

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skøyen Terrasse Boligsameie onsdag 21.04.2021 kl. 17:00 - Min side på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sander Schanke med 61 stemmer

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl med 62 stemmer

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Geir Lindblad med 58 stemmer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 69 (medregnet 6 manuelle stemmesedler)

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 69

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent med 61 stemmer

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent med 61 stemmer

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2020 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent med 58 stemmer

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger 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 for 2020 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 200.000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 200.000 ,- ble godkjent med 58 stemmer

5. Andre saker

5.1 Finansiering av heiser i Skøyen Terrasse Boligsameie

Finansiering nye heiser i Skøyen Terrasse Boligsameie

Årsmøtet 2018 vedtok utskifting av samtlige heiser i Skøyen Terrasse Boligsameie. For å få gjennomført prosjektet trenger styret en godkjenning fra årsmøtet på å lånefinansiere utskiftingen. Prosjektet har en kostnad på kr. 10.000.000 (se vedlegg, kostnadsoverslag fra Selvaag Prosjekt presentert for sameiets årsmøte 2018).

Med låneopptak på 10 mill. kr vil Skøyen Terrasse boligsameie få en samlet gjeld på ca. 42 mill. kr. Samlet gjeld etter låneopptak blir etter styrets vurdering høy. Det er derfor ønskelig å se på alternative løsninger for å unngå en så stor lånebelastning.

Det er flere kostnadskrevende prosjekter som må regnes med i årene framover for Skøyen Terrasse Boligsameie. I forbindelse med vedlikeholdsprosjektet ble det antydnet av Selvaag Prosjekt at vinduer og terrassedører har en rest levetid på ca. fem år regnet fra 2018.

I sameiets internkontroll har vi fått avvik på dører fra garasjen og inn i oppgangene pga. manglende gasstetting. Det er ikke gjort kostnadsberegning for utskifting av disse dørene. Arbeidet med å få byttet til godkjente dører må prioriteres av styret. Det er en kostnad som ikke ble planlagt inn i budsjett for 2021 da styret ikke var kjent med dette avviket på det tidspunkt budsjett ble satt opp.

Det er behov for en generell oppgradering av fellesarealene i alle oppganger. Det er ikke planlagt når dette kan gjennomføres eller kostnadsberegnet. Styret vil ta stilling til dette når den økonomiske situasjonen og finansieringen av heisprosjektet er avgjort.

Styret har kommet fram til at det er to alternativer til finansiering av heisprosjektet.

1. Nytt lån på 10 mill. kr. nedbetaling 12 år.

Med låneopptak for heisprosjektet vi samlet gjeld øke til kr. 42 mill. Samlet gjeld for sameiet blir høy noe som igjen medfører en høyere felleskostnader for seksjonseiere. Dette gir igjen lite rom for å kunne bygge opp nødvendig egenkapital til framtidige vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

2. 100 % Kapitalinnkrevning

En 100 % innkrevning av kapital for å dekke kostnadene til heisprosjektet vi bety at dagens husleie ikke øker utover normal prisstigning i årene framover. Denne løsningen kan være belastende for enkelte sameiere sett ut fra en privatfinansiert situasjon. Fordelen vil være at for sameiere som må oppta lån for å betale innskuddet er at normalt ligger lånerenten lavere for privatpersoner enn det sameiet må betale i lånekostnader. Innkrevning av 10 mill. kr vil bety en innbetaling i snitt på kr. 87.700 fra seksjonseiere.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner en kapitalinnkrevning på kr 10 mill. fra seksjonseierne for å finansiere heisprosjektet i Skøyen Terrasse Boligsameie. Seksjonseiere innbetaler i to omganger 1. juni og 1. september 2021.

Styrets vurdering er at dagens lån allerede er stort og det er ikke ønskelig med ytterlige økning av gjelden. Sameiet har fortsatt kostnadskrevede prosjekter i åren som kommer og styret vurderer det slik at det er viktigere å bygge opp en egenkapital fremfor å øke gjelden til sameiet.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner at styret iverksetter kapitalinnkrevning på kr. 10 mill. fra seksjonseierne i Skøyen Terrasse Boligsameie. Innbetalingen fra seksjonseierne fordeles etter eierandelen i sameiet. Beløpet deles i to like innbetalinger med forfall 1. juni 2021 og 1. september 2021.

Forslaget ble vedtatt med 35 stemmer for, som kvalifiserer til alminnelig flertall. Det ble avgitt 33 stemmer mot forslaget og 1 blanke stemme.

5.2 Finansiering av heiser i skøyen Terrasse Boligsameie

Denne saken må sees i sammenheng med sak 5.1.

Årsmøtet 2018 vedtok utskifting av samtlige heiser i Skøyen Terrasse Boligsameie. For å få gjennomført prosjektet trenger styret en godkjenning fra årsmøtet på å lånefinansiere utskiftingen. Prosjektet har en kostnad på kr. 10.000.000 (se vedlegg, kostnadsoverslag fra Selvaag Prosjekt presentert for sameiets årsmøte 2018).

Med låneopptak på 10 mill. kr vil Skøyen Terrasse boligsameie få en samlet gjeld på ca. 42 mill. kr. Samlet gjeld etter låneopptak blir etter styrets vurdering høy. Det er derfor ønskelig å se på alternative løsninger for å unngå en så stor lånebelastning.

Det er flere kostnadskrevede prosjekter som må regnes med i årene framover for Skøyen Terrasse Boligsameie. I forbindelse med vedlikeholdsprosjektet ble det antydnet av Selvaag Prosjekt at vinduer og terrassedører har en rest levetid på ca. fem år regnet fra 2018.

I sameiets internkontroll har vi fått avvik på dører fra garasjen og inn i oppgangene pga. manglende gasstetting. Det er ikke gjort kostnadsberegning for utskifting av disse dørene. Arbeidet med å få byttet til godkjente dører må prioriteres av styret. Det er en kostnad som ikke ble planlagt inn i budsjett for 2021 da styret ikke var kjent med dette avviket på det tidspunkt budsjett ble satt opp.

Det er behov for en generell oppgradering av fellesarealene i alle oppganger. Det er ikke planlagt når dette kan gjennomføres eller kostnadsberegnet. Styret vil ta stilling til dette når den økonomiske situasjonen og finansieringen av heisprosjektet er avgjort.

Styret har kommet fram til at det er to alternativer til finansiering av heisprosjektet.

1. Nytt lån på 10 mill. kr. nedbetaling 12 år.

Med låneopptak for heisprosjektet vil samlet gjeld øke til kr. 42 mill. Samlet gjeld for sameiet blir høy noe som igjen medfører en høyere felleskostnader for seksjonseiere.

Dette gir igjen lite rom for å kunne bygge opp nødvendig egenkapital til framtidige vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

2. 100 % Kapitalinnkreving

En 100 % innkreving av kapital for å dekke kostnadene til heisprosjektet vi bety at dagens husleie ikke øker utover normal prisstigning i årene framover. Denne løsningen kan være belastende for enkelte sameiere sett ut fra en privatfinansiert situasjon. Fordelen vil være at for sameiere som må oppta lån for å betale innskuddet er at normalt ligger lånerenten lavere for privatpersoner enn det sameiet må betale i lånekostnader. Innkreving av 10 mill. kr vil bety en innbetaling i snitt på kr. 87.700 fra seksjonseiere.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner en kapitalinnkreving på kr 10 mill. fra seksjonseierne for å finansiere heisprosjektet i Skøyen Terrasse Boligsameie. Seksjonseiere innbetaler i to omganger 1. juni og 1. september 2021.

Styrets vurdering er at dagens lån allerede er stort og det er ikke ønskelig med ytterlige økning av gjelden. Sameiet har fortsatt kostnadskrevede prosjekter i åren som kommer og styret vurderer det slik at det er viktigere å bygge opp en egenkapital fremfor å øke gjelden til sameiet.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner at styret tar opp lån på 10 mill. kr. Forslaget falt med 49 stemmer mot og at sak 5.1 ble vedtatt.

5.3 Forslag fra seksjonseier, påbygging av en etasje på Skøyen Terrasse Boligsameie

Vad vi har hört ska heisene bli renoverat i många av husen. Jag vill att man utvärderar möjligheten att man i samband med dessa ska bytas ut eller renoveras bygga på ytterligare minst en etage på de husen där det passar.

Vi bor i Göteborg och här är det väldigt vanligt att man bygger extra etager på äldre byggnader och man på detta sätt får in nytt kapital till sameiet som kan användas för att nedbetala felles gjeld och eller göra renoveringar.

Som vi ser det bör det kunna ske på samtliga byggnader men kanske med undantag av skøyen terrasse 32 och 33 . Nuvarande konstruktion är i betong och om man bygger en etage ytterligare med träkonstruktion borde det inte vara några som helst problem konstruktionsmässigt och relativt billigt att bygga samtidigt som priserna för dessa lägenheter borde ligga över 100 000 kr per kvm.

Hälsningar

Roger Johansson & Anne Trolle Offergaard

Vedtak:

Forslaget falt med 55 stemmer mot.

5.4 Forslag fra seksjonseier, beskæring av tre

At det høye treet nederst på tomta ved bommene blir beskåret i toppen. Det ser ut som dette er det eneste treet som ikke har blitt toppbeskåret tidligere.

Peder Nerli og Ellen Røyneberg

Vedtak:

Forslaget falt med 37 stemmer mot.

5.5 Forslag fra seksjonseier, bytte av stuevindu og terrassedør.

I forbindelse med rehabilitering av leilighet på 4. etasje på Skøyen Terrasse 39, har Inoventio Engineering AS blitt engasjert til å utferdige søknad om fasadeendring. Huset består i alt av 5 tellende etasjer, inkl. kjelleretasje. Veggen som ønskes revet/åpnet er en del av bærende konstruksjon for helle bygget. Tiltaket må prosjekteres og omsøkes kommunen. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2 med obligatorisk uavhengig kontroll av prosjektering.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner søknaden om utskifting av stuevindu og terrassedør. Forutsatt at seksjonseier selv tar alle kostnader og søker kommunen og får godkjent tiltaket. Forslaget ble vedtatt med 51 stemmer for.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges en leder til styret.

På valg er:
Geir Lindblad

Geir Lindblad stiller til gjenvalg

Usbl er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes

Vedtak:

Valgt ble: Geir Lindblad for 2 år med 64 stemmer.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett medlem til styret.

På valg er:
Johan William Sverdrup

Johan William Sverdrup stiller til gjenvalg

Usbl er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes

Vedtak:

Valgt ble: Johan William Sverdrup for 2 år med 61 stemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges et nytt varamedlem til styret

På valg er:
Knut Getz Halstvedt

Ingrid Tenfjord stiller til valg som nytt varamedlem

Usbl er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes

Vedtak:

Valgt ble: Ingrid Tenfjord for 1 år med 63 stemmer.

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til valgkomite: Gjenvalg

Mona Sanden Olivier
Birgitte Moen
Alf Lervåg

Usbl er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater/benkeforslag må fremmes innen høringsperioden avsluttes

Vedtak:

Valgt ble: Mona Sanden Olivier, Birgitte Moen, og Alf Lervåg med 60 stemmer

Nytt styre består av:

Styreleder: Geir Lindblad
Styremedlem: Johan William Sverdrup
Styremedlem: Richard Thorbjørnsen
Varamedlem: Anita Rekdal
Varamedlem: Anine Ragnif
Varamedlem: Ingrid Tenfjord

Protokoll for Skøyen Terrasse Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Sander Schanke (sign.)
Geir Lindblad (sign.)

30.04.2021

29.04.2021