

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Valhall Boligsameie torsdag 3. januar

klokken 19.00 på Tårnåsen aktivitetssenter

Valhallaveien 62A

SAKSLISTE:

SAK 1. KONSTITUERING

- A) Opptak av navnefortegnelse.
- B) Valg av sekretær og to protokollvitner.
- C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
- D) Valg av møteleder.

SAK 2. NYE VEDTEKTER

- A) Forslag til nye vedtekter fra seksjonseiere i Odins vei 12.
- B) Styrets forslag til nye vedtekter.

SAK 3. UTREDNING AV FRAMTIDIG ORGANISERING

OSLO, 18. DESEMBER 2018

STYRET I VALHALL BOLIGSAMEIE

Thomas Fuglseth Scheen

Styreleder

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

NAVNESEDDEL

(benyttes av seksjonseier som selv møter på årsmøtet)

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:

Seksjon:

----- KLIPP HER -----

FULLMAKT

Navn:

gis herved fullmakt til å møte på ekstraordinært årsmøte i Valhall Boligsameie

den 03.01.2019

.....

SAKSPAPIRER

Sak 2: Nye vedtekter

Bakgrunn:

Styret orienterte på årsmøtet 18. april 2018 om at endring av eierseksjonsloven gjør at vedtektene må oppdateres og vedtas *enstemmig* dersom sameiet skal ha gyldige vedtekter fra 01.01.2019.

Styret sendte ut forslag til nye vedtekter til sameierne 17. oktober 2018.

Etter innspill fra ulike seksjonseiere har styret justert forslaget. Styrets endelige forslag (forslag B i sak 2) ligger vedlagt sakspapirene.

Forslag A er et alternativt forslag til nye vedtekter fra seksjonseiere i sameiet.

Forretningsorden:

Årsmøtet bes ta stilling til nye vedtekter i følgende rekkefølge:

- 1) Årsmøtet stemmer over alternativene til ny § 3 om fordeling av felleskostnader. Alternativene er forslag A fra seksjonseiere i Odins vei 12 eller forslag B som er styrets forslag.
 - Vi stemmer først over forslag A. Dersom A får enstemmig tilslutning, er dette sameiets nye §3.
 - Dersom A faller, stemmer vi over styrets forslag (B). Dersom B får enstemmig tilslutning, er dette sameiets nye §3.
- 2) Årsmøtet stemmer over styrets forslag til ny § 10 om vedlikeholdsansvar. Dersom et enstemmig årsmøte støtter styrets forslag, er dette vedtatt som vedtektenes nye §10.
- 3) Årsmøtet bes stemme samlet over resten av forslaget til nye vedtekter.

Dersom det ikke blir tilslutning til nye vedtekter, er det våre nåværende vedtekter fra 2009 som gjelder, men bestemmelsene i eierseksjonsloven overstyrer vedtektene våre på de punktene der vedtektene strider med loven (§3 og §10). Felleskostnader vil fordeles etter sameiebrøk, og vedlikeholdsansvar følges av loven.

Forslag A:

Fra seksjonseierne Svein Erik Fasteng og Anne Opsal Svela - 12 C, Per Haukeland - 12 A, Anders Korslund - 12 B:

Valhall boligsameie vedtar styrets forslag til nye vedtekter med følgende endring i §3, første ledd:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.»

endres til

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles likt mellom seksjonseierne.»

Begrunnelse: Når sameiet ønsker å fjerne alt ansvar for ytre vedlikehold for den enkelte bruksenhet bør bestemmelsen om sameiebrøk fjernes. Når fellesutgifter ikke lenger knytter seg til den enkelte bruksenhet vil dette si at fellesutgiftene kun er ment å dekke fellesområdene og følgelig bør beregnes likt mellom bruksenhetene.

Forslag B:

Forslag fra styret:

Årsmøtet vedtar det vedlagte forslaget til nye vedtekter i sin helhet.

Begrunnelse:

Forslaget til nye vedtekter betyr at sameiet i det store og hele fortsetter som før, men § 3 og § 10 i de nye vedtektene innebærer forbedringer fra gjeldende vedtekter.

Målet med de vedlagte oppdaterte vedtektene er følgende:

- Som årsmøtet har ønsket, består Valhall boligsameie som et boligsameie der det praktiske vedlikeholdsansvaret for hvert rekkehus er tillagt hver enkelt rekke.

Vedtektene understreker likevel tydeligere enn før at sameiet ved styret har et overordnet ansvar og kan pålegge enkeltrekker avgjørende vedlikehold og fordele disse kostnadene på seksjonseiere på den aktuelle rekka. Den sentrale formuleringen er «Vedlikehold av bygningenes tak, endevegger, drenering og andre felles bygningsdeler er Sameiets ansvar.»

- §29 i Eierseksjonsloven sier: «Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader» Styret vil med dette presentere en løsning hvordan vi tenker oss dette fordelt:
- Eierseksjonsbrøken baserer seg på seksjonens eierandel i sameiet, ikke areal.
- Hver seksjon disponerer en garasje, - Denne hører til den enkelte seksjon, og styret mener kostnadene for disse kan fordeles etter en 1/102 fordeling, slik at alle betaler likt for sin garasje. Dette vil også bli en viktig del, dersom vi skal bygge nye enkeltgarasjer, hvor kun den enkelte enhet har adgang.
- Hver seksjon får en leveranse av tv/bredbåndstjenester, denne tjenesten betales slik det er levert.
- Kommunale avgifter:
 - Det faktureres faste avgifter pr enhet, renovasjon, pipe, vann- og kloakkabonnement

- Forbruk av vann og utslipp av kloakk estimeres fra kommunen basert på leilighetens areal, (ikke eierbrøk)
- I Valhall Boligsameie har vi i dag 5 forskjellige varianter av leiligheter.
 - 8 seksjoner med eierseksjon 76/9344 med 2 etasjer (A) (O.V - 11)
 - 44 seksjoner med eierseksjon 91/9344 med 2 etasjer(B) (O.V -9,13,17,19,24,26,28)
 - 36 seksjoner med eierseksjon 91/9344 med 3 etasjer(C) (O.V – 14,16,18,20,22)
 - 4 seksjoner med eierseksjon 104/9344 med 2 etasjer(D) (O.V – 12)
 - 10 seksjoner med eierseksjon 104/9344 med 3 etasjer(E) (O.V – 8,10)
- Dette vil gi denne estimerte tabellen

Leil	Komm. avgifter	TV- /Internett	Forbruk Vann	Felleskostnader (Sameiekost)	Garasje (pr i dag)	Nye felleskostnader	(Gamle felleskostnader)
A	457,-	261,-	767,-	867,-	10,-	2363,-	2317,-
B	457,-	261,-	767,-	1039,-	10,-	2533,-	2655,-
C	457,-	261,-	1073,-	1039,-	10,-	2840,-	2655,-
D	457,-	261,-	767,-	1187,-	10,-	2682,-	2949,-
E	457,-	261,-	1073,-	1187,-	10,-	2988,-	2949,-

Garasjer er pr i dag satt til kr 10,- da vedlikehold er begrenset i påvente av utredning om nybygging av garasjer. Dette vil bli bestemt i nytt årsmøte.

Dersom verken A eller B blir vedtatt

Etter styrets forståelse av loven vil da vedtektene fra oktober 2009 være gjeldende – men § 3 og § 10 i dagens vedtekter vil bli overstyrt av eierseksjonsloven.

Det betyr:

- Vedlikeholdsansvar følges av loven.
- Alle kostnader/husleie fordeles etter sameiebrøken fra 1. januar 2019.

Styret fraråder sameiet at vi havner i denne situasjonen.

Dersom vi havner i denne situasjonen, vil styret være forpliktet til å vedlikeholde alle rekker etter en samlet plan.

Det finnes pr i dag ikke en fullstendig oversikt over tilstanden på de forskjellige enhetene/rekkene.

For eksempel er mange ende- og sidevegger er modne for utskifting, samt at det er behov for oppretting av boder, utskifting av vinduer og tak, gjennomgang av de elektriske løsninger, maling, og generelt vedlikehold på samtlige rekker.

Etter en del vurderinger mener styret at et samlet reelt vedlikeholdsbehov i Sameiet kan beløpe seg til estimert 2.500.000,- NOK pr år. Samtidig vil dette øke de administrative kostnader, økt arbeid for styret, innleide konsulenter og entreprenører. Dette vil bringe rekkene etterhvert opp til en lik

standard som kan forvaltes samlet for fremtiden. En slik kostnad vil da, etter Eierseksjonsloven, fordeles etter sameiebrøk.

Gitt at Sameiet uten 100% tilslutning ikke har anledning til å lånefinansiere vedlikehold, men skal dekke slike kostnader over oppsparte midler og akontobeløp vil vi måtte spare opp slike midler før vi kan igangsette større vedlikeholdsoppgaver.

For de enkelte enhetene vil dette beløpe seg til månedlig økning på mellom 2000-3000,- pr leilighet

Styret vil påpeke at dette er estimerte tall uten forpliktelser for noen, men er ment som en rettesnor for å belyse de utfordringene vi kan møte ved ikke å godkjenne nye vedtekter.

SAK 3. UTREDNING AV FRAMTIDIG ORGANISERING

Forslag fra styret:

Styret bes utrede konsekvenser av å oppløse sameiet og legge fram dette for ordinært årsmøte 2019.

Begrunnelse:

Dersom både forslag A og B i sak 2 faller, mener styret at oppløsning av sameiet kan være et aktuelt alternativ. Styret mener som nevnt i sak 2 at konsekvensen av å *ikke* vedta nye vedtekter vil være en vesentlig kostnadsøkning for den enkelte seksjonseier. Det *kan* da være et bedre økonomisk alternativ for den enkelte å oppløse sameiet og la hver enkelt rekke danne et sameie.

For å ta stilling til dette trengs en utredning av kostnader, prosess og andre forhold som spiller inn ved en evt oppløsning.

Forslaget om utredning er ikke en vedtektsendring og krever dermed bare vanlig flertall (over 50% av fremmøtte på ekstraordinært årsmøte).