

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Torshov Kva. Xiv B Boligsameie

---

Møtedato: 9. april 2019

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Biblioteket, Sandaker senter

Til stede: 27 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 30 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ragnhild Glenne-Mathisen.

Møtet ble åpnet av Søren Brandt.

---

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Folke Nilsson foreslått.

**Vedtak: Valgt**

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Ragnhild Glenne-Mathisen foreslått. Som protokollvitne ble Bjørg Norli foreslått.

**Vedtak: Valgt**

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsrapport for 2018

Styrets årsrapport ble behandlet.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 130 000,-.

**Vedtak: Benkeforslag på kr 150 000,- ble vedtatt**

---

## 5. Behandling av innkomne forslag og saker

### 1) Nedbetaling av lån – forslag til kapitalinnkreving.

Forslagstiller: Styret

Forslag til kapitalinnkreving

Saksframstilling: For fullstendig saksframstilling, se innkallingen

Boligsameiet har fem lån med ulik løpetid. Totalt har vi lån på ca 32 millioner kroner. Dette gir et snitt på ca. 340.000 kroner pr. seksjon. Alle lån har en rentesats på 3.25%

Det finnes to alternativer:

1. **Individuell nedbetaling:** For boligsameier arrangeres dette gjennom en administrasjonsavtale. Se vedlegg til sak 1. Dette er en kostbar avtale som vil ha løpende utgifter helt til lånet er nedbetalt. Seksjonseier vil måtte innfri hele sin del av det eller de lån det inngås avtale for.

Styret anbefaler ikke denne muligheten.

### 2. Kapitalinnkreving:

En innkreving av et spesifikt beløp som fordeles på seksjonene etter gjeldende brøk. Dette vil gi et forutsigbart utfall og «ramme» seksjonene etter størrelse.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker å nedbetale de tre minste lånene som pr 1.3.2019 var på henholdsvis 960.434 kroner, 1.039.397 kroner og 3.248.884 kroner. Totalt: 5.248.715 kroner.

Dette gir et snitt på 55.837 kroner pr seksjon. Da dette vil fordeles etter brøk. Det vil si at de som har leilighet på 40 kvm vil betale noe mindre og de med 80 kvm vil betale noe mer.

Styret ønsker å gjennomføre denne innkrevningen i august. En slik innkreving vil føre til at den foreslåtte innkrevningen på en måneds fellesutgifter utgår og husleien nedjusteres.

**Vedtak: Styrets forslag til kapitalinnkreving ble enstemmig vedtatt**

### 2) Parkering av motorkjøretøy i bakgården.

Forslagsstiller: Mari Skurdal.

I de senere årene er det blitt stadig flere motorsykler, skutere og mopeder i bakgården. Samtidig blir det stadig flere barn. Barn synes de er veldig spennende å klatre på og det er farlig.

Motorsyklene tilfører ikke bakgården noe visuelt positivt. Presenninger stappes inn i rekkverket når de ikke er i bruk. Motorsyklene er dessuten i veien for brøyting/rydding og ferdsel.

Nå har det kommet beboerparkering og det er god plass til parkering i gata

**Forslag til vedtak:**

Det er ikke tillatt å parkere motrosykler, skutere og mopeder i bakgården..

**Vedtak: Forslaget falt**

### 3) Mulighet for innbetaling av fellesgjeld.

Forslagsstiller: Marit Lindheim og Tore Gundersen.

Før de pågående rehabiliteringsarbeidene ble satt i gang, ble det holdt et orienteringsmøte for beboerne. Der ble det bl. a. sagt at styret ville undersøke mulighetene for å nedbetale fellesgjeld. Så langt, har vi ikke fått noe mer informasjon om dette.

I forbindelse med det betydelige lånopptaket som er gjort, har vi fått en husleieøkning på ca 30%. Fellesutgiftene ligger nå på et svært høyt nivå sammenlignet med tilsvarende boliger i Oslo. I kontakt med OBOS har vi fått opplyst at det finnes det mulighet for både en individuell og en kollektiv løsning. Vi ber om at styret snarest legger fram de ulike alternativene for sameiet, og innkaller til et ekstraordinært møte dersom det er nødvendig.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret bes snarest å undersøke mulighetene for ulike nedbetalingsordninger av fellesgjeld og presentere disse for beboerne.

**Vedtak: Styret bes snarest å undersøke mulighetene for ulike nedbetalingsordninger av fellesgjeld og presentere disse for beboerne på neste års sameiermøte**

### 3b) Nedbetaling av fellesgjeld

Forslagsstiller: Phillip Randig.

Fellesgjelden til gården er høy og bidrar vesentlig til de forholdsvis høye felleskostnadene. Renten på fellesgjelden er adskillig høyere enn renten som den enkelte har tilgang til via boliglån. Det vil derfor være økonomisk fordelaktig å nedbetale fellesgjeld og tilsvarende øke et eventuelt individuelt lån.

Det er flere grunner til at fellesgjelden bør nedbetales nå:

-Når tomtefestekontrakten må fornyes om noen få år vil dette føre til en ytterligere økning av felleskostnadene.

-Framtidig vedlikehold kan føre til behov for opptak av nytt lån og med dagens belåningsgrad er det knapt rom for dette.

-Den høye fellesgjelden kan virke avskrekkende for kjøpere ved salg av leiligheten.

#### **Forslag til vedtak:**

I løpet av sommeren 2019 foretas det en nedbetaling av 30% av fellesgjelden gjennom ekstraordinær innbetaling fra alle seksjonseiere.

**Vedtak: Forslaget falt**

#### 4) Styrets informasjonsplikt

Forslagstiller: Marit Lindheim og Tore Gundersen

##### **Saksfremstilling: Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling**

Det pågående rehabiliteringsarbeidet i Sameiet har vist at det er stort behov for informasjon fra styret til beboerne. Vi har stor forståelse for at et rehabiliteringsprosjekt av denne størrelsesorden er krevende for styret, men det er også krevende for beboerne. Flere av oss har opplevd at spørsmål og skriftlige henvendelser ikke har blitt besvart. Mange av spørsmålene kunne trolig vært unngått dersom det hadde blitt gitt tilstrekkelig informasjon i tide.

##### **Forslag til vedtak:**

Styret plikter å holde sameiets beboere fortløpende informert om saker som angår sameiet. Facebook er den primære informasjonskanalen, men beboere som ønsker det, må få den samme informasjon skriftlig, enten i form av brev eller oppslag. Skriftlige henvendelser fra beboere til styret må besvares skriftlig innen rimelig tid.

Dokumenter som er av felles interesse legges på sameiets Facebook-side «Englegården». Eksempelvis: langsiktige planer for vedlikeholdsarbeid, styrets årsplan, framdriftsplan for rehabiliteringsarbeider, innkalling med sakliste til styremøtene, vedtaksprotokoll fra styremøtene.

##### **Motforslag:**

Styret har som regel møte første tirsdag i måneden. Disse datoene kan legges ut på hjemmesiden. Alle kan melde inn saker.

I forbindelse med styremøtene ønsker styret, som en prøveordning, å ha «åpent kvarter» fra 18:45-19:00 i bakgården der beboere/seksjonseiere kan få svar og forklaring på spørsmål.

##### **Vedtak: Begge forslagene ble trukket av forslagsstiller**

#### **Sak 5: Sikring av trapper.**

Forslagsstiller: Eva Lorentzen.

«Undertegnede ser på oppussingen av gården som et stort pluss. Dog er det en (av flere) ting som trenger oppgradering.

Trappene. Disse er på grunn av nivåforskjellen svært ulike. Noen oppganger har ikke utendørs trapper, mens andre har ganske mange trappetrinn.

Dessverre er ikke snørydding og strøing slik man kunne ønske seg. Trappene er ofte fulle av snø og til dels veldig glatte. Jeg våger å påstå at de er farlige enkelte ganger.»

##### **Forslag til vedtak:**

De trappene som trenger det, får installert varmekabler. Dette vil gjøre dem sikre og man blir ikke så avhengig av at de blir måket og strødd.

##### **Vedtak: Følgende ble vedtatt: Trappene skal være sikre å gå i slik at man ikke blir så avhengig av at de blir måket og strødd**

---

## 6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Søren Brandt foreslått.

**Vedtak: Valgt v/akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Lisa Smith foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Per Gunnar Lyckander foreslått.

**Vedtak: Begge valgt v/akklamasjon**

C Som varamedlem for 1 år, ble Ole Myhre Hansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Gabrielle Graatrud foreslått.

**Vedtak: Begge valgt v/akklamasjon**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Eva Lorentzen og Mari Skurdal

**Vedtak: Begge valgt v/akklamasjon**

-----  
Møtet ble hevet kl.: \_\_\_\_\_. Protokollen signeres av

Folke Nilsson /s/  
Møteleder

Ragnhild Glenne-Mathisen /s/  
Fører av protokollen

Bjørg Norli /s/  
Protokollvitne

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Søren Brandt	Edmund Neuperts gate 3	2019-2020
Styremedlem	Lisa Smith	Johan Selmers gate 10	2019-2021
Styremedlem	Gunnar Lyckander	Johan Selmers gate 12	2019-2021
Styremedlem	Folke Nilsson	Agathe Grøndahls gate 45	2018-2020
Styremedlem	Karina Lisbeth Vogt Skotmyr	Johan Selmers gate 10	2018-2020

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.