

SAMEIERMØTE

i

SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

År 2002 den 29. april kl. 19.00, ble ordinært sameiermøte avholdt i Veitvet Eldresenter.

Det møtte i alt 55 sameiere, og 38 var representert ved fullmakt.

Dessuten møtte advokat Ivar Moe.

Møtet ble ledet av Harald Furnes.

Sak 1 KONSTITUERING

A. Innkalling

Renate Gudim ba om å få inn en protokolltilførsel. Hun hadde foranlediget en uttalelse fra Huseiernes Landsforbund til Sletteløkka Boligsameie, og ba om å få inntatt brevet i sin helhet. Dette lyder:

”Styrets oppgaver i et boligsameie.

Etter forespørsel fra en av seksjonseierne ønsker jeg ved dette å påpeke hvilke lover og bestemmelser som gjør seg gjeldende for styret i et boligsameie.

Det rettslige grunnlaget er eierseksjonsloven av 23. mai 1997.

Begynner med å påpeke at sameiermøtet er den øverste myndighet i sameiet jfr. lovens § 29. Videre at styret representerer sameiet og handler på vegne av alle seksjonseierne.

1. Valg av styreleder

Etter eierseksjonsloven § 38 siste ledd er det sameiermøtet som velger styreleder. Det er ikke mulig å fravike dette. Selvoppnevnte styreleder er med andre ord ikke lovlig valgt. Jeg påpeker videre at sameiermøtet med flertall kan vedta å fjerne medlem av styret jf.r lovens § 38 femte ledd.

2. Hvem kan sitte i styret?

I henhold til boligsameiets vedtekter § 3 velges styret av og blant sameierne. Det står videre at dersom noen skulle avhende sin seksjon må vedkommende tre ut av styret. På bakgrunn av dette kan derfor ingen sitte i styret etter at de har solgt sin seksjon. Jeg henviser til eiersl. § 38 som omhandler hvilke regler som gjelder for valg av styret. For det første velges styret med vanlig flertall på sameiermøtet, styreleder veges særskilt. Styremedlem må være myndig og styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt i vedtektene.

3. Beslutningsmyndighet

I følge eiersl. § 30 krever visse vedtak 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet. Oppfordrer styret til å sette seg inn i disse bestemmelsene. Viser særskilt til bestemmelsenes andre ledd, punkt a som sier at ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever 2/3 flertrall.

4. Styrets oppgaver

Eiersl § 40 sier som følger: Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

5. Innkalling til sameiermøte

Videre har jeg forstått det slik at det er sendt ut innkalling til årlig sameiermøte.

En slik innkalling må følge bestemmelsene i eiersl. §§ 33 og 34.

Etter § 33 fjerde ledd skal styret i forkant av det årlige sameiermøtet varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dette skal visstnok ikke ha vært gjort i den innkalling som er blitt sendt ut. Jeg ber Dem derfor å rette opp i dette.”

På bakgrunn av dette, og for å få saken riktig belyst, ba Furnes om at også hans svarbrev til Huseiernes Landsforbund av 29.04.02 inntas i protokollen i sin helhet. Dette lyder:

”STYRETS OPPGAVER I ET BOLIGSAMEIE.

Jeg viser til Deres brev av 26.04 2002, der det pekes på noen lover og bestemmelser som gjør seg gjeldende for styret i et boligsameie, samt oppklarende samtale over telefon 29.04 2002.

Bakgrunn for henvendelse til Huseiernes Landsforbund

En av sameierne i Sletteløkka Boligsameie har henvendt seg til Huseiernes Landsforbund for å få disse til å føre i pennen et brev til undertegnede i egenskap av styreleder i Sletteløkka Boligsameie. Det fremkommer ikke av Deres brev intensjonen bak denne sameierens henvendelse og hva dette brevet skal brukes til. Jeg vil derfor innledningsvis gjøre rede for noen aspekter som kan være relevante i sakens anledning. Da Deres brev bygger på noen mangelfulle og til dels feilaktige opplysninger, kan det være nyttig å få en kort oversikt over historien før Deres fem punkter besvares. Man kan naturligvis bare spekulere i årsaken til denne henvendelsen, men en nærliggende tanke er at ved å så tvil om det nåværende styrets legitimitet kan man forsøke å stoppe eller utsette et fasaderehabiliteringsprosjekt som i Sletteløkka Boligsameie med 2/3 flertall er vedtatt gjennomført.

Historikk

Ekstraordinært sameiermøte 07.06 2000: Fasaderehabilitering med tegl vedtas med 163 mot 63 stemmer.

Ekstraordinært sameiermøte 22.05 2001: Forprosjektet er avsluttet, og det ble fremlagt ulike alternativer for videreføring. Det valgte alternativ ble vedtatt med 97 mot 38 stemmer.

Ekstraordinært sameiermøte 27.11 2001: En gruppe sameiere distribuerte et skriv mot den vedtatte rehabiliteringen. Tilstrekkelig mange skrev under, og det ble avholdt ekstraordinært sameiermøte. Møtet vedtok med 164 mot 91 stemmer å stoppe pågående prosjekt. At pågående prosjekt på det tidspunkt var blitt betydelig billigere, og således krevde en vesentlig lavere husleieøkning enn forutsatt i møtet 22.05.2001 ble ikke tillagt vekt, og av motstanderne nektet stemt over. På møtet ble Styret gitt tillatelse til å jobbe videre med alternative løsninger for fasaderehabilitering med fokus på totalkostnad (vedtatt med 178 mot 58 stemmer).

På dette tidspunkt var anbudsmaterialet ferdig utarbeidet til å kunne sendes ut på anbud, noe som grunnet vedtaket naturligvis ikke ble gjort.

Ekstraordinært sameiermøte 02.04 2002: Det ble en lang og intens diskusjon på hvorvidt det var utsendt en dagsorden til møtet. En sameier, Gudim, prosederte lenge og vel på at en dagsorden som ikke var formulert punktvis ikke var gyldig som dagsorden, noe Styrets forretningsfører, representert ved advokat Ivar Moe, var uenig i. Advokat Moe omformulerte et forslag til dagsorden, basert på den utsendte dagsorden. Det ble holdt avstemming der 59 av 155 stemte mot å godkjenne dagsorden. Deretter fortsatte protestene under henvisning til at fullmakter ikke skulle telle med. Styret ba så de tilstedeværende om hvorvidt møtet skulle fortsette. 44 stemte for å fortsette møtet, 58 mot.

Ekstraordinært sameiermøte 18.04 2002: Det ble fremlagt 3 ulike løsninger for fasaderehabilitering. Teglalternativet fikk 114 stemmer, de øvrige alternativene hhv. 43 og 10 stemmer (3 stemte blankt) – altså mer enn 2/3 flertall. Deretter ble det stemt over nødvendig økning i husleie for å realisere fasaderehabiliteringsprosjektet. Styrets forslag på 15 prosent fikk 110 stemmer, 66 stemte mot. Dette er ikke 2/3 flertall, noe en sameier, Gudim, protesterte mot. I følge Advokat Moe kommer ikke dette vedtaket inn under § 30 bokstav g), da dette er en følge av et vedtak gjort med 2/3 flertall. (og i parentes bemerket, i dagens telefonsamtale ga De samme tolkning).

Alle vedtak på de ulike møter kan dokumenteres. Kontakt gjerne forretningsfører om dokumentasjon er ønskelig (Basale Eiendomsforvaltning).

Svar på Deres 5 punkter

1. Valg av styreleder

På Sameiermøtet 17.04 2001 ble styrets daværende leder gjenvalgt for 1 år. Han solgte sin leilighet i perioden, og måtte da naturligvis gå ut av styret. Undertegnede ble av det gjenværende styret enstemmig innstilt som fungerende styreleder inntil første ordinære sameiermøte kunne avholdes – hvilket skjer senere i dag, 29.04 2002. I følge forretningsfører var dette det riktige å gjøre. I eierseksjonsloven er meg bekjent situasjonen med at Styrets leder fraflytter i løpet av perioden **ikke omtalt**. Det er heller ikke noe i vedtektene som omhandler denne situasjonen. Styret forholdt seg til lovtolkning av advokat Ivar Moe, og har forutsatt at han besitter den nødvendige kompetanse på området. Om en annen tolkning av loven skal legges til grunn, vil styret i framtiden naturligvis forholde seg til dette. **Jeg ber derfor om Deres synspunkt på om det ville være naturlig å innkalle til ekstraordinært sameiermøte kun for å velge ny leder for Styret, eller om Styret må forutsettes å ha den nødvendige myndighet til å utpeke en fungerende leder inntill nytt sameiermøte kan avholdes. Jeg ber Dem videre om en tilbakemelding på hvorvidt det finnes praksis på denne situasjonen i andre sameier eller borettslag, og hva som der er blitt gjort.**

2. Hvem kan sitte i Styret

Styret i Sletteløkka Boligsameie er valgt av og blant sameierne i henhold til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Forrige styreleder var til stede uten stemmerett ved et styremøte. Dette var av praktiske årsaker i forbindelse med skifte av styreleder. Et annet tidligere medlem av Styret har hjulpet styret med praktiske ting i forbindelse med avholdelse av ekstraordinært sameiermøte 18.04 2002 (han var ansvarlig for å organisere buss for eldre og uføre fra Sletteløkka Boligsameie og til Grorud Samfunnshus, der møtet ble avholdt). **Det etterspørres hvem i Styret som eventuelt ikke oppfyller krav i henhold til boligsameiets Styre.**

3. Beslutningsmyndighet

Rehabilitering med tegl er vedtatt med 2/3 flertall. J.fr. avsnitt inneholdende historisk gjennomgang. **Det etterspørres Deres oppfatning i den gjeldende sak, der man fra 17.06 2000 har et vedtak med 2/3 flertall som sier at det skal rehabiliteres. 18.04 2002 har man et vedtak som også er gjort med 2/3 flertall som sier rehabilitering med bruk av tegl (som forutsetter økning av husleien med 15% inneværende år og inntil ytterligere 10% med virkning fra 01.07 2003) men der selve vedtaket om husleieøkning basert på nødvendig økning for å gjennomføre den vedtatte rehabiliteringen kun er vedtatt med 110 mot 66 stemmer.** Dette spørsmålet ble av Dem besvart over telefon tidligere i dag, men da De har presisert at saker ikke prosederes over telefon ber jeg om også å få svaret skriftlig. Styrets forretningsfører, representert ved advokat Ivar Moe, har overfor Styret sagt at i siste avstemming holder det med rent flertall. Den samme tolkning ga De til undertegnede over telefon 29.04.02. Dette er den tolkning Styret forholdt seg til.

4. Styrets oppgave

Naturligvis sørger Styret for vedlikehold og drift av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. **Deres insinuering av at så ikke nødvendigvis her er tilfelle bes begrunnet, alternativt beklaget.**

5. Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet har vært foretatt i henhold til langvarig praksis. Sameiermøtet avholdes i slutten av april. I innkallingen fremkommer at andre saker som skal behandles under eventuelt må være innkommet innen fristen i vedtektene. Av vedtektene fremgår at fristen er 21 dager før sameiermøtet. I år er det kommet inn ett forslag innen fristen, og det er ingen som har foreslått noe etter at fristen gitt i vedtektene er gått ut. Av Deres brev forutsettes at dette ikke er gjort, uten at man har gjort seg umaken å undersøke hvordan det faktisk forholder seg. **Likevel** bes vi om å rette opp i det. Jeg siterer Deres brev (min uthevning): *”Dette skal visstnok ikke ha vært gjort i den innkalling som er blitt sendt ut. Jeg ber Dem derfor rette opp i dette.”* En rask undersøkelse hos undertegnede eller forretningsfører ville avklart den faktiske situasjon. **Deres beklagelse imøtesees.**

Avsluttende bemerkninger

Det er naturligvis slik at Styret representerer Sameiet og handler på vegne av alle seksjonseierne. Det er derfor svært viktig at et svært aktivt og oppegående mindretall ikke skal kunne stoppe lovlig fattede vedtak som er gjort med 2/3 flertall. Styret skylder det store flertall av sameiere å gjennomføre de vedtak som foretas, på en slik måte at dette ikke går urimelig ut over mindretallet.

Hvis Styret skulle la være å gjennomføre de tiltak som gjøres på ordinære og ekstraordinære sameiermøter, ville dette være en alvorlig forsømmelse av de plikter og den oppgaven Styret er valgt til å gjøre. **Deres kommentar imøtesees.** ”

Innkallingen ble deretter godkjent.

B. Dagsorden

Dagsorden ble godkjent som i innkallingen.

C. Protokollfører

Til å føre protokollen ble valgt Ivar Moe.

D. Underskrift

Til å underskrive protokollen ble valgt Gunvor Knudsen og Inge Lauritzen.

Møtet var dermed lovlig satt og konstituert.

Sak 2 ÅRSRAPPORT

Under enkelte avsnitt fremkom det noen bemerkninger.

”Rehabiliteringen”

Lauritzen ba om at teksten i 3. avsnitt endres til ”Et flertall av sameiere krevde.....”.

”Vaktmestere”

Det ble spurt om det var behov for 3 vaktmestere. Fjalestad redegjorde for situasjonen, som krevde dette behov.

”Forretningstomten”

Tove Lien uttalte at styret etter lang tid har klart å hindre at det opprettholdes nærbutikk. Fjalestad redegjorde for at de som har leid er fraflyttet. Styret har ingen rådighet over utleieforhold, men har gjort sitt for at det fortsatt skulle drives butikk der.

”Lekeplassen”

Tove Lien ba om å få utdypet uttrykket om styrets tvil til holdbarheten i pålegget fra Bydelslegen.

Furnes redegjorde for at det var rom for fortolking og ankemuligheter, men styret valgte å legge saken død. Hva som skal skje videre, er opp til kommende styrer.

”Husordensregler”

Disse anses som godkjent slik som utsendt.

Vedtak:

Styrets årsrapport tas til etterretning.

Sak 3 ÅRSREGNSKAP - BUDSJETT

A. Regnskap

Det ble reist spørsmål om hva som ligger i utgiftsposten rehabilitering på kr 5.113.473,-. Fjalestad redegjorde for dette, og meddelte at prosjektet var ført frem til ferdig anbudsmateriale.

Videre ble det reist spørsmål om hva som ligger i utgiftspostene "Andre honorarer" på kr 42.000,- og "Honorar med arb.giveravgift (note 1)" kr 48.000,-.

Kr 42.000,- omfatter honorar til juridisk bistand i forbindelse med saken om festetomten (dette er en avregning av godtgjørelse for bistand gjennom flere år med denne saken).

Kr 48.000,- omfatter godtgjørelser til styremedlemmer som har møtt i byggemøter.

Øvrige spørsmål som fremkom ble besvart.

Revisjonsberetning ble fremlagt.

Vedtak:

Regnskap for 2001 godkjent.

B. Budsjett

Veiledende budsjett for 2002 ble fremlagt.

Vedtak:

Budsjett for 2002 godkjent.

Sak 4 SPØRSMÅL OM ANSVARSFRIHET

I samsvar med vedtak som var truffet, meddeles styret ansvarsfrihet.

Sak 5 FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

A. Styret

I budsjettet er det foreslått kr 140.000,-.

Tove Lien fremmet forslag på kr 130.000,-.

Etter avstemming ble godtgjørelsen satt til **kr 140.000,-** (mot 38 stemmer).

B. Revisor

Godtgjørelsen dekkes etter regning.

Sak 6 VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAREPRESENTANTER

Valgkomiteens innstilling ble fremlagt.

A. Leder

Valgkomiteens forslag var Inge Lauritzen.

Fjalestad foreslo Ole Elvemo.

Kandidatene fikk anledning til å presentere seg.

Skriftlig avstemming ga til resultat:

Inge Lauritzen	59 stemmer
Ole Elvemo	34 stemmer

B. Styremedlemmer

Valgkomiteens forslag:

Lars Øivind Moen

Harald Furnes

Teodoro Monteiro

Mubbashar Ajmal

Fra salen ble foreslått:

Gunnvor Knudsen

Wenche Bakkebråten

Abdallah Shirwan

Av disse skal det velges 3 for 2 år og en for 1 år.

Avstemming ga til resultat:

Lars Øyvind Moen	64 stemmer	valgt for 2 år
Harald Furnes	55 stemmer	valgt for 2 år
Wenche Bakkebråten	48 stemmer	valgt for 2 år

Gunnvor Knudsen	44 stemmer
Mubbashar Ajmal	44 stemmer
Abdallah Shirwan	43 stemmer

Ved omvalg på grunn av stemmelikhet, ble Gunnvor Knudsen med 44 stemmer valgt for 1 år. Mubbashar Ajmal fikk 41 stemmer.

C. Vararepresenanter

Foreslått ble Christian Husvik, Mubbashar Ajmal og Abdallah Shirwan.

Etter avstemming ble valgt:

1. Abdallah Shirwan for 2 år
2. Mubbashar Ajmal for 2 år

D. Valgkomité

Valgt ble:

Trond Helge Nilsen Sletteløkka 8 A
Stein Aune Linderudsletta 15 B

Etter valgene er styrets sammensetning:

Leder	:	Inge Lauritzen	Sletteløkka 6 B
Styremedl.	:	Harald Furnes	Sletteløkka 26 B
		Ole Elvemo	Sletteløkka 14 A
		Wenche Looy Nielsen	Sletteløkka 21 A
		Lars Øyvind Moen	Sletteløkka 26 B
		Wenche Bakkebråten	Sletteløkka 24 B
		Gunnvor Knudsen	Sletteløkka 12
Vararepr.	:	Abdahllah Shirwan	Linderudsletta 7 B
		Mubbashar Ajmal	Linderudsletta 19 A

Sak 8 SPØRSMÅL OM ØKNING AV INNBETALING TIL FELLESUTGIFTER

Saken tas ikke til behandling, da dette ble avgjort på det ekstraordinære sameiermøtet 18.04.02.

Sak 9 FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING

Forslag om innføring av en ny bestemmelse om et kontrollutvalg var fremsatt av Inge Lauritzen.

Moe uttalte at forslaget ikke harmonerte med eierseksjonsloven, og således ville fremstå som et fremmedelement i et boligsameie.

Etter en kort debatt, trakk Lauritzen forslaget tilbake.

Møtet hevet kl. 22.50.

Inge Lauritzen

Gunnvor Knudsen

