

Protokoll – Årsmøte 2022, 15.juni

JOSEFINES GATE 28 – 28B BOLIGSAMEIE Org. Nr. 976 183 207

Agenda

A. Konstituering	2
a. Godkjenning av innkalling.....	2
b. Opptelling av fremmøtte stemmer.....	2
c. Valg av møteleder.....	2
d. Valg av protokollfører og protokollvitner.....	2
e. Godkjenning av agenda	2
B. Saker til orientering	2
1. Årsrapport og årsregnskap for 2021.....	2
2. Rehabilitering av tak – status og videreplan.....	2
3. Sjøppelstativ	2
4. Oppussing av trappeoppgang.....	3
C. Saker til behandling for vedtak.....	3
5. Fordeling av kjellerboder.....	3
6. Endring i vedtekter §2.3	3
7. Platting i bakgården.....	3
8. Regulering av husleie.....	4
9. Godtgjørelse til styret.....	4
D. Informasjon til sameiet.....	4
Vitner	5

A. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling

Innkalling er godkjent

b. Opptelling av fremmøtte stemmer

Totalt 13 fremmøtte med totalt 11 stemmer, ingen stilte med fullmakt.

Tilstede: Anne Kristine Byhring (s. 1), Vibeke Christiansen (s.2), Ole Røste (s. 4), Kaja Ringnes Efskind (s.6), Helle Cecilie Lauvstad (s.8), Adam Sypula (s. 10), Mads Strandenæs og Tanita Niknam (s. 11), Irene Kristine Sjørdal og Oscar (s. 12), Kristina Andersson (s. 14), Bela Szabo (s. 15), Lars Fredrik Eriksen (s. 16)

Bela Szabo kom til sak 3.

c. Valg av møteleder

Adam Sypula ble møteleder.

d. Valg av protokollfører og protokollvitner

Vibeke Christiansen ble protokollfører, Kaja Ringnes Efskind og Tanita Niknam er protokollvitner.

e. Godkjenning av agenda

Agenda er godkjent.

B. Saker til orientering

1. Årsrapport og årsregnskap for 2021

Adam, styreleder, gikk igjennom årsregnskapet for 2021. Vi fikk tilbake 13.700,- på forsikringen. Strømmen ble dyrere en budsjettet. Da spesielt de siste 2 månedene av 2021. Gikk derfor 7.000,- mer enn budsjettet på denne posten. Totale driftskostnader på 8.372.540 kr hvorav 7.837.653 kr knyttet til takprosjektet. Økte personalkostnader er renholder som tidligere lå under drift og vedlikehold.

2. Rehabilitering av tak – status og videreplan

Informasjon om takprosjektet og videre arbeidsplan. Det er berammet et meklingsmøte 17.06.2022 kl. 09.00. Kaja og Adam deltar i møte, sameiets innstilling til meklingsramme er: Sameiet ønsker å gå til hovedforhandling.

Avstemming: 9 for – vedtatt

Sameiet ønsker ikke at sameiets representanter i meklingsmøtet inngår noe forlik med KB Blikk uten å diskutere det under et ekstraordinær årsmøte.

3. Sjøpplstativ

Etter en diskusjon ble det enighet om å plassere sjøpplstativene like langt fra porten på begge sider. Enighet om å måle opp slik at begge stativ står maks 10 meter fra porten.

4. Oppussing av trappeoppgang

Etter diskusjon i møtet er det enighet om å male trappeoppgangene på dugnad til høsten. Styret innhenter et anbud på sliping av trappen og legger dette frem på det ekstraordinære årsmøte den 30.8 klokken 1800. Enighet om å vente med asfaltering og heller bestille et par lass grus til våren.

C. Saker til behandling for vedtak

5. Fordeling av kjellerboder

Den enkelte seksjon eier ikke bodene, disse inngår i sameiets fellesareal. Den enkelte seksjonseier har bruksrett til bodene de får tildelt. Fordelingen av boder fremstår i dag som ujevn. Noen har en bod, andre har tre. Antall boder følger ikke størrelse på leiligheten slik det fremstår i dag. Sameiet ønsker at saken utsettes til ekstraordinært årsmøte i august. Styret sender ut kartene på nytt og ber den enkelte eier skrive navnet sitt på de bodene de disponerer i dag. Styret mangler fortsatt tilbakemelding fra en del seksjoner.

Saken utsettes.

6. Endring i vedtekter §2.3

I vedtektene, sist oppdatert i 2020, er sameiet nødt til å gjøre endringer for at fordelingen av boder kan bli innskrevet i vedtektene til boligsameie. Under §2.3, sto det tidligere skrevet «Til hver seksjon er det knyttet bruksrett til kjellerboder i henhold til plan over eiendommen utarbeidet ved seksjoneringsbegjæringen i 1983.»

Denne var foreslått endret til «Til hver seksjon er det knyttet bruksrett til kjellerboder i henhold til plan over eiendommen vedtatt under årsmøte datert 15.06.2022. Alle fremtidige endringer må vedtas under generalforsamling.»

«Endringene av vedtektene approberes av årsmøte.»

Avstemming: 6 for – ikke vedtatt

Saken utsettes til det ekstraordinære årsmøte i august.

Styret presiserer at en eventuell fordeling av boder som da besluttes vedtatt på det ekstraordinære møtet i august da ikke vil være forankret i vedtektene før en eventuell vedtektsendring i mai/juni 2023 på det ordinære årsmøte. Dette fordi det kun er anledning til å endre vedtekter på ordinært årsmøte.

7. Platting i bakgården

Sameierne Zaklina og Adam Sypula ønsket å lage en platting i bakgården i regi av sameiet. Plassering av plattingen var planlagt mot kunstgalleriet.

Etter diskusjon er det enighet om at sameiets representanter er positive til en platting, men at både trappeoppganger og gress bør prioriteres i første omgang. Adam fikk i oppdrag å sjekke materialkostnader til en platting og komme tilbake med et kostnadsbilde til møtet i august.

8. Regulering av husleie

Husleien i sameiet var markant regulert i februar 2022. For å hindre store økninger bør regulering av husleie økes med konsumprisindeks. Styret anbefalte at husleien økes med konsumprisindeksen hvert år, hentet fra statistisk sentralbyrå (SSB) mellom april og april. KPI mellom april 2021 og april 2022 var på 5,4%.

Vedtak:

«Sameiet godkjenner årlig økning av husleie basert på KPI.»

Avstemming: 8 for – vedtatt

9. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar for 2021/2022 - styret foreslår styrehonorar på kr. 6.000 per ordinært styremedlem, totalt kr. 18.000. Det ble en diskusjon på honoraret på 100 000,- som tidligere er vedtatt til noen av styrets medlemmer knyttet til jobben med takprosjektet og hvordan dette honoraret skal utbetales. Adam sjekker med OBOS hvordan dette bør gjøres.

Vedtak:

«Styrehonorar utbetales kr. 6.000 per ordinært styremedlem.»

Avstemming: 8 for – vedtatt

10. Forslag til budsjett 2022

Adam Sypula gikk igjennom forslag til budsjett for 2022.

«Sameiet approberer budsjett som fremlagt.»

Avstemming: 10 for – vedtatt

11. Valg av tillitsvalgte

Valg av revisor, Revisor BDO foreslås gjenvalgt.

Avstemming: 10 for – vedtatt

Valg av styre - Adam Sypula (styreleder) stiller til gjenvalg. Vibeke Christiansen (styremedlem), Bela Szabo (styremedlem) og Vidar Skjelstad (vara) stiller ikke til gjenvalg.

Kaja Ringnes Efskind sier seg villig til å stille som styremedlem og overtar plassen til Bela Szabo. Lars Fredrik Eriksen sier seg villig til å stille som styremedlem fra 30.8, og overtar da etter Vibeke Christiansen.

Avstemming: 10 for – vedtatt

D. Informasjon til sameiet

Ekstraordinære kostnader - Tilstandsrapport av bygget (ca. 22.000,-), kontroll el-anlegg (ca. 15.000,-), KB Blikk (ca. 430.000,-), advokat og takstmann (ca. 200.000,-), brannkontroll rapport (ukjent kvote)

og flere små nødvendige vedlikeholdsplaner (lekkasje av vannkran i kjeller, nye sikringer i fellesområde, o.l.). Disse utgiftene samles inn som A-konto til KB Blikk saken blir løst. Styret kommer til å arbeide med tallene over sommeren/tidlig høst for å kreve inn penger i utgangen av september 2022 (ved behov for innkreving). Det vil bli sendt informasjonsskriv i forkant.

Mus/rotteproblem - Hver seksjonseier har vedlikeholdsansvar av sin enhet og derfor må selv få skadedyrspesialister til å utrede problemet. Styret skal få skriftlig rapport fra skadedyrspesialister at problemet er løst/utredet.

Dugnad - Det planlegges en dugnad til høsten med fokus på trappeoppgangene. Primært maling av begge oppganger. Alle seksjoner oppfordres til å stille, også utleie leiligheter.

Utleie av seksjon - I §2.3 står det skrevet at «Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.». Informasjon om leieforhold har vært fraværende de siste årene og styret må få oversikt på hvem som bor i sameiet. Dette blant annet med tanke på brann og sikkerhet. Utleiere ber derfor å sende informasjon til styret med frist **31.08.2022**. All fremtidig informasjon sendes fortløpende til styret.

Sameiets deltakere i møtet ble enige om å kalle inn til et **ekstraordinært årsmøte den 30.08 kl. 18.00** med fokus på saken mot KB Blikk og sakene som ble utsatt.

Vitner


Kaja Ringnes Efskind


Tanita Niknam

Oslo 16.06.2022