

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Jordal Terrasse

Organisasjonsnummer: 875992902

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Andreas Mossige er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Yasmin Mehmood og Karsten Korbøl er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500.000.

Styret har i løpet av den inneværende styreperioden stått overfor en betydelig økning i arbeidsmengden sammenlignet med tidligere år. Dette er hovedsakelig på grunn av flere krevende saker som har krevd grundig oppfølging og håndtering av styret. Spesielt har håndteringen av saken vedrørende sykkelboden, møter med plan- og bygningsetaten i tilknytning til de omfattende arbeidene som møter oss knyttet til rehabilitering av sameiets fasade, resultert i en langt høyere arbeidsbelastning enn det som normalt forventes.

Den økte arbeidsmengden og de mange utfordrende oppgavene som har oppstått i løpet av året, gjør at styret foreslår et høyere styrehonorar enn tidligere. Vi foreslår derfor en økning i honorarbeløpet for det inneværende året, som en anerkjennelse av den ekstra innsatsen og tiden som er blitt lagt ned av styrets medlemmer.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 500.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 27

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Omdisponering av kjøleboder - omgjøring til utleieboder

De gamle kjølebodene, som hver seksjon hadde tilgang til, hatt i mange år stått uten kjøling og er i liten grad i bruk. Arealene der disse svært små bodene står, vil enkelt kunne omgjøres til større og fleksible utleieboder. Slik utleie vil generere inntekter til sameiet i stedet for at arealene nærmest står uten reell bruksverdi.

Styret foreslår derfor at bodområdene som tidligere fungerte som små "mat-/kjøleboder" omdisponeres, dvs at sameiet gir styret myndighet til å avgjøre fremtidig avbenyttelse av disse bodarealene til f.eks. utleieboder.

Tilsvarende foreslår styret at sameiet gir styret fullmakter til å avgjøre hensiktsmessig bruk av lagerlokalet på hjørnet av Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata som inntil nylig ble benyttet / var utleid som lager via Stamina kurssenter.

Styrets innstilling

Styret i Sameiet Jordal Terrasse har fullmakt til å avgjøre fremtidig bruk av nåværende kjølebodarealer og lager-/bodarealet beliggende på hjørnet av Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata, herunder bekoste hensiktsmessig innredning.

Forslag til vedtak:

Sameiet gir styret anledning til å disponere de gamle kjølebodene og lagerlokalet på hjørnet Jordal Terrasse 2/Hedmarksgata til beste for sameiet, herunder eventuelt gjøre om til utleieboder e.a.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 81

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Årsmøter i Sameiet skal arrangeres med fysisk oppmøte

Fremmet av: Leif H. Mathisen og Randi Rønningen

Årsmøter skal fatte vedtak etter demokratisk diskusjon hvor argumenter veies mot hverandre, forslag til vedtak kan fremmes, trekkes og endres.

Den digitale løsningen som ble innført under Corona-pandemien, gir ikke tilstrekkelig rom for slik prosess.

Saksdokumenter, inkl forslag til vedtak kan også legges ut på Vibbo i god tid før årsmøte slik at diskusjoner også kan få med sameiere som av ulike grunner ikke har anledning til å møte fysisk.

Styrets innstilling

Forslaget har blitt forelagt OBOS for vurdering. Tilbakemeldingen fra OBOS er følgende:

"Angående hybrid møte:

OBOS tilbyr såkalte hybride årsmøter. Det vil si en kombinasjon av fysisk og digitalt årsmøte hvor det er et fysisk møte med digital avstemning. Disse hybrid-møtene har fordeler og ulemper. Fordelen er at det gir rom for diskusjon av sakene som er til behandling, samtidig som beboere kan komme med benkeforslag til sakene. Ulempen ved et slikt møte, er at Sameiet Jordal Terrasse har godt over 30 seksjonseiere som har reservasjon mot elektronisk kommunikasjon. Det betyr at sameiets styre eller OBOS må sørge for å sende oppdatert innkalling med de benkeforslag som kommer på årsmøte til disse eierne. Dette gjør det vanskelig å gjennomføre et slikt hybrid årsmøte som følge av at styret eller OBOS ikke rekker å sende ut oppdaterte innkallinger i den innværende avstemningsperioden. Det vil også bidra til ekstrakostnader som strengt tatt ikke er nødvendig å påberope seg i en dyrtid.

Sameiet har således i utgangspunktet to valg: fysisk eller digitalt årsmøte. Bakgrunnen for at styret har gjennomført et digitalt årsmøte, men med et beboermøte i forkant, er for å forsøke å ivareta kontakten mellom styret og alle eierne. Dette for å ha en plattform hvor man kan diskutere og komme med innspill til saker som styret kan se nærmere på. Styret kan vurdere om et råutkast til innkallingen hvor de innkomne sakene sendes ut før innkallingen er klar, men dette er langt fra hva det OBOS anbefaler.

Som sameiets rådgiver, anbefaler jeg basert på understående tall, digital gjennomføring av årsmøte med beboermøte i forkant av årsmøte, men gjerne med vurdering om det skal legges opp til beboermøte etter frist for innkomne saker har gått ut. Dette som følge av at den digitale løsningen klart gir et mer demokratisk valg med henhold til antall stemmer på fysisk versus digitalt årsmøte.

Siden 2016 har det vært følgende oppmøte ved fysisk årsmøte:

2016: 43 seksjonseiere til stede

2017: 36 seksjonseiere til stede

2018: 34 seksjonseiere til stede

2019: 47 seksjonseiere til stede

Siden 2020 har sameie hatt følgende oppslutning på digitale årsmøter:

2020: 64 seksjonseiere avgitte stemmer

2021: 87 seksjonseiere avgitte stemmer

2022: 87 seksjonseiere avgitte stemmer"

Styret foreslår derfor følgende fra og med neste år: Det sendes ut varsel om frist for forslag til saker som skal stemmes over i god tid før beboermøtet skal avholdes. I innkallingen til beboermøtet inntas de innkomne forslagene slik at man sakene som skal stemmes over på årsmøtet kan diskuteres på beboermøtet. Forslagsstillerne gis da mulighet til å vurdere om forslaget skal trekkes eller omformuleres. Deretter sender styret inn endelig oversikt over sakene årsmøtet skal stemme over til OBOS.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Alle årsmøter - inkl ekstraordinære årsmøter - skal gjennomføres ved at sameierne møtes fysisk. Dette gjelder fra og med neste årsmøter.

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret beholder kompetansen til å vurdere gjennomføringen av årsmøtene, dvs om de skal være digitale, fysiske eller hybrid-løsning. Styret skal bestrebe seg på å kunne fremlegge en presentasjon av innkomne forslag på beboermøtet før årsmøteinnkallingen sendes ut.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 29

Antall stemmer for vedtak 2: 66

Antall blanke stemmer: 19

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Beholde manuelle dørlåser med fysiske nøkler

Fremmet av: Marion Elisabeth Seiersten

Se vedlegg som er lastet opp

Styrets innstilling

Styret kan ikke anbefale at dagens nøkkelsystem beholdes for alle beboerne. Det anbefales derfor at sameiet stemmer **mot** forslaget om å beholde dagens nøkkelsystem som permanent ordning.

Fra årsrapporten 2023 hitsettes: "Dagens nøkkelsystem er over 15 år gammelt og teknologien begynner å bli utdatert. Det har bl.a. oppstått utfordringer med å finne reservedeler. Det siste året har det også vært flere innbrudd i boder. Det er derfor stort behov for å oppgradere sameiets lås- og nøkkelsystem."

Videre vises det til at enkelte har opplevd å møte personer i bygningene som ikke bor her og som har benyttet boder m.v. som bl.a. "private sprøyterom". Dersom ikke de gamle nøklene deaktiveres, vil dette problemet vedvare.

Det anses lite sannsynlig at det vil forekomme strømbrudd som ikke er planlagt. Videre vil alle som er inne i bygget kunne gå ned og åpne ytterdøren ved en slik hypotetisk situasjon. Defigo anbefalte for eksempel ikke at vi kjøpte batteri-backup på tablåene, og med begrunnelsen at de ikke anså det sannsynlig at vi ville få behov for disse.

Styret planlegger derfor å deaktivere alle de gamle nøklene i løpet av 2024, og deretter "re-aktivere" nøkler som vaktmester og styremedlemmene har tilgjengelig i tilfelle det skulle være behov for dette, alternativt kjøpe inn nye system-nøkler til vaktmester og styremedlemmene dersom det anses mest hensiktsmessig.

Styret gir ikke sin tilslutning til forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sameiet beholder manuelle dørlåser med fysisk nøkkel på alle ytre dører som permanent ordning

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag: Sameiet avvikler dagens manuelle dørlåser. Kun vaktmester og styremedlemmer har fysiske nøkler.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 22

Antall stemmer for vedtak 2: 70

Antall blanke stemmer: 22

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal velge hhv to nye styremedlemmer, varamedlemmer og styreleder.

Yasmin Mehmood har sittet 2 år og stiller ikke til gjenvalg.

Patrick Nøkleby har egentlig 1 år igjen av sin periode, men har flyttet fra sameiet og fratrer derfor etter innværende periode.

Kristian Kårstad har 1 år igjen av sin periode og er ikke på valg.

Kristin Kvanum har sittet som styreleder innværende periode (ble valgt til styreleder for ett år), og har sagt seg villig til å stille som kandidat som styreleder for en ny periode. Det anses hensiktsmessig med kontinuitet i styreledervervet, spesielt i forbindelse med at det er igangsatt større utredning av vedlikeholdsbehov.

Serife Celik ble i 2023 valgt som styremedlem for 1 år, dvs er på valg i år. Serife Celik har lang erfaring fra styret, tar ansvar for oppfølging av bl.a. renhold og beboere, og er engasjert i sameiet.

Christoffer Kvarme, (nr. 8) velges for 1 år (ta over for Patrick). Christoffer jobber som IT-utvikler i Statnett og har bakgrunn også fra mediebransjen.

Ole Sæthern, JT nr. 12, har sagt seg villig til å gå inn som styremedlem for en periode på 2 år (tar over Yasmin sin plass i styret). Ole jobber i Bane NOR, er utdannet elektriker og elektroingeniør, og er motivert for å bidra til å gjøre sameiet vårt mest mulig attraktivt for flest mulig.

Joakim Langeland, JT nr. 14 har sagt seg villig til å delta som arbeidende/aktivt varamedlem. Joakim har bodd i JT14 siden 2019 og trives godt i sameiet. Han har to små barn som også liker uteområdene og å benytte seg av nærmiljøet. I forhold til styrevervet er Joakim opptatt av at alle skal oppleve det som godt, trygt og fint å bo i Jordal terrasse og å ta vare på det vi sammen eier og forvalter fordi det sikrer god drift og reduserte driftskostnader.

Magnus Harsheim, (nr. 12) har sagt seg villig til å stille som varamedlem. Magnus har drevet med kundeservice, startet opp ulike selskaper innen kultursektoren, driver for tiden platebutikk og er resepsjonist.

Valgkomiteen har på denne bakgrunn levert følgende innstilling:

1. Kristin Kvanum velges som styreleder for en ny periode på ett år.
2. Serife Celik velges som styremedlem for en ny periode på to år.
3. Christoffer Kvarme velges som styremedlem for ett år (dvs fullfører Patrick sin valgperiode).
4. Ole Sæthern velges som styremedlem for 2 år
5. Som varamedlemmer foreslår valgkomiteen Joakim Langeland og Magnus Harsheim

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling, og foreslår at valgkomiteen for neste periode fortsetter å bestå av Terje Gillebo (nr 10) og Karsten (nr 12)

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Kvanum (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristin Kvanum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Serife Celik (85 stemmer)

Ola Sæthern (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Serife Celik

Ola Sæthern

Overta styreverv etter Patrick (1 år)

Følgende ble valgt:

Christopher Gilbrant Kvarme (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christopher Gilbrant Kvarme

Varamedlem nr 1 (1 år)

Følgende ble valgt:

Joakim Langeland Henriksen (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Joakim Langeland Henriksen

Varamedlem nr 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnus Harsheim (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Magnus Harsheim

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Terje Gillebo (90 stemmer)

Karsten Korbøl (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Terje Gillebo

Karsten Korbøl

Etter årsmøte har sameiet fått følgende styresammensetning:

Styreleder Kristin Kvanum (2024-2025)

Styremedlem Serife Celik (2024-2026)

Styremedlem Ola Sæthern (2024-2026)

Styremedlem Christopher Gilbrant Kvarme (2024-2025)

Styremedlem Kristian Kårstad (2023-2025)

Varamedlem Magnus Harsheim (2024-2025)

Varamedlem Joakim Langeland Henriksen (2024-2025)

Valgkomité:

Terje Gillebo

Karsten Korbøl

Møteleder: Andreas Mossige /s/

Protokollvitne: Yasmin Mehmood /s/

Protokollvitne: Karsten Korbøl /s/