

Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten Trinn 1

Referat fra ordinært sameiermøte

Tid: Tirsdag 24. april 2012

Sted: Nordre Jarlsberg barnehage, Sande i Vestfold

Følgende samedelere var til stede eller representert ved fullmakt:

Navn	Fullmakt fra	Seksjonsnr.
<i>Anders Sletten</i>	<i>Nordre Jarlsberg Brygge AS</i>	1
Grethe Bjerknes Werner		2
<i>Terje Steen</i>	<i>AS Invest</i>	4
Jan Egil Skaar		6
Jon Gaasholt		7
Signe Winther		8
Baard Bøhlum		9
Sverre Kirkevold		10
<i>Jon Gaasholt</i>	<i>Katrine Kløvstad</i>	11
Jon Gaasholt		12
Svein Lund		13
Brita Rasmussen Ørnskar		14
Steinar Nilsen		15
Ingjerd Moen Meloun og Per Arne Meloun		16
Grete og Lars Johan Venger		17
Håkon Kristiansen		20
Nina M. og Tor Helge Sæther		21
Unni og Ragnar Frisell		22
Emil Widerøe		23
Oddrun og Yngve Aasmundrud		24
<i>Runar Bakken</i>	<i>Ragnhild og Per Sigurd Gerhardsen</i>	25
<i>Anders Hoven</i>	<i>Willy og Karl Berntsen</i>	26
Anders Hoven		27
Håkon Kristiansen		28
Inger og Ulf Løvaas		29
Inger og Rolf Jacobsen		30
Grethe Sofie S. Berg		31
Heldi K. og Tore Kristiansen		32
Anne Karine Leine		33
Linda S. og Erik W. Hansen		34
Evy Sissel G. Johbraaten		35
Berit Steen og Bjørn Erik Moe		36
Liv Solrunn Arnesen		37
Tove Britt Hejll og Knut Pedersen		38
Britt E. Bøhm		39
Ove Geir Andheim		40
Thomas Angel Hernandez		41
Linda Nilsen Bakken og Runar Bakken		42

Dette utgjør representasjon fra 38 seksjoner av sameiets totalt 42 seksjoner.

Sak Protokoll**1 Godkjenning av innkalling til ordinært sameiermøte**

Innkallingen ble godkjent.

Fullmaktene (5 stk) ble godkjent.

Knut Pedersen fremmet forslag om endret saksliste hvor opprinnelig nummer i saksliste fremkommer i det følgende: 1, 2, 8, 3, 4, 7, 6 og 5. Forslaget inkluderte en presisering av ordlyden i saker som var innsendt fra sameiere til behandling i sameiermøtet. Forslaget er vedlagt protokollen.

Styrets leder fremmet forslag om å flytte pkt. 8 til nr. 3 og øvrige punkter forskyves tilsvarende. Sakslisten ble da som følger: 1, 2, 8, 3, 4, 5, 6, og 7.

Ved votering ble sakslisten fremmet av Knut Pedersen vedtatt 23 mot 15 stemmer.

2 Valg av møteleder og valg av to personer til å underskrive møteprotokollen sammen med møteleder

Anders Sletten ble enstemmig valgt til møteleder.

Steinar Nilsen ble enstemmig valgt til protokollfører.

Sameier Erik Wold Hansen og Inger Jacobsen ble enstemmig valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

3 Anders Hoven og Signe Winther sine ordrette saker**A) Avlesning av vannbåren varme**

Anders Sletten redegjorde for montasjefeil på målerne for radiatorvann og konsekvensen dette har fått på avregning av faktisk forbruk i den enkelte seksjon. Tidlig januar 2012 ble det oppdaget at temperaturfølerne på inn- og utgående vann til radiatorer ikke er montert i hht. produsentens anvisninger. Ved stikkprøver viser det seg at disse er montert på forskjellige måter – noen er montert korrekt i egen målelomme, noen er tapet utenpå røret mens andre er stripset på. Hvor stramt de er tapet/stripset mot røret er også høyst variabelt og av betydning. En del av følerne vil dermed måle feil avhengig av hvor eksponert de er til omgivelses-temperaturen. Feilene gir svært store utslag i forbruket og slår ut i både positiv og negativ retning for den enkelte. Det har derfor vært helt umulig å foreta en avregning basert på faktisk forbruk.

Utbygger har reklamert på feilene overfor OBAS, som igjen har reklamert overfor deres underentreprenør Jenssen Varme og Sanitær AS. Disse har akseptert reklamasjonen og de vil sjekke og korrigere montasjen i alle seksjoner så fort fyrkjelen blir slått av i mai. Alle målere vil da bli avlest for å sette et korrekt utgangspunkt for forbruk oppstått etter at feilmontasjen er rettet opp. Deretter vil målinger bli fulgt opp resten av 2012. Disse nye målingene vil benyttes for å stipulere forbruksforskjeller mellom de enkelte seksjoner og dette vil forhåpentligvis gi grunnlag for å stipulere forbruket fra vi overtok i november 2010 og fram til mai 2012.

NJB har i brev til sameiets styre beklaget den oppståtte situasjonen og har sagt seg villig til å inngå en dialog med den enkelte seksjonseier om potensielt å dekke opp evt. differanser dersom det oppstår uenighet om avgjøringsresultatet basert på stipuleringsmetoden som ble beskrevet.

Oversikten over forbruk viser at Sameiet har betalt for strøm fra 12. oktober og primo november 2010, dvs. ca. 1 måned før overtakelsene. Utbygger har bekreftet at dette skal dekkes av dem. Dette utgjør i størrelsesorden 60 000,-. Styret følger opp dette og fakturerer utbygger for korrekt beløp.

Det ble stilt spørsmål om strømforbruk til varmevifter og avfuktere i fbm. fuktproblemer i bodene. Dette forholdet er behandlet av styret og forbruket er vedtatt i styremøte som en driftskostnad med 3 mot 2 stemmer.

B) Oppgjør radiatorvann i sameiet

Signe Winther har sendt inn forslag om å avregne radiatorvann for 2010/2011 umiddelbart ved å legge til en korreksjon på 5-10% på innsamlede forbrukstall for å korrigere for felkkilder. Dette skal senere motregnes etter stipuleringen av korrekt forbruk.

Styret har foreslått å avvente avregning for 2010/2011 inntil reparasjonen er utført og stipuleringen er foretatt som beskrevet i punkt 3A.

Styrets forslag ble vedtatt med 27 mot 7 stemmer. 4 stemmer var blanke.

4 Behandle og evt. godkjenne årsregnskap 2011, herunder årsberetning og revisorberetning

Det ble stilt spørsmål om følgende poster:

«Annen driftsinntekt» på 15000,- gjelder felleskostnader for seksjon 1. Beløpet er behandlet i styret i hht. vedtektene §5 og ble vedtatt i styremøte med 3 mot 2 stemmer.

«Vaktmester» til 100000,- er basert på skjønn. Det ble etterspurt mer detaljer rundt dette og Håkon Kristiansen viste en skønsmessig beregning for å underbygge dette beløpet. Beløpet er behandlet i styret og vedtatt med simpelt flertall.

Regnskapet viser et overskudd på 325.919,43 og styret har i årsberetningen foreslått at overskuddet blir tillagt egenkapital/vedlikeholdsfond. Det ble protestert på dette med grunnlag i usikkerheten rundt avregninger (sak 3A). Et såpass stort overskudd gir et feil bilde av sameiets økonomi inntil avregningsproblematikken er avklart og det ble foreslått å benytte det meste av overskuddet til en avsetning for balansering av avregningene.

Styrets fremlagte regnskap ble vedtatt med 29 mot 6 stemmer. 3 stemmer var blanke.

5 Fastsettelse av felleskostnader

Sameiermøtet vedtok enstemmig å videreføre a konto felleskostnadsinnbetalinger med kr. 22,- pr. m2 pr. måned (i hht. teller i sameierbrøken) og a konto innbetalinger til oppvarming med kr. 8,- pr. m2 pr. måned (i hht. teller i sameierbrøken).

6 Anders Hoven sin ordrette sak - Gjennomgang av styrets leders eierskap i Saldo Regnskap Risør AS, sameiets forretningsfører

Valg av forretningsfører for sameiet ble besluttet i 2010 av utbygger ved Håkon Kristiansen og Egil Svoren i hht. kjøpekontraktens pkt. 19.4. Det ble ikke opplyst ved forrige sameiermøte (7.12.2010) at styrets leder eier 50% av Saldo Regnskap Risør. Anders Sletten beklaget dette og innrømmet at han burde informert om dette. Saken har også vært diskutert i styret (uten styrets leder og Håkon Kristiansen) og flertallet har konkludert med at dette pt. er en tilfredsstillende løsning.

Tove Hejll har innhentet en uttalelse fra advokat Moss vedr. styremedlemmers habilitet i fht. behandling av økonomiske forhold hvor utbygger potensielt kan anses å ha en egeninteresse. Denne ble delt ut og er også vedlagt referatet.

Habilitetsspørsmålet har medført en del diskusjon under styremøter og det ble derfor debattert også under sameiermøtet. Det ble påpekt at dette ikke er ment som en kritikk av Styrets arbeid, men at det er avgjørende at Styret har et klart forhold til habilitetsspørsmål. Sameierne forventer at habilitetsparagrafen i vedtektene og i eierseksjonsloven følges og at representantene fra utbygger ikke deltar i diskusjoner eller vedtak hvor det kan bli stilt spørsmål ved representantenes habilitet.

Adv. Øyvind Sletten, rådgiver for seksjon 1 (NJB), opplyste på sameiermøte at uttalelsen fra adv. Moss var helt generell og ikke innholdt elementer som skulle tilsi at styret/styrets leder hadde opptrådt klanderverdig.

7 **Willy Berntsens ordrette innsendte sak – Forslag om endring av vedtektenes §11 Styret**

Tillegget «Styrets leder skal ha bostedsadresse på Utsikten» ble avvist med 30 mot 7 stemmer. 1 stemme var blank.

Det ble også stemt over et forslag om å opprette en valgkomite. Dette ble avvist med 22 mot 15 stemmer. 1 stemme var blank.

Eksisterende valgkomite er også lagt ned fra dags dato.

8 **Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt godtgjørelse til disse**

Erik Wold Hansen var foreslått av valgkomiteen som nytt styremedlem. Han opplyste at han kommer til å flytte fra NJB i nær fremtid og derfor ville trekke sitt kandidatur.

Det ble da fremmet 2 benkeforslag på hhv. Jon Gaasholt og Runar Bakken. Etter litt diskusjon ble det enighet om å stemme om følgende forslag:

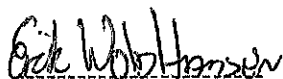
Nytt styremedlem:	Jon Gaasholt (erstatte Ove Andheim)
Nye Varamedlemmer:	Oddrun Aasmundrød (erstatte Erik Wold Hansen) Geir Aabye (erstatte Tove Hejll) Runar Bakken (erstatte Jon Gaasholt)

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

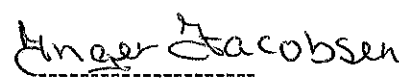
Nytt styre blir dermed:

Styreleder:	Anders Sletten
Styremedlemmer:	Heidi Kristiansen Signe Winther Håkon Kristiansen Jon Gaasholt
Varamedlemmer:	Oddrun Aasmundrød Geir Aabye Runar Bakken

Det ble også vedtatt at det ikke utbetales honorar til styrets medlemmer.


Erik Wold Hansen


Anders Sletten


Inger Jacobsen

Vedlegg:

Forslag til ny rekkefølge på saker og retting av ordlyd

Notat om habilitet

Forslag til ny rekkefølge på saker sameiemøtet 2012, og retting til ordrett gjengivelse av innsendte saker av sameiere før fristens utløp.

Det er lagt med et vedlegg som er utelatt. (Anders Hoven sine to forslag til saker innsendt før fristen). Resten av vedlegg fulgte med innkallingen fra styret.

Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten Trinn 1

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling til ordinært sameiemøte

2. Valg av møteleder og valg av to personer til å underskrive møteprotokollen sammen med møteleder.

3. Anders Hoven og Signe Winther sine ordrette saker (vedlegg):

A) Anders Hoven sin ordrette Innsendte sak:

Avlesning av vannbåren varme (les: bruk av varmtvann til oppvarming).

Merbetaling/tilbakebetaling og problemstillingen rundt dette da det påstås at målerne viser feil forbruk.

B) Signe Winther sin ordrette innsendte sak:

Til Årsmøte i Sameiet NJB Trinn 1

Vedr. oppgjør radiatorvann i sameiet.

Da det er oppdaget at Simens måler for avlesning av radiatorvann i leilighetene er montert feil, ønsker jeg at det må avregnes individuelt for hver måler, samt legge til 5-10 %, som Simens foreslår som sannsynlig feilprosent.

Det betyr at sameiet sender faktura/ kreditnota for strømbruk for 2011, umiddelbart, og resterende til gode/skyldig, etter-regnes når man har fått reparert feilen og har riktige tall i 2012/13.

4. Behandle og evt. godkjenne årsregnskap 2011, herunder årsberetning og revisorberetning (følger vedlagt).

5. Fastsettelse av felleskostnader (a konto).

Styret foreslår følgende:

At a konto felleskostnader og a konto strømkostnader videreføres med samme beløp i 2012 som i 2011 (hhv. kr 22,- pr. m2 for felleskostnader og kr 8,- for oppvarming).

6. Anders Hoven sin ordrette innsendte sak (vedlegg):

En gjennomgang av følgende: Det vises til referatet, lagt ut på NJB-drifts nettside, fra styremøtet holdt 23. november 2011: "Signe Winther ønsket at det fremkom i referatet at styrets leder på et tidligere styremøte opplyste at han eier 50 % av Saldo Regnskap Risør AS, sameiets forretningsfører."

7. Willy Berntsens ordrette innsendte sak (vedlegg):

3. Paragraf 11, Styret.

Tillegg til første avsnitt.

"Styrets leder skal ha bosteds adresse på Utsikten".

Motivet for forslaget er som følger:

Utsikten som nå er vel et år gammelt blir i løpet av høsten 2012 utvidet med 28 leiligheter, og på vårvintern 2013 med nok 16 leiligheter i tillegg til de 41 vi har i dag.

Noe tilsier nødvendigheten av å ha en styreleder som er tilgjengelig og viser sin tilstedeværelse, og samtidig føler det pulserende liv som er på utsikten. Ikke minst ovenfor de nye sameierne.

8. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt godtgjørelse til disse.

Valgkomitéen har fremlagt forslag som følger (se også vedlegg):

- 1) Varamedlem Erik Wold Hansen erstatter Ove Andheim, som trer ut av styret.
- 2) Oddrunn Aasmundrud og Geir Aabye velges som varamedlemmer til styret etter Erik Wold Hansen og Tove Hjell, sistnevnte idet hun trer ut av styret.

Det foreslås videre at det ikke utbetales styrehonorar.

Hver seksjon gir én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiernes husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leder av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Fullmaktsskjema følger vedlagt.

Etter sameiermøtet vil det bli åpnet for utveksling av synspunkter og erfaringer med basis i driften av eiendommen, herunder blant annet synspunkter og erfaringer vedrørende de oppgaver og arbeid mv, som dekkes av felleskostnadene.

HABILITET

§ 20 HABILITETSREGLER:

"Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller en nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 og § 27 i lov om eierseksjoner"

§ 20 2 avsnitt:

"Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmer selv eller en nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren".

Gjennom hele 2011 og så langt i 2012 er det på styremøtene diskutert og vedtatt viktige saker som utbygger har stor økonomisk interesse i. Noen eksempler:

- Lekkasje i boder og altfor høy luftfuktighet i boder og garasje (et stort problem som har vært gjenganger på styremøter siden sommeren 2011. I tillegg har flere beboere over lang tid maillet direkte med utbygger om dette problemet)
- Overtakelse av fellesområder. Det er ikke tatt 1-års befaring på innomhus fellesarealer.
- Hvor mye skal Seksjon 1 (utbygger) betale i fellesutgifter (Her har ikke styret foretatt seg noe i 2010 og 2011. Først i 2012 blir styret gjort oppmerksom på dette). Saken gjelder felleskostnader for p-plasser og bodplasser.
- Fakturering mellom utbygger og sameiet (bl.a. meget store strømkostnader - Obas/Steen& Lund/ reklamasjoner?)
- Regnskap og forretningsfører
- Vaktmester, snørydding, etc. avtaler/instruksjoner

Spørsmål:

Det er vel ikke riktig at utbyggerne (Anders og Håkon) deltar i disse diskusjonene og videre er med på å fatte vedtak rundt disse punktene?

SVAR fra advokat Moss:

Enig. Det ser ut som om disse punktene har økonomiske konsekvenser direkte for utbyggerne, og da bør de ikke være med på å behandle dem i styret eller sameiermøtet. Formuleringene du siterer er for øvrig hentet direkte fra eierseksjonsloven (§§ 37 og 42). Det understreker tyngden bak disse bestemmelsene. De kan altså ikke fravikes f. eks. ved en vedtektsendring i sameiet.

Spørsmålet i forhold til eierseksjonsloven § 42 blir om utbygger er habil til å delta i styremøte for å behandle inngåelse av avtale om forretningsføreroppdrag med den virksomheten han er medeier i. Virksomheten må betraktes som en egen juridisk person og ikke identifiseres med utbyggers person. Virksomheten kan imidlertid betraktes som «nærstående». Det går fram av kommentarutgaven at nærstående-begrepet er det samme som i dekningsloven § 1-5. Her blir «nærstående» bl. a. definert som: «en virksomhet og en person, dersom personen eller noen av vedkommendes personlig nærstående alene eller sammen med andre nærstående eier en vesentlig del av virksomheten eller oppbeholder en betydelig del av dens inntekter eller i kraft av sin stilling som leder har vesentlig innflytelse på den». Jeg antar at dette rammer Sletten og Saldo Regnskap – 50 % eierandel må ganske klart være en vesentlig del. Kommentarutgaven nevner (side 348) nettopp at en særinteresse som kan gi grunnlag for inhabilitet «kan være av økonomisk karakter, man har eierinteresser i et selskap som skal utføre oppdrag for sameierne».

Litt informasjon:

Utbygger er Nordre Jarlsberg Brygge AS.

Nordre Jarlsberg Brygge AS eies av 50,1% Schage Eiendom AS og 49,9% av Grua Invest AS.

Anders Sletten representerer Schage Eiendom AS

Håkon Kristiansen representerer Grua Invest AS

Anders Slettens bror Øyvind Sletten er advokat og har utarbeidet sameiets vedtekter.

Sameiets forretningsfører er Saldo Regnskap, Risør (Anders Sletten er 50% eier)

Sameiets regnskapskontor er Saldo Regnskap, Risør (Anders Sletten er 50% eier)

Sameiets adresse er Schage Eiendom , Helsefyr i Oslo (Anders Sletten sitt arbeidssted)

Anders Sletten legger alltid frem månedsregnskap og forklarer postene på styremøtene.

Anders Sletten skriver referat på styremøtene.

Anders Sletten tar imot all post, signerer alle fakturaer og har også all kontakt med regnskap/forretningsfører. De øvrige styremedlemmene har aldri sett et papir på avtaler, brev eller fakturaer.

Sameiet kjøper vaktmestertjeneste og snørydding av Nordre Jarlsberg Brygge.