

# Møtereferat: Årsmøte

Møte nr 2022.01 Kategori Årsmøte

Dato 27.04.2022 Tid 19:00 - 21:00

Sted Oslofjordmuseet

## Deltakere

Navn	Mobiltlf	Epost	Meldt forfall	Møtte ikke
Harald Bjørnstad Bjørnstad	95927778	harald.bjornstad@forsvarsbygg.no	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Knut Olav Solheim	48282830	kosolh@yahoo.com	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ronny Ellefsen	91831175	ronnyellefsen@gmail.com	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stein Arne Bakken	92256358	stein@energiteknikk.net	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steinar Daltveit	99385334	sdaltvei@online.no	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Monica Grønning Tvervaag	91623416	monica.g.tvervaag@gmail.com	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Agenda

### 1. Konstituering

#### Bakgrunnsinfo / beskrivelse:

**Protokoll for ordinært årsmøte i Korpåsen boligsameie avholdt onsdag 27.04.2022 kl. 18-21, i auditoriet til Oslofjordmuseet i Vollen.**

#### Referat tekst fra møtet:

Årsmøtet er innkalt i henhold til sameiets vedtekter punkt 9-3, jamfør eierseksjonsloven § 43.

Styreleder Harald Bjørnstad åpnet møtet. Årsmøtet ble satt med 41 stemmer, med to seksjonseiere representert ved fullmakt. Etter innstilling fra styret ble Harald Bjørnstad enstemmig valgt til møteleder, styremedlem Ronny Ellefsen til referent og seksjonseier Monica Tvervaag til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Sameiets forretningsfører Boalliansen var representert ved Raymond Lerskallen.

Seksjonseier Wilhelm Kavli fremmet følgende kommentar til innkalling og dagsorden  
*Notatet "Styrets oppgaver" på side to i innkallingen til årsmøtet er misvisende. Styrets myndighet springer ut av årsmøtet, og alle vedtak som årsmøtet fatter er å anse som bindende for styret. Dermed blir styrets forslag til vedtak i sak 5 Budsjett uheldig, da det fratar styret anledning til å foreta nødvendige budsjettmessige endringer underveis i styreperioden. I stedet for at årsmøtet skal beslutte sameiets budsjett for kommende styreperiode, bør styret derfor be årsmøtet ta styrets forslag til budsjett til orientering - med de eventuelle endringer som måtte følge av årsmøtets behandling av saken.*

Styret og forretningsførers representant på årsmøtet støttet dette, og fikk årsmøtets tilslutning til å justere dagsorden som foreslått fra Kavli. Innkallingen og styrets justerte

forslag til dagsorden ble enstemmig godkjent.

---

## **2. Årsmelding fra styret**

### **Bakgrunnsinfo / beskrivelse:**

#### **Referat tekst fra møtet:**

Styreleder presenterte styrets årsberetning for 2021, og åpnet for spørsmål og kommentarer fra årsmøtet.

Styret fikk anerkjennelse for å ha tatt takk i arbeidet med vedlikeholdsplanen for sameiets bygningsmasse, herunder den store malejobben sommeren 2021. Det imidlertid uttrykt skepsis til styrets forslag om å overlate maling av inngangsdørene til seksjonseierne selv, da disse i henhold til vedtektenes kapittel 5 ligger under sameiets vedlikeholdsplikt. Videre ble det uttrykt bekymring for at resultatet ikke ville bli pent. Boalliansens representant uttrykte støtte for dette synet, og styreleder svarte at styret vil ta med seg denne innvendingen i sitt videre arbeid med saken.

En seksjonseier forklarte at sikkerhetsventilen på varmtvannstanken på hennes bad har slått ut som følge av høyt vanntrykk, og at en rørlegger hadde målt trykket og konstatert at dette var alt for høyt. Styremedlem Steinar Daltveit orienterte om målinger kommunen hadde gjort i fjor sommer, og at disse viser at trykket på Korpåsen er redusert i forhold til tidligere. Det ble stilt spørsmål ved målemetoden, og bemerket at etablering av trykkreduksjonsventiler ved inngangen til hvert tun uansett vil redusere risiko for vannskader i leilighetene og adressere sameiets skadehistorikk. Styreleder fremholdt overfor årsmøtet at styret vil følge opp denne saken.

Det ble reist spørsmål om sameiet skal bekoste utskifting av samtlige takvinduer, også de som ble satt inn som private tiltak etter at Korpåsen sto ferdig i 2002–2003. Styremedlem Knut Olav Solheim svarte at sameiet bare har ansvar for de opprinnelige takvinduene. Vedlikehold og skifte av vinduer som er blitt installert etter at sameiet ble oppført, står den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for.

Årsmøtet tok styrets forslag til årsberetning til etterretning.

---

## **3. Årsregnskap**

### **Bakgrunnsinfo / beskrivelse:**

#### **Referat tekst fra møtet:**

Forretningsførers representant la frem sameiets regnskap for 2021. Sameiets revisor BDO har revidert regnskapet, uten bemerkninger.

Styrets forslag til vedtak, "Årsregnskapet som viser et underskudd på kr. 7.926.873,- godkjennes. Årsmøtet tar revisors beretning til etterretning", ble enstemmig vedtatt.

---

## 4. Vederlag til styret

### Bakgrunnsinfo / beskrivelse:

#### Referat tekst fra møtet:

Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode, i henhold til sameiets vedtekter punkt 8-1 (4) jamfør eierseksjonsloven § 55 (3). Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Styret presiserte at styrets forslag til vederlag til styret for foregående styreperiode innebærer at dette

økes til 390.000, ikke til kr. 450.000 som det sto i innkallingen. Styrets forslag innebærer at vederlaget

blir prisvekstenjustert i forhold til pristigningen i perioden 2016 til 2022.

Vederlaget har ikke vært økt siden 2016.

Seksjonseier Thomas Vestnes Bjerke fremmet et alternativt forslag om at vederlaget ikke skulle økes ut over dagens nivå. Dette forslaget fikk to stemmer.

Styrets forslag til vedtak, "Styrevederlaget økes til kr. 390.000 for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 til ordinært årsmøte i 2022. Styret fordeler selv vederlaget blant sine medlemmer", ble vedtatt mot én stemme.

---

## 5. Budsjett

### Bakgrunnsinfo / beskrivelse:

#### Referat tekst fra møtet:

Styret presenterte forslag til budsjett Det var ingen spørsmål eller kommentarer til budsjettet.

Styrets justerte forslag til vedtak, "Styrets forslag til budsjett for 2022 tas til orientering", ble enstemmig vedtatt.

---

## 6. Innkomne forslag

### Bakgrunnsinfo / beskrivelse:

#### Referat tekst fra møtet:

### 6.1 Varmepumpe

Styremedlem Stein Arne Bakken redegjorde for styrets forslag om å ta inn i vedtektene at seksjonseiere kan installere varmepumper etter å ha søkt styret om tillatelse, og at styret gis mandat til å utarbeide nærmere retningslinjer med krav til installasjon og bruk av varmepumper. Årsmøtet diskuterte forslaget. Det ble minnet om at sameiet alt har retningslinjer for installasjon av varmepumpe, som et punkt i *Retningslinjer for private utvendige tiltak* fra 2016, som ligger inn under sameiets vedtekter. Videre ble det fra en

rekke seksjonseiere advart mot at varmepumper kan skape betydelige støyp problemer i sameiet. En uformell votering avdekket at det er betydelig skepsis mot å tillate eller risikere mer støy fra varmepumper.

Seksjonseier Wilhelm Kavli fremmet et alternativt forslag

*Årsmøtet ber styret gjennomgå sameiets retningslinjer for private utvendige tiltak fra 2016 (herunder bestemmelsen om varmepumper) for å identifisere behov for endringer, og sende forslag på høring i sameiet.*

Styrets forslag om et nytt punkt i vedtektene

### 3-6 Varmepumper

*Seksjonseiere kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe. I vurderingen av søknaden blir det lagt spesiell vekt på at utedelen skal plasseres slik at varmepumpen ikke fører til generende støy eller er estetisk skjemmende. Styret utarbeider nærmere retningslinjer med krav til installasjon og bruk av varmepumper*

fikk tre stemmer. Kavlis alternative forslag ble vedtatt med overveldende flertall.

## Sak 6.2 Husleieøkning

Styremedlem Knut Olav Solheim redegjorde for bakgrunn for forslaget, nemlig at det vil bli et betydelig behov for økt vedlikehold de neste ti årene, blant annet som følge av utskifting av takvinduer og balkongdører, ombygging av balkonger som følge av lekkasjer og råte etc. Styret legger til grunn at det trengs ekstra årlige avsetninger til vedlikehold på ca. kr. 700.000 i året. Dette vil innebære en økning av felleskostnadene med ca. 10 %, utover den generelle prisstigningen på ca. 3 %. Solheim fremholdt at styret tar sikte på å få revidert den gjeldende vedlikeholdsplanen, og legge denne frem for årsmøtet neste år.

I debatten ble det understreket at Korpåsen består av lavblokker i tre, og at vi nå etter 20 år er inne i en periode som krever mye vedlikehold av bygningsmassen. Det ble fremmet spørsmål om sameiet kunne finansiere vedlikeholdet ved å ta opp lån, for å unngå en slik økning i felleskostnadene i en tid med økte energipriser og stigende prisvekst. Boalliansens representant viste til at sameier må betale langt høyere renter enn det som ellers er vanlig for boliglån. Styreleder opplyste at låneopptak hadde vært vurdert, men at det sitter langt inne å ta opp ytterligere lån enn det som ble gjort i forbindelse med reparasjon av dekket over garasjeanleggene.

Styrets forslag

*Årsmøtet i Korpåsen boligsameie ser at det er nødvendig å sette av betydelige midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommene. I de nærmeste ti årene vil det være behov for å øke avsetning til vedlikehold med ca. sju millioner kroner ut fra beregninger styret har lagt frem. Det innebærer en økning i avsetning per år på ca. kr. 700.000. Det er styrets anbefaling at Årsmøtet går inn for å sette av et slikt beløp. Dette innebærer at akontobeløpet som den enkelte seksjonseier betaler for å dekke sin andel av felleskostnadene, økes med ca. 10 %. Økningen gjøres gjeldende fra og med mai måned 2022. I tillegg øker fellesutgiftene med ca. 3 % for å dekke den generelle prisstigningen.*

ble vedtatt mot én stemme.

## Sak 6.3 Endring av vedtekter

Bakgrunnen for forslaget fra styret er et ønske om styret skal ha fullmakt til å øke felleskostnadene mellom årsmøtene. Forslaget til endring av punkt 2 under § 6-1 i vedtektene vil gjøre dette punktet identisk med det som står i § 29 i Lov om eierseksjoner. Her er ordene "eller av styret" føyd til etter "årsmøtet", slik at setningen i punktet da vil være: "Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene."

Styrets forslag til vedtak fikk 20 stemmer, mens 11 stemte imot. Ettersom endringer i sameiets vedtekter krever 2/3 flertall, ble forslaget ikke vedtatt.

#### **Sak 6.4 Fullmakt til styret angående Elvia**

Styremedlem Stein Arne Bakken redegjorde for bakgrunnen for at styret ønsker fullmakt fra årsmøtet for å forhandle med Elvia om at nettselskapet overtar det elektriske fordelingsnett på Korpåsen som sameiet eier. I 2016 tok sameiet initiativ overfor daværende Hafslund Nett om at de kunne få overta fordelingsnettet vederlagsfritt mot at dette ikke påførte sameiet noen som helst kostnader. Nettselskapet har imidlertid som betingelse for overtagelse krevd at sameiet dekker kostnadene med å oppgradere nettet i henhold til gjeldende forskrifter. Det innebærer et betydelig beløp, og styret har sagt nei til dette.

I mellomtiden har nettselskapet utsatt installasjon av AMS-målere på Korpåsen under henvisning til at de har ventet på å få overta nettet. Ifølge fristen NVE satte, skulle slike smarte strømmålere vært installert innen 1. januar 2019.

Så lenge sameiet eier fordelingsnettet, vil vi slippe å betale nettleie og elavgift på strøm fra et eventuelt fremtidig solcelleanlegg på takene på Korpåsen. Det kan ha stor økonomisk betydning for lønnsomheten i et slikt anlegg. Det er imidlertid godt mulig at borettslag og sameier blir fritatt for nettleie og elavgift, også for transport av strøm mellom bygninger i et fordelingsnett, og dette forventes avklart i løpet av året ettersom regjeringen har sendt forslag til forskrifter om dette på høring. I så fall har sameiet ingen økonomisk eller annen fordel av å eie fordelingsnettet. Styret vil da gjøre nytt forsøk på å få Elvia til å overta nettet vederlagsfritt, og uten kostnader for sameiet. For å inngå en slik avtale vil styret trenge en fullmakt fra årsmøtet.

Seksjonseier Wilhelm Kavli ønsket en mindre endring i forslaget, som presiserer at det er en forutsetning at det blir avklart at sameiet får lovfestet rett til å transportere strøm mellom bygg på egen eiendom uten å måtte betale nettleie og elavgift. Styret fant å kunne støtte dette.

Styrets justerte forslag

*Årsmøtet gir styret fullmakt til å forhandle frem en avtale med Elvia AS om at nettselskapet overtar sameiets elektriske fordelingsnett vederlagsfritt. Dette forutsetter at det trådt i kraft lovregler som gjør at sameiet ikke skal betale nettleie og elavgift for strøm produsert i eget solcelleanlegg og transportert gjennom fordelingsnettet, og at sameiet ikke har andre økonomiske fordeler av fortsatt eierskap til nettet. Det forutsettes også at en overdragelse av nettet ikke skal påføre sameiet kostnader.*

ble enstemmig vedtatt.

#### **Sak 6.5 Orientering om arbeidet med fotballbanen**

Seksjonseier Christine Ønvik Amundsen orienterte om arbeidet med å ruste opp fotballbanen. Det er blitt satt ned en gruppe som skal utarbeide et forslag til hva som skal gjøres av tiltak på dette området. Foreløpig er Amundsen er så langt den eneste deltakeren gruppen, og hun oppfordret andre til være med i dette arbeidet. Hun opplyste at det var sendt inn en søknad til kommunen for å få midler til en aktivitetspark. Amundsen ønsker innspill, og vil kjøre workshops med beboere på Korpåsen i løpet av våren/sommeren 2022. Hun regner på at det totalt kan være snakk om ca. 250 dugnadstimer som fordeles på deltagerne. Vi ønsker et fellesområde for nærmiljøet; Ikke bare for barn, men også en møteplass for voksne. Det har vært bekymring for støy, og ballbinge er utelukket, men nå ønsker komiteen forslag for å finne ut hva beboerne ønsker.

#### **Sak 6.6 Påskjønnelse til ildsjeler på tunene**

Styreleder fremmet forslag om at det utdeles en påskjønnelse tilsvarende 1000 kroner til beboere på tunene som har gjort en ekstraordinær innsats ved å sette i verk tiltak for å skape trivsel og godt miljø.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

---

## **7. Valg**

### **Bakgrunnsinfo / beskrivelse:**

#### **Referat tekst fra møtet:**

Valgkomiteen har bestått av Gudmundur Bardarson (Tun 1), Knut Hellmann (Tun 2), Helle Johnsrud (Tun 3), Wilhelm Kavli (Tun 4) og Line Midtgaard (Tun 5). Line presenterte komiteens innstilling, og hvor komiteen har lagt vekt på kontinuitet i styrearbeidet, og å sikre bred og relevant fagkompetanse i styret. Hun fremholdt at det har vært et sterkt ønske i komiteen om å få en rimelig kjønnsbalanse i styret, og beklaget at man i år ikke har lykket med det.

#### **Styreleder**

Som styreleder innstiller valgkomiteen Knut Olav Solheim. Han ble i 2019 valgt som styremedlem for to år, og har sagt seg villig til å stille som styreleder i ett år. Dette gir styret kontinuitet og langsiktighet i det pågående styrearbeidet. Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Harald Bjørnstad innstilles som styremedlem for et siste år. Ronny Ellefsen og Stein Arne Bakken er ikke på valg, og fortsetter ett år til. Bjørn William Strand innstilles som nytt styremedlem.

#### **Medlemmer og varamedlemmer til styret**

Som styremedlemmer innstilte valgkomiteen

- Knut Olav Solheim (Tun 3) ny styreleder velges særskilt for et år
- Harald Bjørnstad (Tun 1) fortsetter som styremedlem i et år.
- Stein Arne Bakken (Tun 3), ikke på valg
- Bjørn William Strand (Tun 4), ny
- Ronny Ellefsen (Tun 4), ikke på valg

Det var ikke andre forslag, og valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Styreleder takket styremedlem Steinar Daltveit (Tun 2), som nå går av etter fire år i styret. Steinar fikk overrakt blomster og rosende ord for sin innsats for sameiet, til applaus fra årsmøtet

Varamedlemmer (ett år av gangen)

- Monica Grønning Tervaa (Tun 1), gjenvalg
- Ann Margrethe Isachsen (Tun 2), gjenvalg
- Harald Holden (Tun 3)
- Gunnar Isaksen (Tun 4), ny
- Tone Tennebø Mikkelsen (Tun 5), ny

Det var ikke andre forslag, og valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Tunkontakter**

Tunkontakter innstilles av valgkomiteen, velges for ett år av gangen.

Som tunkontakter innstiller valgkomiteen

- Kenneth Lee Olsen (Tun 1), gjenvalg
- Christine Ønvik Amundsen (Tun 2), gjenvalg
- Heather Solheim (Tun 3), ny
- Ana Macedo Soveral Dias Vikøren (Tun 4), ny
- Wenche Løbben (Tun 5), gjenvalg

Det var ikke andre forslag, og valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Valgkomite**

Det er styret som innstiller på medlemmer av valgkomiteen, for ett år av gangen. Etablert sedvane i sameiet innebærer at siste utgående styremedlem fra hvert tun går inn i valgkomiteen, dersom det ikke er noe som tilsier noe annet.

Som medlemmer av valgkomiteen innstiller styret

- Gudmundur Bardarson (Tun 1), gjenvalg
- Steinar Daltveit (Tun 2), ny
- Helle Johnsrud (Tun 3), gjenvalg
- Wilhelm Kavli (Tun 4), gjenvalg
- Line Midtgaard (Tun 5), gjenvalg

Det var ikke andre forslag, og styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Årsmøtet ble hevet klokken 21:03, og styret takket for fremmøtet.

---

Harald Bjørnstad Bjørnstad

---

Monica Grønning Tvervaag