

# Referat fra årsmøtet i sameiet FB2

**Dato:** Mandag 27.april 2015 kl. 18:00.

**Sted:** Frivillighetssentralen Sogn, Minister Ditlevsvei 22

## 1. Konstituering

### A. Registrering av deltagere

Det var 32 stemmer representert da møtet startet. Av disse hadde NHF Oslo ved Jørgen Foss 11 stemmer. Det ble også levert inn flere fullmakter, slik at flere av møtedeltakerne hadde mer enn én stemme.

I løpet av møtet dukket det opp flere personer, slik at det til sammen var 34 stemmer representert på møtet.

### B. Valg av møteleder

Styreleder Helge Smebye ble valgt til møteleder.

### C. Valg av møtesekretær

Styremedlem Birger Flak ble valgt til møtesekretær.

### D. Valg av to til å underskrive protokollen

Frode Klevstul og Jørgen Foss ble valgt til å underskrive protokollen.

### E. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det ble konstatert at møtet var lovlig innkalt.

## 2. Årsberetning for 2014

Årsberetningen ble lest opp av styreleder.

En person spurte om hvilken inntekt sameiet har fra de to næringsseksjonene som er nevnt i årsberetningen. Styret svarte at næringsseksjonene betaler inn fellesutgifter til sameiet på lik linje med beboerne.

## 3. Årsregnskap og revisors beretning for 2014

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Det ble en diskusjon om midlene som er avsatt til tilbakebetaling av depositum for garasjene i regnskapet. Styret brukte følgende argumenter for å svare på spørsmålene rundt dette:

- Revisor har krevd at det avsettes midler til tilbakebetaling av depositum i regnskapet, så dette er noe som må gjøres. Uten denne posten ville ikke årets regnskap bli godkjent.
- Garasjeanlegget ble tatt inn som en del av sameiet i 2012.
- Sameiet har, siden garasjeanlegget ble tatt inn som en del av sameiet, hatt betydelige inntekter fra garasjeanlegget. I 2014 var totale leieinntekter for sameiet fra garasjeanlegget på 70200. Den totale inntekten fra garasjeanlegget for sameiet fra 2012 og fram til det blir revet og depositumet skal utbetales vil overstige depositumssummen som skal utbetales. Sameiet subsidieres derfor i virkeligheten av leietagerene av garasjeanlegget og ikke omvendt.
- Hver person som for tiden har garasje må levere en erklæring på at de har betalt inn depositum for at dette skal leveres tilbake.

Björg Fimreite ønsket at det skulle protokollføres at hun er uenig i at det er avsatt midler til tilbakebetaling av depositum for garasjene, da hun mener dette er urettferdig behandling av de som ikke har garasjeplass.

En møtedeltaker spurte om det var slik at inntektene fra vaskeriet dekker alle utgiftene som sameiet har i forbindelse med vaskeriet. Styret svarte at en ikke har noe eget regnskap for vaskeriet, så derfor er det umulig å si dette med sikkerhet - men inntektene fra vaskeriet dekker trolig, over tid, det meste en har av utgifter i forbindelse med vaskeriet.

En møtedeltaker mente at nyinnflyttede personer bør få opplæring i bruk av vaskeriet.

En møtedeltaker spurte om hva som var forskjellene mellom postene "parkering rullestol" og "rullestol bod" i regnskapet. Styret svarte at disse to postene til sammen representerer inntektene fra utleie av parkering rullestol og rullestolbod, og at disse to postene kanskje bør slås sammen i neste års regnskap.

En møtedeltaker spurte om det var mulig å få lavere rente på sameiets lån. Varamedlem Frode Klevstul svarte at det ikke hadde vært mulig å få til dette da styret prøvde dette for ca. 1 år siden, blant annet fordi en ikke kan stille noen sikkerhet for et slikt lån. Men kanskje vil det være mulig å få en lavere rente i fremtiden.

Konklusjonen fra revisors beretning for 2014 ble lest opp.

Vedtak: Årsregnskap og revisors beretning ble enstemmig godkjent.

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble påpekt at styret som ble valgt på årsmøtet i 2014 hadde fått innvilget 90.000kr i godtgjørelse på årsmøtet i 2014.

Vedtak: Det ble vedtatt at styret som ble valgt på dette årsmøtet også skulle få 90.000kr i godtgjørelse. Dette beløpet vil finnes på budsjettet for 2016.

## 5. Bedring av sameiets egenkapital

Styremedlem Pål Hermunn Johansen beskrev hvorfor det er ønskelig å bedre sameiets egenkapital:

- sameiet har i dag et lån på ca. 860.000kr med høye renteutgifter
- det blir trolig en økning på 15% i de kommunale avgiftene i løpet av 2015
- sameiet har gamle heiser, og det kan bli nødvendig med reparasjoner eller utskiftning av heisene i nærmeste fremtid - dette blir imidlertid kun aktuelt hvis heisene går i stykker
- det er behov for oppussing av fellesarealer og fasader
- sameiet kommer muligens til å bygge en carport

Det ble beskrevet to forskjellige måter å bedre sameiets egenkapital. Den ene gikk ut på å øke fellesutgiftene ("husleien") med 10%. Den andre forslaget gikk ut på å få alle sameierne til å betale en engangssum (på for eksempel 300 kr/m<sup>2</sup>), slik at sameiets lån kunne nedbetales.

## 6. Etablering av carport

Styremedlem Birger Flak presenterte et forslag fra styret om å bygge carport med plass til 8 biler på fremsiden av FB2-bygningen. Jørgen Foss fra NHF innvendte at det kunne føre til redusert lys gjennom vinduene inn til barnehagen i underetasjen.

Vedtak: Styret skal fortsette å utrede muligheten for bygging av carport, og skal blant annet se på muligheten for å bygge denne ut mot veien i stedet for rett foran bygningen. Nytt forslag om bygging av carport skal presenteres på det ekstraordinære sameiemøtet som skal holdes høsten 2015.

## 7. Forslag om TV-overvåkning

Styreleder presenterte et forslag om å installere TV-overvåkning i inngangspartiet, og eventuelt i søppelskuret. Begrunnelsen for å installere TV-overvåkning var følgende:

- det har vært flere uønskede personer som har forsøkt å lure seg inn til noen av leilighetene i blokken
- det blir fra tid til annen plassert søppel utenfor søppelcontainerne i søppelskuret, noe som ikke er tillatt

Det ble en diskusjon rundt dette forslaget, og argumenter for og imot TV-overvåkning ble fremsatt.

Det ble stilt spørsmål rundt lovligheten av å innføre TV-overvåkning.

Det ble stilt spørsmål rundt hvem som skal ha tilgang til å se opptakene fra TV-overvåkningen, og hvordan dette skal fungere i praksis. Styret svarte at kun styret, og eventuelt politiet, skal ha tilgang til opptakene. En skal kun se igjennom opptakene når det har skjedd noe som gjør at det er behov for dette.

Vedtak: Styret skal utrede mulighetene for å begynne med TV-overvåkning videre, og skal blant annet se på tekniske løsninger, pris for innføring av TV-overvåkning, lovligheten av å innføre TV-overvåkning, og eventuelle rutiner som kan innføres for å føre protokoll over situasjoner der styret velger å se igjennom opptak. Spørsmålet om TV-overvåkning skal behandles på et ekstraordinært sameiermøte høsten 2015. 1 person stemte imot forslaget om at styret skal utrede TV-overvåkning videre, og resten stemte for dette forslaget.

## 8. Forslag til endring av vedtekter

Styreleder presenterte et forslag til endring av vedtekter angående ansvarsfordeling mellom sameiet og den enkelte sameier når det gjelder vedlikehold av den enkelte seksjons veranda.

NHF, ved Jørgen Foss, hadde følgende protokolltilførsel: *“Seksjonseier vil i denne sammenheng presisere at det er viktig å være oppmerksom på forskjellen mellom vanlig vedlikehold og utskifting.*

*Vi ser ikke noe i veien med å pålegge seksjonseier vedlikeholdsplikt for ytterdør, for innvendig vedlikehold av veranda, herunder vindu og dør som vender inn mot denne.*

*Slikt vedlikehold omfatter maling, smøring av hengsler og vedlikehold av låser og vridere. Denne vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke utskifting av dører og vinduer.*

*Seksjonseier mener det viktigste allikevel er å få med at det er seksjonseier som har ansvar for å holde sluk/avløp på balkongen åpent og fritt for løv, og til å sørge for fjerning av snø.*

*Svært mange skader oppstår som vannskader fordi balkongsluk er tette og det har stått mye snø på balkongene som smelter slik at fukt trenger inn ved balkongdør.”*

Det ble en diskusjon rundt den nåværende tilstanden til balkongene, og i hvilken grad vedlikehold har blitt utført de siste årene. Enkelte møtedeltakere mente at en kanskje burde gjennomføre noe vedlikeholdsarbeid på balkongene før en vedtekstendring eventuelt trår i kraft.

Vedtak: Styret skal få oversikt over tilstanden til balkongene, og ta saken om vedtekstendring opp igjen på neste sameiemøtet.

## 9. Budsjett 2015

Budsjettet for 2015 ble gjennomgått. Det ble blant annet påpekt at de ca. 450.000 kr som er avsatt til vedlikehold sikkert trengs for å få utført nødvendig vedlikehold.

Deretter ble de to forslagene for å øke sameiets egenkapital, som tidligere var blitt presentert, diskutert.

En av møtedeltakerne hevdet at det ville være vanskelig å vedta ekstra innbetaling fra sameierne, da det ikke var sendt ut forslag om dette i forkant av årsmøtet.

En av møtedeltakerne påpekte at det har vært mange økninger i fellesutgiftene de siste årene.

Vedtak:

- Fellesutgiftene ("husleien") økes med 10% fra og med 1.juli 2015. 29 personer stemte for dette forslaget og 1 person stemte imot dette forslaget.
- Forslaget om å få alle eierne til å betale en engangssum kan tas opp igjen på et ekstraordinært sameiemøte høsten 2015, og i forkant av dette møtet må dette forslaget presenteres som en egen sak i saksdokumentene som sendes ut i forkant av møtet.
- Resten av budsjettet ble enstemmig vedtatt.

## 10. Innkomne forslag

### A. Ønske om etablering av sykkelbod

En av sameierne hadde i forkant av møtet fremmet et forslag om å etablere en felles sykkelbod, for eksempel ved å slå sammen flere av bodene i kjelleren.

Vedtak: Siden styret har mange saker å holde på med nå, skal det ikke gjøres noe arbeid for å etablere sykkelbod nå. Saken om etablering av sykkelbod kan imidlertid bli tatt opp igjen på et sameiermøte på et senere tidspunkt.

## 11. Valg av tillitsvalgte

### A. Valg av styre

Følgende personer ble valgt som medlemmer av styret:

- Pål Hermund Johansen ble valgt som styreleder
- Helge Smebye ble valgt som styremedlem
- Thora Ingeborg Dystebakken ble valgt som styremedlem

- Ove Høiby ble valgt som vara
- Knut Noremsaune ble valgt som vara

Alle styremedlemmene (inkludert styreleder, styremedlemmer og varaer) er valgt inn for ett år.

## **B. Valg av valgkomite**

Følgende personer ble valgt som medlemmer av valgkomiteen:

- Marit Heggelund ble valgt som leder av valgkomiteen
- Alfred E. Hansen ble valgt som medlem av valgkomiteen
- Tove Katrine Andersen ble valgt som medlem av valgkomiteen

Alle medlemmer av valgkomiteen er valgt inn for ett år.

Frode Klevstul  
*Sign*

Jørgen Foss  
*Sign*