

Smedgata Hageby boligsameie

Innkalling til årsmøte 2022

25.april kl. 18.00

Ute mellom byggene / i garasjen (væravhengig)

Saksliste

- 1 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Godkjenning og telling av stemmeberettigede
- 3 Valg av møteleder og protokollunderskriver
- 4 Styrets årsberetning
- 5 Regnskap
- 6 Innkomne forslag
- 7 Budsjett for 2022
- 8 Valg
- 9 Avslutning

Årsberetning 2021

Ordinært årsmøte måtte utsettes pga koronarestriksjoner.

Årsmøtet ble avholdt tirsdag 13.april utenfor seksjon 10

Ordinære årsmøtesaker og innkomne forslag ble behandlet i henhold til vedtektene.

Valget ble som følger:

Styreleder	Hans Egon Nielsen	gjenvalg for 2 år
Styremedlem	Aina Østli Andersen	ikke på valg
Styremedlem	Marius Kirkerud	ikke på valg
Varamedlem	Arthur Lunde	valgt for 1 år

Styrets arbeid har i 2021 bestått av følgende:

Holde løpende oversikt over sameiets økonomi og gjøre nødvendige tiltak / beslutninger, de økte strømpriser gjorde det nødvendig å øke beløpet for garasjeplasser.

Behandle saker tilknyttet driften av sameiet.

Inngå nødvendige avtaler med eksterne tjenesteytere

Vurdere behov for vedlikeholdstiltak på bygninger og utearealer, samt om dette kan løses ved egeninnsats.

Tilrettelegge og organisere sameiets dugnader eller andre former for egeninnsats.

Styret har gjort noen små tilføyelser i Sameiets internkontrollsystem, samt utført en pålagt vernerunde på sameiets fellesarealer for å vurdere sikkerhet samt behov for vedlikehold.

Det har i 2021 vært avholdt 5 ordinære styremøter i tillegg har det vært noe kontakt på mail og telefon.

Det har i 2021 vært avholdt en fellesdugnad der beisning av lekeapparat og utemøbler, klipping av hekk samt en del andre mindre oppgaver ble gjort. Ikke alle seksjoner var representert på dugnaden. Dugnaden ble avsluttet med litt sosialt samvær ute mellom byggene.

I tillegg til fellesdugnaden har noen av beboerne på eget initiativ utført diverse stell på utearealene.

Plenkipping har blitt utført etter oppsatt liste.

Varamedlem i styret med assistenter har tatt initiativ til sosialt samvær 2 ganger i 2021. Sommerens samvær ute på plenen mellom byggene hadde god oppslutning. Høstens samvær hadde mindre oppslutning, kanskje på grunn av det sene tidspunktet samt manglende tilgang på egnede lokaliteter, samt frafall pga. sykdom. Det endte opp med 6 personer som samlet seg i en av leilighetene og koste seg.

Økonomi:

Budsjettet for 2021 ble utarbeidet med bakgrunn i erfaringene fra driften i 2020, og det ser ut for å ha truffet ganske godt.

Vi har i 2021 ikke hatt noen uforutsette utgifter av betydning, heller ikke har det vært noen større anskaffelser utenom en stige for å kunne komme opp på taket for nødvendig tilsyn og vedlikehold av sluk etc.

Alle tjenesteytere har økt sine priser i takt med den generelle prisstigning, dette var innarbeidet i budsjettet.

Strømkostnadene har økt betydelig i løpet av året, og det ble gjort noen kostnadskalkyler med utgangspunkt i en kwh-pris på 1,20 + moms.

Månedsbeløpet for garasje plassene ble oppjustert til kr 250 pr måned for å dekke kostnadene. Strømprisene steg langt mer enn antatt, men med den statlige stønaden som også vi har kommet inn under, samt en meget streng manuell styring av varmekablene så de kun står på når det er absolutt nødvendig, ser det ut for klare å holde oss innenfor kalkylen.

Sameiet har også i denne periode vært forsiktig med å leie inn personell til «vaktmester-tjenester» og satsset på noe dugnad fordelt på seksjonene. Hvis vi også fremover kan klare oss uten å leie inn vaktmester, med dertil hørende offentlige avgifter, unngår vi å øke sameiets kostnader unødig.

Budsjettet som fremlegges for 2022 er utarbeidet med bakgrunn i erfaringer gjort i vårt første hele driftsår og de kostnader vi forventer i 2022.

Internett og tv:

Dette har teknisk sett fungert greit, og prisen vi betaler for grunnpakka er meget rimelig i forhold til hva en enebolig betaler fra andre leverandører.

Fra starten på desember og ut året har vi ikke hatt tilgang til TV2 kanalene, hver og en av oss fikk et tilbud fra Telenor med 60 poeng å bruke på kanalpakka vår så lenge konflikten pågikk.

Sameiet har fått en kompensasjon på kr 600 for desember måned (50 pr leilighet)

Regnskap for 2021:

Vedlegges som egen utskrift, slik styret har fått det fra forretningsfører.

Forslag:

Ingen innkomne forslag fra beboere

Forslag til vedtektsendringer – fremmes av styret

GARASJEPLASSER:

Vedtektene fra 2020 ble utarbeidet av utbygger som ville sikre seg at alle plasser i kjelleren kunne bli solgt. De usolgte plassene var å regne som næringsvirksomhet.

Situasjonen i dag er at alle plasser eies av sameiets seksjonseiere. Sameiet har med bakgrunn i dette fått strømstøtte fra staten, støtten har for desember, januar og Februar utgjort et beløp på kr- 8374.

Hvis plasser tillates leiet ut eller eventuelt selges til andre enn sameiets beboere er det å betrakte som næringsvirksomhet, med fare for å miste strømstøtten for hele fellesarealet.

Det er heller ikke ønskelig at andre enn sameiets beboere skal ha tilgang til sameiets fellesarealer.

Styrets forslag til ny § 4 i vedtekene:

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 17 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 14 som tilleggsareal
- 3 som egne seksjoner tilknyttet leilighetsseksjonene i sameiet

Parkeringsplassene som ligger på sameiets fellesareal er gjesteplasser. Styret kan gi utfyllende regler om bruken av gjesteplassene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene til eksklusiv bruk for den enkelte seksjon er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen. For seksjoner som eier mer enn en parkeringsplass, kan plasser ut over plass nr. en selges særskilt internt i sameiet.

(3) Parkeringsplasser som ligger i egen seksjon, kan ikke selges til andre enn leilighetsseksjoner i sameiet.

(4) Parkeringsplass kan ikke leies ut til andre enn leilighetsseksjoner i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Den enkelte plikter til enhver tid å holde sin plass i stand så vedtektenes §5-1 overholdes.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
-

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiling
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk over måler tilknyttet seksjonseier.

DYREHOLD:

Norske gjeldene lover setter veldig få restriksjoner for dyrehold i borettslag og sameier.

Dette betyr i sin ytterste konsekvens at hvis en (fremtidig) beboer finner å ville ha f. eks. frittgående høner eller kaniner i bur på sameiets fellesareal, så har ikke styret eller andre beboere et rasjonelt lovverk å stoppe dette med, hvis ikke vi har egne vedtekter / husordensregler som regulerer dette.

Styrets forslag til vedtak angående dyrehold:

Adgangen til dyrehold i sameiet er begrenset til følgende:

Hundehold begrenset til 1 hund pr leilighet er tillatt, eventuelle valper må avhendes innen de er 10 uker

Huskatt begrenset til 1 katt pr leilighet, eventuelt avkom må avhendes innen de er 10 uker

Små fugler som eks. kanarifugl, undulater og lignende kan i begrenset antall holdes i bur i leiligheten

Hamster og lignende kan i begrenset antall holdes i bur i leiligheten

Akvariefisk tillates i leiligheter under hensyntagende til belastningen på gulv / bærende konstruksjon. Ved eventuell lekkasje fra akvarier er seksjonseier økonomisk ansvarlig for alle skader og følgeskader, materielle og økonomiske, dette måtte medføre, både på egen seksjon og for skader på andre seksjoner eller fellesarealer.

Det er ikke tillatt med oppdrett i sameiet.

Dyrehold må ikke medføre støy eller andre gener for andre beboere

Hund og katt må holdes i band hele året når de er utenfor leiligheten

Dyreholder er økonomisk ansvarlig for skader som dyreholdet påfører leiligheter, egen og andres, samt sameiets fellesarealer.

Egeninnsats – dugnader

orientering

For å holde sameiets utgifter så lave som mulig er det meget lønnsomt at vi utfører så mye som mulig av sameiets forefallende oppgaver ved egeninnsats. Noen av oppgavene er ikke egnet for å settes i system for å gjøres på rundgang, og er derfor søkt ivaretatt av enkelte som har påtatt seg oppgavene.

Andre oppgaver, som f.eks. plenklipping og renhold i garasje, er det enkelt å sette opp en liste over hvem som har ansvaret for at oppgaven blir gjort til fastsatt tid. Her kan det byttes internt, men lister må da oppdateres.

Andre oppgaver igjen er egnet for å bli gjort ved en innkalt dugnad der ting blir gjort i fellesskap eller der de som er forhindret fra å delta på oppsatt tidspunkt, etter avtale med styret på forhånd, kan ta på seg å utføre enkeltoppgaver på et annet avtalt tidspunkt.

Et regneeksempel på å leie inn ekstern hjelp fra firma til f.eks plenklipping.

Jobben tar litt over 1 time, med fremmøte og hjemreise blir det 2 timer. Et rimelig anslag blir da som følger:

2 timer ä kr 200 + 10% feriepenger + 15% arbeidsgiveravgift utgjør kr 506 + administrasjon/sykelønnrisiko 30% + 25% mva blir til sammen kr 822,25

Her bør det være helt klart hvilke kostnader som påløper for sameiet ved å bruke firmaer til bagateller.

Den enkelte seksjonseier kan derimot la en bekjent utføre det som en vennetjeneste og helt lovlig betale vedkommende for tjenesten, uten at det utløser krav om hverken arbeidsgiveravgift eller skatt. Beløpsgrensen er på kr. 6000.- pr år.

Liste over oppgaver og hvem som utfører dem deles ut på årsmøtet

Styrets forslag til vedtak:

Plikt til egeninnsats og dugnadsdeltagelse

Alle oppgaver på sameiets fellesarealer som er egnet for å løses ved egeninnsats/ -fellesdugnader, fordeles på seksjonene uten hensyntagen til seksjonens størrelse.

Styret utarbeider lister over løpende gjøremål, samt tildeler oppgaver som løses ved individuell egeninnsats

Plenklipping, renhold garasje etc.

Dugnader:

Styret setter så langt som mulig opp liste over planlagte gjøremål på dugnad.

Andre oppgaver igjen er egnet for å bli gjort ved en innkalt dugnad der ting blir gjort i fellesskap, eller der de som er forhindret fra å delta på oppsatt tidspunkt, etter avtale med styret på forhånd, kan ta på seg å utføre enkeltoppgaver på et annet avtalt tidspunkt.

Hvis en seksjonseier ikke deltar på dugnad eller ikke sørger for at tildelte oppgaver blir utført, vil det bli krevet inn et beløp til sosiale tiltak i sameiet for de som utfører sine oppgaver.

Beløpet settes til kr. 500- pr april 2022. Styret kan regulere beløpet etter normal indeksregulering. Innkreving skjer via forretningsfører.

Eventuell samordning av oppgaver for bruk av eksterne firmaer:

Dersom det oppstår en situasjon der en eller flere seksjoner pga alder eller andre helsemessige årsaker ikke klarer å oppfylle sine plikter etter oppsatte lister, kan sameiet koordinere eventuell innleie av ekstern hjelp.

Dette bør da søkes samlet til et passende tidspunkt av året, så det kan gjøres avtale med en tjenesteyter.

Kostnadene ved dette dekkes av den/de berørte seksjoner, innkreving skjer via forretningsfører.

Budsjett:

Budsjett 2022 Smedgata Hageby Boligsameie

Felleskostnader M2	880	316 800	
Garasjeplasser	17	51 000	
HC plass	1	4 800	
Tv internett	12	74 400	
filter	12	5 040	
annet 1	1	1 200	
annet2	1		
Sum inntekter:		453 240	
Forretningsfører		47 140	
Forsikring		42 000	
TV internett		75 700	
Renovasjon		44 970	
Vann - avløp felles		4 500	
El - energi		59 000	
Heis		25 500	
Brannvarsling		10 000	
Brøyting		12 500	
Ventilasjon-filter		4 500	
Renhold ordinær		31 920	
Rundvask		4 200	
Garasjeport		3 500	
Vedlikehold bygning etc		15 000	
Innkjøp redskap		2 829	
Innkjøp gjødsel etc		2 500	
Andre kostnader		7 500	
Gavekort til styret		10 000	
Avsetning vedlikehold		100 000	2021+2022
Sum kostnader		503 259	
Innestående sparekonto		200 000	pr 31/12 2022

Valg:

Styreleder Hans Egon Nielsen er ikke på valg

Styremedlem Aina Østli Andersen er på valg

Styremedlem Marius Kirkerud er på valg,

Varamedlem Arthur Lunde er på valg

Marius Kirkerud ønsker ikke å ta gjenvalg. For å opprettholde en styrerepresentasjon der både eldre og yngre beboere deltar har styret forespurt Martine og Gard om en av dem kunne påta seg et verv. Martine Foss har sagt seg villig til stille som kandidat.

Forslag til valg 2022:

Styremedlem for 2 år: Aina Østli Andersen

Styremedlem for 2 år: Martine Foss

Varamedlem for 1 år: Arthur Lunde