

Protokoll fra ordinært årsmøte i sameiet Oscars gate 70 / Inkognitogaten 15c

Møtedato: 26. april 2022.
Møtetidspunkt: 19.00 – 21.15
Møtested: Rebel sine lokaler i Universtitetsgata 2.
Til stede: 8 seksjonseiere, 12 representert ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.

Som møteleder ble Bjørn Kjølsestet foreslått.

Vedtak: Bjørn Kjølsestet ble valgt til møteleder

B) Valg av protokollfører og protokollvitne.

Som fører av protokoll ble Fredrik Høst foreslått.

Som protokollvitne ble Helga Kjøstvedt foreslått.

Vedtak: Fredrik Høst ble valgt til protokollfører og Helga Kjøstvedt som protokollvitne

C) Godkjenning av innkalling.

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent

D) Godkjenning av de stemmeberettigede

- 8 seksjoner var til stede: Seksjon 2 Syberg/Egnell, 3 Kjølsestet, 4 Ellingsve, 6 Høst, 7 O'leary, 11 Kåsin, 13 Knutsson, 15 Kjøstvedt.

- 12 seksjoner stilte med fullmakt: 1 Heske, 5 Thorsheim, 8 Öfverstrøm, 14 Grimstad, 12 Bjorbæk, 9, 10, 19, 20, 21, 22 (Solli, Elander, Daasvand)

Vedtak: Årsmøtet godkjente de stemmeberettigede

E) Godkjenning av dagsorden.

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

2. GJENNOMGANG AV STYRETS ÅRSBERETNING

Vedtak: Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2021 ble tatt til etterretning mot 1 stemme.

3. PIPEREHABILITERING

På grunn av Koronasituasjonen var det ikke mulig å avholdet det planlagte sameiermøtet 20. november 2020. På dette møtet var det fremmet forslag om vedtak og finansiering av piperehabilitering. Styret var derfor nødt til å gjennomføre vedtaket uten et sameiermøtevedtak, da rehabiliteringen var nødvendig for å etterkomme pålegg fra Brann- og Redningsetaten, og da det gjaldt nødvendig vedlikehold av fellesarealer. I denne saken har det kommet inn to forslag til vedtak. Ett forslag fra Kjell Solli og ett fra Styret.

På møtet redegjorde styret for hvordan rehabilitering var blitt foretatt, og at denne gjaldt de 11 av 17 piper som har vært i bruk helt siden gården ble bygget. Rehabiliteringen av de 11 pipene er en del vanlig forvaltning, og krever derfor simpelt flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak fra Kjell Solli:

De seksjoner som ønsker tilkoping til de rehabiliterte pipeløp, med feiing over tak, dekker samtlige kostnader etter sin eierbrøk, påløpte, og nå og i fremtiden med alle kostnader belastet over varmekontoen, uten deltakelse av noen art fra loftsleilighetene

Vedtak: Forslaget ble stemt ned med 6 stemmer for, 1 blank stemme, og 13 stemmer imot

Forslag til vedtak fra styret:

Årsmøtet godkjenner den gjennomførte piperehabiliteringen, og kostnadene fordeles på alle seksjoner i henhold til den vedtatte sameierbrøken.

Vedtak: Årsmøtet vedtok med 13 stemmer for og 7 stemmer imot at den gjennomførte piperehabiliteringen, og kostnadene fordeles på alle seksjoner i henhold til den vedtatte sameierbrøken.

4. GJENNOMGANG OG GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP 2021

Årsregnskapet og revisorberetningen for 2021 ble presentert og gjennomgått.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner, med 19 stemmer for og 1 stemme imot, resultatregnskap og balanse for 2021.

5. PLANLAGT VEDLIKEHOLD OG BRANNOPPGRADERING ETTER PÅLEGG FRA BRE

Orientering og vedtak om planlagt vedlikehold i perioden 2022-2025

Vedtak: Årsmøtet godkjenner, med 19 stemmer for og 1 stemme imot, styrets forslag til planlagt brannoppgradering og vedlikehold med en ramme på kr. 2 millioner for 2022 og ytterligere 3 millioner for perioden 2023 – 2025.

6. BEHANDLE FORSLAG TIL BUDSJETT

Det vedlagte budsjettforslaget har en realistisk vurdering av prisøkningen for de ordinære utgiftene som forsikring, kommunale avgifter og lignende, som sameiet har liten innflytelse på. Nye advokatkostnader i 2022 vil dekkes 80% av rettshjelpsforsikringen.

Budsjettet som er utsendt, har et Planlagt vedlikehold på kr. 1.700.000. Dette tallet vil justeres i hht. vedtaket gjort under pkt. 5 på årsmøtet.

Fordelingen av fellesutgiftene er mer detaljert enn i tidligere år, da sameiermøtet i 2019 anga hvordan ulike typer kostnader skulle fordeles.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner, med 19 stemmer for og 1 stemme imot, budsjettet som fremlagt, herunder en økning av fellesutgiftene (det vil si sameiets kostnader som fordeles på eierbrøken) med 5% samt kostnadsrammen for planlagt vedlikehold på 2 millioner kr i 2022 og 3 millioner kr i perioden 2023 - 2025.

Årsmøtet kommenterte for øvrig at styrehonoraret på 10.000,- burde økes.

Finansiering av planlagt vedlikehold:

For å finansiere det planlagte vedlikeholdet for 2022 – 2025 vedtas:

Alternativ 1: Styret gis tillatelse til å forlenge kassakreditten og ta opp et lån på kr 5 millioner for å dekke kostnadene til det planlagte vedlikehold for 2022 – 2025.

Alternativ 2: Styret gis tillatelse til å forlenge kassakreditten og sender ut faktura til sameierne for individuell betaling av kostnadene for det planlagte vedlikehold for 2022 – 2025

I begge alternativene vil tidspunktet for lånet/fakturaene være slik at det planlagte vedlikeholdet kan gjennomføres etter den foreslåtte tidsplanen.

Vedtak: Årsmøtet vedtok, med 19 stemmer for og 1 stemme imot, å gi styret aksept for begge foreslåtte alternativ, men ba om at styret sender ut en forespørsel til sameierne for å avklare hvorvidt den enkelte sameier ønsker å helt eller delvis nedbetale sin andel av sameiets gjeld i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet.

7. BEHANDLE SÆRSKILT ANMELDTE SAKER

A) Forslag om etablering av verandaer mot bakgård – Forslag fra Helga Kjøstvedt

Vedtak: Årsmøtet vedtok, med 17 stemmer for og 3 stemmer imot, at eiere i seksjonene 13 og 15 i Inkognitogaten 15 C og eiere i seksjon 4 og 6 i Oscars gate 70, kan sende søknad om tillatelse til, og får bygge balkong mot bakgård, hvis Plan og bygningsetaten godkjenner disse. De enkelte seksjonseierne som eventuelt får tillatelse til bygging av balkong, står selv fullt og helt ansvarlig for bygging, vedlikehold av og forpliktelser knyttet til sin balkong. Før eventuell igangsettelse lages kontrakt som tinglyses for hver av balkongene, tilsvarende den som gjelder for terrassen tilhørende seksjon 7 i OG70 (inngått 10.09.2004).

B) Ny oppmåling av sameiet

Marianne Heske har fremmet forslag om en oppmåling av seksjonene i sameiet. Forslaget begrunnes med at hun vil ha en bekreftelse på at det er riktig at hun har den største brøken og betaler mest til fellesutgiftene av alle i sameiet. Hun opplever at brøkfordelingen er feil, og at dette bør kontroll sjekkes.

Forslag til vedtak 1: Om det nye oppmålingsresultatet er sterkt avvikende fra Grunnboken skal det søkes om reseksjonering (krever 100% tilslutning)

Forslag til vedtak 2: Sameiet vedtar at det skal gjennomføres en ny oppmåling (krever 50% tilslutning)

Forslag til vedtak 3 fra Kjell Solli: Seksjonseiere som ønsker sine leiligheter oppmålt på nytt, må selv dekke kostnadene, og har ingen krav på reseksjonering utover det loven tillater så vidt egen seksjon.

Vedtak: Årsmøtet fant at saksbegrunnelsen er for dårlig og etterlyser mer informasjon om hvordan seksjonene skal måles, og hvilken betydning eventuelle feil vil ha for sameiet. Årsmøtet stiller også spørsmål om hvilken betydning faktumet at seksjon 1 er en næringseiendom har for dette. Årsmøtet ber seksjonseieren om en bedre begrunnelse og utredning.

C) Endring av vedtekter og ordensregler – Forslag fra styret

Vedtak: Sameiet vedtok å velge deltagere til en komite som skal gjennomgå sameiets vedtekter og ordensregler og legge frem et forslag til avstemming på neste ordinære sameiermøte.

D) Gå fra ekstern regnskapsfører til ekstern forretningsfører – Forslag fra styret

I årene som kommer ser Styret for deg en noe mer komplisert regnskapsførsel, budsjettering og finansieringsbehov, og mener at tiden er inne for at sameiet skaffer seg en ekstern forretningsfører. Dette vil være en samarbeidspartner som sameiet og Styret vil kunne ha god nytte av.

Vedtak: Årsmøtet vedtok, med 19 stemmer for og 1 stemme imot, å gi styret aksept på å inngå en avtale om forretningsførsel gjennom en ekstern partner som for eksempel OBOS innenfor en kostnadsramme på 75.000 kr per år.

8. VALG

A) Valg av styreleder

Styrelederposisjonen er på valg. Hans Ellingsve har tilbudt seg å stille som styreleder frem til årsmøtet 2023. Ingen andre kandidater i styret har annonsert sitt kandidatur for valgkomiteen eller styret.

Vedtak: Hans Ellingsve ble enstemmig valgt som Styreleder frem til årsmøtet 2023

B) Valg av komitemedlemmer

- Valgkomite

Vedtak: Hilde O'Leary og Kristian Hesselberg ble enstemmig valgt som valgkomite medlemmer frem til årsmøtet 2023.

- Revisorer

Vedtak: Arne Grimstad og Per Arne Kjøstvedt ble enstemmig valgt som revisorer frem til årsmøtet 2023.


- Komite for evaluering av vedtekter og ordensregler

Vedtak: Helga Kjøstvedt og Anne Siiri Øyaseter ble enstemmig valgt som komitemedlemmer frem til årsmøtet 2023.


9. EVENTUELT ANDRE SAKER TIL ORIENTERING

Öfverström (seksjon 8) avslutter leieforholdet med dagens leietakere innen 1. august, og vil deretter pusse opp leiligheten.

Møtet ble hevet kl. 21.15. Protokollen signeres av:


Møteleder


Protokollfører


Protokollvitne