

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sletteløkka Boligsameie

Møtedato 01.04.2009
Møtetidspunkt Kl. 19.00
Møtested Veitvet Eldresenter

Tilstede var 27 seksjonseiere
og 6 med fullmakt
til sammen 33 stemmeberettigede

Fra forretningsfører møtte Kine Skjetne Arnestad
Møtet ble åpnet av Trond H. Nilsen

Saksoversikt

- 1 - Konstituering
 - 2 - Årsberetning for 2008
 - 3 - Årsregnskapet for 2008
 - 4 - Godtgjørelser
 - 5 - Forslag
 - 6 - Valg av tillitsvalgte
-

1 - Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Trond H. Nilsen.

Vedtak Godkjent.

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler/fullmakter og avkrysset navneliste som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak Godkjent.

C Valg av sekretær og to seksjonseiere til å underskrive protokollen

Som sekretær ble Kine S. Arnestad foreslått, og til å underskrive protokollen Linda Johansen.

Vedtak Godkjent.

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak Godkjent.

2 - Årsberetning for 2008

Trond H. Nilsen gjennomgikk årsberetningen punktvis, og ga noen tilleggsopplysninger til enkelte punkter.

De fremmøtte ble gitt anledning til å komme med spørsmål og kommentarer.

Balkongbekledning:

Det ble orientering om status pr. dags dato, og medelt at det vil bli sendt ut nærmere informasjon om fremdrift i rundskriv.

Paraboler:

Under dette punkt ønsket Mohandas de Leon ordet. Han opplyste om at det ikke er mulig å totalnekte paraboler så lengde de ikke ødelegger fasader eller er til sjenanse.

Det fremkom ingen bemerkninger til årsberetningen.
Styrets årsberetning for 2008 ble foreslått godkjent.

Vedtak Godkjent.

3 – Årsregnskapet for 2008 / Budsjett 2009 Regnskapet for 2008

Regnskap og balanse ble gjennomgått.
Postene som har medført avvik i forhold til budsjett ble forklart.
Det fremkom ingen bemerkninger.

Budsjettet for 2009 ble gjennomgått.
Det fremkom ingen kommentarer til dette.

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Vedtak **Enstemmig godkjent.**

4 – Godtgjørelser

A Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til
Kr 250.000,-.

Vedtak **Godkjent.**

B Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2008 ble foreslått dekket
etter regning.

Vedtak **Godkjent.**

5 – Forslag

Trond H. Nilsen foreslo å bytte om på rekkefølgen i forslagene, da det var naturlig å ta forslag D etter B, da dette henger sammen. Forslag C tas da som punkt D.
Det fremkom ingen innvendinger mot dette.

A Forslag fra styret til nytt punkt 3 i husordensreglene

Det var fremmet følgende forslag.

”Forslag fra styret til nytt pkt 3 i Husordensreglene:

Banking av tepper og sengetøy skal ikke forekomme fra balkonger eller vindu. Det er ikke tillatt å mate fugler verken fra vindu, balkong eller på sameiets øvrige uteområder. Det er ikke tillatt å grille på balkong. På balkonger eller ut fra seksjonen for øvrig, er det forbud mot forsøpling, montering av gjenstander eller annen installasjon, som skjemmer eller skader fasaden. Parabolantener skal monteres slik at antenne/festeanordning ikke er høyere enn 30 cm over balkongens fronttrekkverk.

Se vedtektenes § 6, siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.”

Vedtak **Det fremlagte forslaget ble enstemmig godkjent.
Husordensreglenes § 3 endres iht. det forslaget.**

B Forslag fra styret til ny § 4 i vedtektene

Det var fremmet følgende forslag.

”Ny § 4

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonen kan bare brukes til beboelse og ikke ervervsformål.

Ved salg av seksjoner kan disse ikke overdras (selges) til juridisk person bortsett fra unntakene i Eierseksjonslovens § 22.

Ved salg eller utleie av seksjoner, plikter sameier å melde dette skriftlig til sameiets forretningsfører. Ved utleie plikter sameier å bruke sameiets utleieformular, Vedlegg 1 til vedtektene. (Fås ved henvendelse til Forretningsfører eller kan lastes ned fra sameiets nettside sletteløkka.no.)

Ved utleie plikter sameier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser.

Sameierne plikter å følge sameiets ordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge sameierne å fraflytte boligseksjonen med minst 3 måneders skriftlig varsel, og forlange salg av vedkommende seksjon(er) til en verdi basert på offentlig takst. Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i. Likeledes anses grov overtredelse av ordensreglene som vesentlig mislighold av sameieravtalen.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp stort kr 10.000,- til sikkerhet for sameiernes andel av fellesutgifter med prioritet etter kr 200.000,- og uten opptrinnsrett. Styret kan foreta prioritetsvikelser.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.”

Mohandas de Leon ønsket ordet i forbindelse med det fremlagte forslaget. Han viste til at styret i fjor ble oppfordret til å innhente en juridisk uttalelse ifm. det da fremlagte forslaget til vedtektsendring som var en inngripen i den enkeltes seksjonseiers råderett over egen seksjon. Han hadde på vegne av en aksjonskomité innhentet en uttalelse fra Huseiernes Landsforbund. De Leon leste opp konklusjonen i brevet, hvoretter brevet ble overlevert styret med krav om at det skulle protokolleres at brevet var fremlagt på møtet og overlevert styret.

Trond H. Nilsen kommenterte noe av det Leon tok opp, og foreslo at brevet følger som vedlegg til protokollen fra møtet.

Det ble så stemt over det fremlagte forslaget.

Vedtak **Enstemmig godkjent.**

C Forslag fra styret til skjema ved utleie av seksjoner

Trond H. Nilsen redegjorde for foreslått skjema ved utleie. Det ble stilt spørsmål om skjemaet vil bli lagt ut på sameiets nettsider, noe som ble bekreftet.

Det fremkom for øvrig ingen kommentarer til skjemaet.

Vedtak **Enstemmig godkjent.**

D Forslag fra styret til ny § 3 i vedtektene – endring i antall medlemmer til styret

Det var fremmet følgende forslag:

“Vedtektenes § 3

Andre avsnitt:

Styret velges av sameiermøtet og består av 7 medlemmer inklusiv leder.

Endres til:

Styret velges av sameiermøtet og består av 5 medlemmer inklusiv leder.

Fjerde avsnitt:
Styret er beslutningsdyktig når minst 4 medlemmer er til stede.
Endres til:
Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede.”

**Vedtak Enstemmig godkjent.
Vedtøktenes §3 endres iht. de fremlagte forslagene.**

6 – Valg av tillitsvalgte

Etter forutgående vedtak under punkt 5 om vedtektsendring, var det aktuelt med valg av leder, 1 styremedlem for 2 år og ett styremedlem for 1 år.

- A Valgkomiteens innstilling var levert inn før møtet.
Trond H. Nilsen leste opp fra innstillingen.

Som leder for 1 år ble det foreslått gjenvalg på Trond H. Nilsen.

Vedtak Trond H. Nilsen ble valgt ved akklamasjon.

- B Det var foreslått gjenvalg på Bjørn Håvard Nielsen for 2 år. Frode Kristoffersen som egentlig har 1 år igjen har meddelt at han må trekke seg fra styret, og Renate Gudim var foreslått å gå inn for hans gjenværende periode på 1 år.

Mohandas de Leon ba om ordet, og stilte spørsmål til om det var gjort nok arbeide for å finne kandidater til styret, og om det var styret som fremmet forslagene. Han fremholt også at han hadde ytret ønske i fjor om å sitte i styret, men hadde oppfattet at han ikke var ønsket.

Trond H. Nilsen besvarte utspillet med at styret i rundskriv hadde oppfordret til at folk som var interessert i styreverv måtte melde seg. Det ble også redegjort for at valgkomiteen hadde en vanskelig oppgave med å finne interessenter. Det ble opplyst om at det er forretningsfører som kontakter valgkomiteen og ber om at disse igangsetter arbeidet med å finne kandidater. Til uttalelsen om at de Leon ikke var ønsket i styret, ble det svart at man fortrinnsvis ønsket kandidater som bor i sameiet av flere ulike årsaker som ble redegjort for.

Valgkomiteens innstilling ble opplest i sin helhet.

Mohandas de Leon oppfordret de fremmøtte som var interessert til styreverv om å melde seg. Mohammed Iqbal Bhatti meldte sin interesse. Det ble avklart at han ikke ønsket å stille mot Bjørn Håvard Nielsen som var foreslått for 2 år. Valida Mujezinovic var foreslått som styremedlem, men da det nå var aktuelt å velge færre medlemmer enn tidligere, sa hun seg villig til å stille som varamedlem.

Det fremkom da ingen motkandidater til Bjørn Håvard Nielsen for 2 år, og han ble enstemmig valgt.

Mohammed Iqbal Bhatti ble så stilt opp som motkandidat til Renate Gudim for 1 år. Man gikk til skriftlig avstemming over kandidatene. Resultatet av avstemmingen ga 23 stemmer for Renate Gudim og 10 for Mohammed Iqbal Bhatti, og hun var da valgt ved flertall.

**Vedtak Gjenvalg av Bjørn Håvard Nielsen for 2 år ble enstemmig godkjent.
Renate Gudim ble valgt for 1 år med 23 stemmer mot 10.**

- C Mohammad Iqbal Bhatti ønsket å stille som varamedlem mot de foreslått. Som varamedlemmer for 1 år ble da Valida Mujezinovic og Mohammed Iqbal Bhatti foreslått i stedet for de 2 kandidater som var fremmet av valgkomiteen. De 2 valgkomiteen hadde satt opp, var heller ikke til stede på møtet. Det fremkom ingen andre forslag.

Vedtak Valida Mujezinovic og Iqbal Bhatti ble enstemmig godkjent.

D Som valgkomité for 1 år ble foreslått gjenvalg på
Guldis K. Spinager.

Vedtak Godkjent.

Sameiermøtet ble hevet kl. 21.00.

Protokollen godkjennes av undertegnede

*Trond H. Nilsen /s/
møteleder*

*Kine S. Arnestad /s/
referent*

*Linda Johansen /s/
protokollvitne*

Ved valgene på sameiermøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	: Trond H. Nilsen	Sletteløkkka 8 A	1 år
Styremedlem	: Lars Åldstedt	Slettelkka 12	1 år igjen
Styremedlem	: Thirumagal Subanendrarajah	Linderudsletta 17 A	1 år igjen
Styremedlem	: Bjørn Håvard Nielsen	Sletteløkka 23 B	2 år
Styremedlem	: Renate Gudim	Linderudsletta 1	1 år
Varamedlem	: Valida Mujezinovik	Sletteløkka 18 A	2 år
Varamedlem	: Mohammed Iqbal Bhatti	Linderudsletta 5 A	2 år



JURIDISK AVDELING

Advokat Einer Frigland
Advokat Anders Leisner
Advokat Line A. Parellus
Advokat Annita Magnussen
Advokat Eilsabeth Aas Nilsen
Advokat Thore Eithun Helland

Advokatfullmektig Lars David Rønunddal

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Oslo, 1. desember 2008

Vår ref.: 10804044TEH

AVGRENSING AV DISPOSISJONSRETTEEN I EIT EIGARSEKSJONSSAMEIGE

Huseiernes Landsforbund viser til brevet frå Dykk dagsett 24. november 2008. I e-posten viser De til at De eig to seksjonar i eit sameige, og at kona Dykkar eig ein seksjon i det same sameiget. De har no blitt varsla av styret at vedtektene blir endra slik at det i framtida skal bli vanskeleg å leige ut seksjonane. De spør oss om styret kan gjere eit slikt vedtak.

Først viser vi til at kompetansen til å endre vedtektene ligg hos sameigarmøtet, og det er nødvendig med to tredjedels fleirtal av dei frammøtte, jf eigarseksjonslova § 28. Dette er heller ikkje nok for å avgrense utleige av seksjonar, sidan det anten før eller etter sameigarmøtet er nødvendig at den enkelte seksjonseigaren – som leiger ut – må gi si tilslutning til endringa, jf eigarseksjonslova § 22 andre ledd.

Vi foreslår at De og kona Dykkar ikkje gir tilslutning, slik at De kan halde fram med utleige som før. Utan tilslutning kan styret ikkje hindre Dykk i å leige ut.

Med vennleg helsing
Huseiernes Landsforbund



Thore Eithun Helland
advokat

Telefon direkte: 22 47 75 18
t.helland@huseierne.no