

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Bomberommet Fossumberget 48.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Henning Hoel

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Mohammed Gyaan

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 63

Antall fremlagte fullmakter: 17

Totalt: 80

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes på samme nivå som i 2022 og 2023 i tråd med det som er budsjettet for 2024. Det foreslås et samlet styrehonorar på kr. 481.000,-, og at styret foretar fordelingen.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 481 000 ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Jaleh Sadeghieh Fossumberget 52 om vedtektsendring snømåking

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Vedtektene har i dag følgende bestemmelse om snømåking i §7:

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren.

Det foreslås å legge til følgende tekst som tillegg til bestemmelsen:

Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø fra sidene og ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboer med ekstra snø fra andre naboer.

Vedtak:

Avsnittet i vedtektenes §7 endre til følgende (ny tekst i fet skrift):

*Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren. **Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboer med ekstra snø fra andre naboer.***

Forslag enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om nye ordensregler

Det foreslås følgende nytt punkt B4 i ordensreglementet:

Det er ikke tillatt å ha uteaktiviteter inne i leiligheter - dvs hopping, løping, , dansing mm., pga. at blokkene er dårlig isolert og sånne aktiviteter påvirker negativt på livskvalitet og helse til naboer, som kan ikke få ro og fred i sine leiligheter».

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt.

5.3 Forslag om instruks for valgkomiteen fra Christina Hovda Fossumberget 26

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Sameiet har i dag ingen instruks for valgkomiteen, men styret sender ut en informasjon til valgkomiteen hvert år. Forslaget om instruks for valgkomiteen er basert på denne informasjonen, og informasjon/rettledning blir da gjort som gjeldende instruks for valgkomiteen. Jeg mener det er viktig med følgende momenter:

- Kandidater som foreslås av valgkomiteen skal være kjent i forkant av årsmøtet, og valgkomiteens innstilling skal derfor legges ved innkalling til årsmøtet.
- Valgkomiteens innstilling skal begrunnes og det skal vedlegges relevant informasjon om kandidatene.

Årsmøtet kan da i forkant av generalforsamlingen ha kunnskap om hvilke kandidater som foreslås av valgkomiteen og få relevant informasjon om disse (mine endringer er markert i fet skrift).

Vedtak:

Forslag enstemmig vedtatt.

5.4 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å øke prisen for bompassering fra kr. 20,- til kr. 30,-

Over lengre tid har antall innkjøringer i sameiet økt betydelig, og dette medfører stor risiko for at noe alvorlig kan skje dersom det ikke settes inn tiltak snarest. Mange av våre barn, eldre, de med rullestol/ rullator, de med hunder etc er ikke lenger trygge på våre gangveier, og det er mange eksempler på nestenulykker.

Farten er også langt over det som er tillatt, og de få fartsdumpene vi har er ikke effektive nok for å redusere farten. Alle som har behov for innkjøring, feks. de med funksjonsnedsettelse, de med TT kort, håndverkere etc har avtale med vaktmester/styret om fritak for bompenger, men det er alle de unødige innkjøringene vi må redusere.

I tillegg så er det svært mange som parkerer langt ut over tillat tid (20 min) og kontrollen fra parkeringsselskapet er nærmest helt fraværende. I dag kan biler stå timevis uten reaksjoner, og det er kun når vi ringer vaktmester, som igjen ringer parkeringsselskapet, at det skjer noe.

Bompassering og langvarig parkering til kr. 20,- er svært billig sammenlignet med beboerparkeringen utenfor bommen og det er forståelig da at ordningen misbrukes.

Bompassering økes fra dagens nivå på kr. 20,- til kr. 30,-.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt, med 35 stemmer for og 45 stemmer imot.

5.5 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å etablere skiltgjenkjenning ved bom

Over lengre tid har antall innkjøringer i sameiet økt betydelig, og dette medfører stor risiko for at noe alvorlig kan skje dersom det ikke settes inn tiltak snarest. Mange av våre barn, eldre, de med rullestol/ rullator, de med hunder etc er ikke lenger trygge på våre gangveier, og det er mange eksempler på nestenulykker.

Farten er også langt over det som er tillatt, og de få fartsdumpene vi har er ikke effektive nok for å redusere farten. Alle som har behov for innkjøring, feks. de med funksjonsnedsettelse, de med TT kort, håndverkere etc har avtale med vaktmester/styret om fritak for bompenger, men det er alle de unødige innkjøringene vi må redusere.

I tillegg så er det svært mange som parkerer langt ut over tillat tid (20 min) og kontrollen fra parkeringsselskapet er nærmest helt fraværende. I dag kan biler stå timevis uten reaksjoner, og det er kun når vi ringer vaktmester, som igjen ringer parkeringsselskapet, at det skjer noe.

Vedtak:

Styret henter inn tilbud og utreder praktiske forhold ved innføring av skiltgjenkjenning og legger deretter saken frem for årsmøtet. Enstemmig vedtatt.

5.6 Forslag fra Pål Stuvland Fossumberget 50 - tillate deltidisleie for inntil 16 leietakere (8 samtidig)

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Jeg ønsker følgende sak behandlet på sameiermøtet/årsmøtet, da nedenfor nevnte endring i leieform kan sies å være «tilrettelegging» for totalt flere beboere enn vanlig iht eierseksjonslovens paragraf 49g, og dermed krever 2/3 flertall ved årsmøtet for å kunne gjennomføres:

Søknad om utleie med 50% botid:

Etter krav fra styret om reduksjon av antall beboere i min boenhet til totalt åtte personer, så ønsker jeg å komme styret i møte ved å omgjøre disse åtte fulltidsboende til deltidboende med samme botid:

BOTID

- 1 fulltidsboende (100%) = 2x 50% deltidboende. Botiden og belastningen vil således bli lik eller mindre, selv om én fulltidsboende erstattes med to deltidboende.

UTSKIFTING

- Med minimum 90 dagers leieperiode for deltidboende (vs. minimum 30 dagers leieperiode for fulltidsboende) vil utskiftingen bli mindre hyppig.

Dersom det ikke gis 2/3 flertall for søknaden, så vil jeg i stedet vurdere å igjen leie ut til inntil 15 fulltidsboende, ettersom dette antallet fulltidsboende ikke krever spesiell tilrettelegging, men kun vanlig utleie med romdeling (færre enn to køyesenger per soverom). Disse sengeplassene (15) er allerede på plass og klare til utleie, der 13 har vært i samtidig bruk tidligere — og det fungerte godt.

Etter rådføring med jurister vurderer jeg i tillegg å kreve kompensasjon i forliksrådet, ev. tingretten for tapt leieinntekt fra og med desember 2023, ettersom styret har krevd en begrensning av beboere i min boenhet, noe jeg ikke ser det foreligger rettslig grunnlag for som saken står. Dette beløpet estimeres til 17.500/mnd for måneder hvor styrets krav til åtte beboere er fullstendig oppfylt, og vil kreves erstattet for alle måneder der rettmessig utleie urettmessig er/blir søkt forhindret. Det vurderes også opprettet forsikringssak via mitt forsikringsselskap gjeldende samme tap.

Min søknad her om omgjøring av de nåværende åtte beboerne til deltidsbeboere (1:2) er dermed et forsøk på å nå en minnelig løsning før full utleie samt erstatningskrav blir aktuelt.

NB: Så lenge deltidsløsningen kan gjennomføres som tenkt, så er det ikke aktuelt for min del verken med full utleie av 15 sengeplasser eller krav om dekket tap av leieinntekt i forliksrådet.

Tanken er å gradvis implementere deltidsløsningen uten merkbar forskjell fra dagens modell (åtte beboere); i praksis status quo, og i tråd med eksisterende avtale med styret.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt, 1 stemme for og 79 imot.

5.7 Forslag fra valgkomitéen om reduksjon av antall styremedlemmer kommende periode

Valgkomiteen foreslår å redusere antall styremedlemmer fra 4 som vi har i dag til 3 styremedlemmer + styreleder for neste periode.

Bakgrunn for forslaget:

Styret har i flere omganger varslet økte felleskostnader, og med bakgrunn i færre prosjekter og mindre belastning på styremedlemmer så er det nå tid for å redusere antall styremedlemmer samt redusere styrehonoraret med tilsvarende beløp.

I vedtektene står det følgende «*Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem*».

Når vi i tillegg vet at Obos gjennomførte en undersøkelse av gjennomsnittlig styrehonorar i 2023 hvor gjennomsnittlig honorar for boligselskap med over 250 leiligheter utgjorde kr. 1192,- pr. bolig som for Jesperud tilsvarer kr. 429.120, -. Styrehonoraret for Jesperud i 2023 lå til sammenligning på kr. 481.000, -, som er 12% over gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS forvaltede boligselskap!

Dersom forslaget vedtas om å redusere antall styremedlemmer, så vil 3 av 4 styremedlemmer være på valg i 2025. For å sikre kontinuitet i styret slik at kun 2 skiftes ut hvert år foreslås det at man i 2025 velger enten styreleder eller ett av de to styremedlemmene for kun 1 år (årsmøtet kan fastsette kortere tjenestetid enn normalen på 2 år – jf. eierseksjonslovens §55).

Dersom det i enkelte perioder skulle være økt belastning og behov for flere i styret, så kan varamedlem delta.

Vedtak:

Forslag enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Branko Tomov Tollofsen og Erik Christian Green er på valg. Styremedlem Inger Marie Liepelt har meddelt at hun stiller sin plass til disposisjon etter ett år grunnet flytting til København i forbindelse med jobb.

Det ble valgt inn to styremedlemmer jf. sak 5.7.

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Kristiansen for 2 år.

Valgt ble: Qamar Zaman for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Jon Langseth er på valg. Det skal velges ett varamedlem til styret.

Vedtak:

Valgt ble: Mohammed Gyaan for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Berit Bjørstad
Janne Anita Hartviksen
Branko Tomov Tollofsen
Olga Helgesson

Protokoll for Jesperud Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henning Hoel (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Mohammed Gyaan (sign.)	17.04.2024