyvind Os: Protokolltilførsel sak 5

Det ble på beboermøtet/årsmøtet lagt fram en presentasjon vdr. kostnadsutviklingen i rehabiliteringsprosjektet. Den uttrykte bekymring for kostnadsstyringen i prosjektet, samt hvilken risiko sameiet står ovenfor fram til ferdigstillelse.

Hovedpunktene er oppsummert nedenfor:

Prosjektet ble vedtatt gjennomført av årsmøtet i 2020 basert på en prognose på 50 MNOK. Styret legger på årsmøtet 2022 fram en ny prognose på 70,7 MNOK. Dette er en økning på ca 40%. Prognosen styret presenterer er i tillegg laveste anslag, og tallgrunnlaget de presenterer gir en prognose på ca 80 MNOK hvis det blir behov for utskifting av membran under parkanlegget. Det vil i så fall være en økning på 60% fra prognosen presentert i 2020.

Det er fram til nå kommet tillegg/endringer på ca 15 MNOK, og grunnen til at prognosen ikke er enda høyere er at styret/innleid prosjektleder har lagt inn en antatt besparelse på 7,5 MNOK basert på at de bevisst har overdimensjonert mengder i betongkontrakten. Det er ut fra tallene som presenteres uklart om det ligger flere skjulte reserver i prosjektet, eller om 7,5 MNOK fullt ut representerer det som antas å være overdimensjonert.

Presentasjonen som ble vist i møtet la fram trendanalyser som viser at prosjektet kan bli vesentlig dyrere om det ikke gjøres tiltak. Det ble presisert at disse ikke var fullverdige prognoser, men en illustrasjon av hvilken risiko prosjektet kan være eksponert for.

Det ble spesielt vist til noen risikoelementer som bidrar til svært høy usikkerhet på gjenstående arbeider.

- Prosjektet har allerede hatt svært mye endringer/tillegg. Dette kan være en indikasjon på mye feil/mangler i underlaget. I tillegg ser det svært sannsynlig ut at styret vil gå ut over sin endringskompetanse ved at flere kontrakter får mer enn 15% endring: Dette medfører en stor risiko (forsterket av dagens marked), fordi entreprenør ikke vil være bundet av kontraktspriser på nye endringer/tillegg.
- Prosjektet har ingen kompetanse på byggherrestyring, og det nye styret har heller ingen erfaring med gjennomføring av større byggeprosjekter.
- Innleid prosjektleder er fra samme firma som er ansvarlig for prosjekteringen. Dette er en svært uheldig dobbeltrolle, som påfører sameiet stor risiko.

Presentasjonen gikk også inn på konkrete konsekvenser av styrets fokus på estetikk.

Følgende kostnader knyttes opp mot estetikk:

- 550.000 for arkitekt
- Ca 1,7 MNOK for sykkelboder
- Ca 480.000 for plexidekk (farge på asfalt)
- Ca 1 MNOK for pussing av vegger
- Belysning mm som ikke er spesifisert.

Totalt angis det en prognose på ca 5 MNOK, noe som tilsvarer 10% av totalprognose presentert for årsmøtet i 2020.

Det ble også vist til vedtak fra årsmøtet 2020 og poengtert at styret kun har fått mandat til å prosjekttere løsninger. Direkte sitat fra vedtak av årsmøtet i 2020: «*Styret gis fullmakt til gjennomføring av alternativ 1A – Kritisk rehabilitering, samt innhenting av tilbud på alt 1B som opsjon + prosjektering av modernisering og oppussing av garasjeanlegget.*». Alle tilleggskostnader utover prosjektering styret påfører sameiet i forbindelse med estetisk utforming må derfor anses for å være utenfor deres mandat så lenge det ikke er gitt en konkret tilslutning til disse merkostnadene fra årsmøtet.

Det ble gitt en klar oppfordring om at prosjektet bør knytte til seg kompetanse på byggherrestyring og prosjektledelse.