

Protokoll til årsmøte 2021 for Sameiet Siriskjeret 11-27

Organisasjonsnummer: 913884299

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 10:00 til 3. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72 seksjonseiere med til sammen 116 stemmer.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 111

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Vedtak

Kari Motland og Egil Johnnysen er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 110

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Antall stemmer for vedtak: 110

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 167.985,-

Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 167.985,-

Antall stemmer for vedtak: 105

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Solskjerming (Fixscreen)

Fremmet av: Seyed Hamid Hosseini

Herved vil vi at styre tar opp seksjonseiers bruksrett av samme solskjerming som Innovation Dock har på sine vinduer.

Vi vil at seksjonseier skal stemme uten at næringslokalene bruker sin stemmerett med tanke på at de allerede har solskjerming siden 2017.

Styrets innstilling

Daværende styre f ikk den 15. juli 2017 spørsmål per e-post fra seksjonseier i næringslokaler i første etasje om å få tillatelse til å montere utvendig solskjerming fremfor sine vinduer. Styret behandlet dette skriftlig og ga deretter tillatelse per e-post den 17. juli 2017.

I 2020 kom spørsmålet opp igjen da en seksjonseier av leilighet den 4. desember 2020 påbegynte montering av utvendig solavskjerming. Under selve monteringen f ikk seksjonseieren muntlig beskjed om at dette ikke var søkt om og at montering må stoppes. Seksjonseieren valgte likevel å slutføre monteringen. 21. desember 2020 påla styret seksjonseieren å besørge fjerning av utvendig solavskjerming.

Vedkommende seksjonseier har etterkommet pålegget om fjerning, men har via advokat anført at det her foreligger forskjellsbehandling og at han i kraft av tidligere tillatelse gitt til næring har krav på lik behandling, dvs. godkjenning av tiltaket.

Det kan reises spørsmål ved om saken i 2017 skulle ha vært forelagt årsmøtet, jf. vedtektenes punkt 5.3 og lov om eierseksjoner § 49.

Videre kan det reises spørsmål ved om tiltakene er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Etter lovens § 20-5 er enhver vesentlig endring av fasade søknadspliktig. Det foreligger ingen slik søknad i de to foran nevnte tilfeller.

Styrets vurdering:

Nåværende styre er av den oppfatning at spørsmål om å tillate utvendig solskjerming er av en slik art at saken må forelegges årsmøtet til endelig avgjørelse.

Videre mener styret at utvendig solskjerming vil kunne innebære en så vesentlig endring av fasade at det må søkes kommunen om tillatelse etter plan og bygningsloven. Særlig gjelder dette når seksjonseiere oppover i etasjene på individuelt grunnlag ønsker å montere slik solskjerming.

For styret fremstår det også som vesentlig at dersom årsmøtet vedtar at utvendig solskjerming skal tillates, så må det skje på en enhetlig måte og samordnet. Det vil kunne skape en meget uryddig og lite estetisk fasade dersom seksjonseierne monterer ulike individuelle løsninger. Det må også vurderes om samtlige vinduer eller samtlige store vinduer skal få lik solskjerming slik at det blir et harmonisk og enhetlig preg på fasaden. Endelig må det påpekes at dette er et utvendig tiltak som gjelder sameiet som helhet. Dermed blir det et spørsmål om sameiet skal bekoste solskjermingen og om tiltaket inngår i sameiets forsikring- og vedlikeholdsplikt. Det reiser også spørsmålet om seksjonseierne er ulikt eksponert for sol ut fra plasseringen/orienteringen av sin seksjon, og dermed om tiltak og kostnader må fordeles ulikt ut fra den enkelte seksjonseiers behov og nytte. Iht. mottatt estimat vil prisene ligge på 15-20.000,- pr. vindu. For å beholde enhetlig preg må hele fasader pålegges montering av solskjerming.

Alternativet til utvendig solskjerming er at seksjonseierne selv sørger for innvendig solskjerming etter sitt eget ønske og behov. Innvendig solskjerming reiser ingen spørsmål for fellesskapet.

Foran omtalte seksjonseier av leilighet har påberopt forskjellsbehandling. Det er ikke rettsstridig å forskjellsbehandle såfremt forskjellsbehandlingen ikke er vilkårlig og den er saklig begrunnet. I dette tilfellet vil styret påpeke at næringsseksjonene er i første etasje og dermed mindre dominerende enn tilsvarende tiltak i høyere etasjer. Videre inneholder disse lokaler arbeidsplasser hvor ansatte i stor utstrekning sitter ved vinduet hele arbeidsdagen. Dette gjør ef fektiv sol- og varmeskjerming nødvendig for å tilfredsstille lovens krav til et forsvarlig arbeidsmiljø. Behovet for solskjerming er dermed større i disse lokaler.

Næringsseksjonene har ifølge våre vedtekter §5.2 selv ansvar for alminnelig vedlikehold av fasade og vinduer i direkte tilknytning til sin seksjon.

På denne bakgrunn anbefaler styret overfor årsmøtet at det godkjennes at næringslokalene kan montere utvendig solskjerming, men at det ikke tillates i øvrige etasjer.

For det tilfellet at årsmøtet ønsker å godkjenne at det tillates utvendig solskjerming i hele sameiet, så reiser det spørsmål om hvem som skal søke om myndighetenes godkjenning (sameiet eller den enkelte seksjonseier), ansvar for montering, kostnadsdekning, forsikring, vedlikeholdsansvar og om noen kan pålegges solskjerming for å skape et helhetlig preg.

Styret anser det uheldig at spørsmålet ikke ble forelagt årsmøtet til avgjørelse da næringsseksjonen søkte om tillatelse til utvendig solskjerming. Hvis årsmøtet nå skulle gå imot dette tiltak også for næringsseksjonene, vil styret innlede dialog med næringsseksjonen for å prøve å få til endringer eller tilpasninger i tiltaket basert på de signaler som fremkommer i årsmøtet.

Vedtak: Sameiet tillater at kun næring i sokkeetasje kan montere utvendig solskjerming på sine vinduer, grunnet behov for solskjerming av arbeidsplasser. Eier av næringsseksjon må søke styret om tillatelse. For å få et enhetlig preg må solskjermene være av samme type for alle og det skal søkes etablert for alle vinduer. Styret gis fullmakt til å bestemme teknisk løsning og farger. Den enkelte næringsseksjonseier må

selv sørge for nødvendig vedlikehold og forsikring. Sameiet tillater ikke montering av utvendig solskjerming på øvrige seksjoner.

Totalt antall stemmer: 116
Antall stemmer for solskjerming: 87
Antall stemmer mot solskjerming: 25
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Antall stemmer for vedtak 1: 10
Antall stemmer for vedtak 2: 102
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Forslag til vedtektsendring

Fra 01.01.2020 trådte f lere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelder for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 3 om rettslig råderett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve f lere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at f lere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Hjelpetekst: Denne setningen viser til lovens bestemmelse om ervervsbegrensning.

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 (60-120, se hjelpetekst under) døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Hjelpetekst: Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 f lertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn. Styret må beslutte hvilken begrensning styret ønsker å anbefale for årsmøtet i hvert enkelt sameie. Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (x) ledd (her skal det vises til den nye bestemmelsen om korttidsutleie over). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Vedtak

Ny setning under §3: «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.»

Ny setning under §13: «Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny setning under §3: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny setning under §3: «Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i x. ledd (her skal det vises til den nye bestemmelsen om korttidsutleie over). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

Antall stemmer for vedtak: 103

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Endring av husordensregel §3 Parkering

Vi ser det er en del som parkerer over lengre tid på gjesteparkeringen. Det er gjester og ikke sameiere, men bor gjerne hos sameiere i lengre perioder. Vi har tidligere snakket om oblater eller lignende, men løser muligens heller ikke dette. En løsning kan være tidsbegrensning på parkering.

Styret foreslår derfor å endre husordensreglene. Vil også samtidig presisere regelen til å samsvare bedre med sameiets vedtekter.

Vedtak

§ 3 Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsanlegget er kun for biloppstilling og bilrelaterte gjenstander som dekk. Mekanisk arbeid på bil/motorsykkel med unntak av dekkbytte, er ikke tillatt. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Gjesteparkering mellom Siriskjeret 11 og 15 er forbeholdt næringsseksjonene i arbeids- og åpningstid. Resten av døgnet og i helgene kan de benyttes av boligseksjonenes gjester. Parkeringen kan ikke benyttes av samme bil i mer enn en sammenhengende uke. Ved

spesielle behov utover en uke, må det sendes skriftlig søknad til styret. Beboere har ikke lov til å bruke gjesteparkeringsplassen til egne biler.

Antall stemmer for vedtak: 106

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8.Kvartalslekeklassen - fradeling av friareal

Kvartalslekeklassen mellom Siriskjeret 13 og 17 er nå fradelt vår eiendom og overført til Stavanger kommune iht. gjeldene reguleringsplan. Sameiet har stått som eier av område i 3 år. Det er nå søkt om overføring av arealet til kommunen.

Søknaden er innvilget og det vil nå bli avholdt en oppmålingsforretning. Seksjonseierne må gi sitt samtykke til denne overføringen.

Vedtak

Seksjonseierne gir fullmakt til styreleder til å signere
overskjøting/oppmålingsforretningen for overføring av friareal til Stavanger kommune.

Antall stemmer for vedtak: 107

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Navneendring

Vi mener Sameiet Siriskjeret 11-27 er et lite personlig navn for vårt f lotte sameie og inkluderer også nummer tilhørende andre sameier. Vi foreslår å endre navnet til Sameiet Vannkanten Stavanger.

En navneendring forutsetter en vedtektsendring.

Vedtak

Overskriften i vedtektene endres til:

"Sameievedtekter for Sameiet Vannkanten Stavanger"

§ 1 i Sameievedtektene endres til:

1. Sameiets navn er Sameiet Vannkanten Stavanger.

Antall stemmer for vedtak: 110

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Diverse infosaker

Fremmet av: Hendry Shen, Stian Eide Ritland

1. Spiderweb in the building. Cleaning or bugs extinguisher needed. notice so much spiderweb bot inside and outside the appartment. never seen another appartments have this issue.

2. communal tool and toys. invest on communal inventory. for cost and environment sakes, i think vannkanten community needs a mutual tools and toy to avoid each appartment owner have one. such tool can be store in communical storage and the management has the keys. imagines this arrangement will bring up the appartment price too.. such equipment:

1. building simple equipment package

2. elektric simple equipment package

3. shared 2x kayak + safety equipment

4. shared 2x SUP + safety equipment

for more details.. i can explain if needed. it will be easier.

3. Kontroll av brannslukningsapparat.

Et brannslukningsapparat skal kontrolleres av fagfolk med godkjenning av Rådet for vedlikehold av brannslukkemateriell hvert femte år. I følge merkelappen på slukkeapparatet i leiligheten min ble dette sist kontrollert av Schou Andreassen AS i september 2015 og neste kontroll er september 2020. Apparatet er med andre ord ikke godkjent ihht regelverket.

Info fra Norsk brannvernforening ang. slukkeapparat:

<https://brannvernforeningen.no/nyheter/2017/09/har-brannslokkeren-din-gatt-ut-pa-dato/>

Det er sannsynlig at de fleste leilighetene i Sameiet har apparat som er gått ut på dato, så lenge folk ikke har levert de inn til sertifisering hos godkjent bedrift i løpet av de siste fem årene. Forslaget mitt er at styret henter inn priser hos godkjente virksomheter i kommunen og får en avtale om at samtlige apparat blir kontrollert av service personell. Det er sikkert mulig å få en pris reduksjon siden det er snakk om en del leiligheter i motsetning til om hver enkelt beboer skal få kontrollert apparatet på egenhånd.

Alternativt, dersom det er vanskelig å få gjennomført hjemmebesøk av servicepersonell i samtlige leiligheter pga at folk er på jobb, bortreist, etc. Så går det muligens an at Sameiet får en pris per leilighet og at de som ønsker å få apparatet godkjent blir kontaktet av bedriften og betaler for servicen på egenhånd (eller blir trukket ekstra av Obos fellesutgifter neste måned).

Schou Andreassen AS som sist kontrollerte apparatene:

<http://schou-andreassen.no/tjenester/>

Søk opp Stavanger kommune for å få en liste over godkjente virksomheter:

<https://www.rvb.no/jeg-trenger-vedlikehold/godkjente-virksomheter/>

4. Better work for the committee. Suggestion to improve the leadership work.

1. maybe 20% habitants are foreigners so please use english when informing people
please provide both languages.

2. dont just disagree with all the feedback and agree with only the complain. Pls listen
and use the logic some of the suggestion is useful and has a basis to make living area
bette

3. be proactive.. if unable to deliver, choose other people to be committee. many are
smart and capable people here too

5. Clean outer gang Siriskjeret 25. cleaning on the walkway to apartment (inside
apartment but outdoor) especially for Siriskjeret 25.

Please recheck the agreement. there should be a cleaning on the walkway to apartment
(inside apartment but outdoor) especially for Siriskjeret 25. it is full of bird shit and
spiderwebs.

Styrets innstilling

Sakene er driftssaker og uten forslag til vedtak det kan stemmes over. Blir svart opp av
styret.

Vedtak

Tas til etterretning

Antall stemmer for vedtak: 95

Antall stemmer mot: 12

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av valgkomitee

Det foreslås Jan Tore Helgesen og Inger Johanne Meland som valgkomitee for 1 år

Vedtak

Jan Tore Helgesen og Inger Johanne Meland velges som valgkomitee for 1 år

Antall stemmer for vedtak: 104

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Styremedlemmer: Guro Waksvik, Nils-Henrik Stokke, Sigrunn Aasen

Varamedlemmer: Geir Lillegraven, Jorunn Fredriksen

Etter valgene på årsmøtet består styret av følgende:

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Valgt for periode</u>
Styreleder	Terje Netland	2020- 2022
Styremedlem	Sigrunn Aasen	2021- 2023
Styremedlem	Arne Bernt Dahle	2020- 2022
Styremedlem	Nils Henrik Stokke	2021- 2023
Styremedlem	Guro Waksvik	2021- 2023
Varamedlem	Geir Lillegraven	2021- 2022
Varamedlem	Jorunn Fredriksen	2021- 2022

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557446459904

Dokument

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Siriskjeret 11-27

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2021-05-07 09:10:35 CEST (+0200) av Lene

Skjørestad Lidsheim (LSL)

Ferdigstilt den 2021-05-08 07:46:44 CEST (+0200)

Initiativtaker

Lene Skjørestad Lidsheim (LSL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

lene.lidsheim@obos.no

+4747510740

Signerende parter

Protokollfører: Lene S Lidsheim /s/ (PLSL/)

+4747510740

Signert 2021-05-07 09:45:00 CEST (+0200)

Protokollvitne: Kari Motland /s/ (PKM/)

+4797584313

Signert 2021-05-07 13:40:54 CEST (+0200)

Protokollvitne: Egil Johnnysen /s/ (PEJ/)

+4790898149

Signert 2021-05-08 07:46:44 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

