

PROTOKOLL

fra ordinært sameiermøte 2012 i Skøyen Terrasse Boligsameie

avholdt 29. mars 2012

Sted: Seniorsenterets lokaler, Skøyen Terrasse 1

--- oo0oo ---

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Gunn Heggelund

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Gunn Heggelund

1.3 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Jan H. Wessel
Helge Kvie

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	45
Antall fremlagte fullmakter:	31
Totalt:	76

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Protokolltilførsel: Budsjett utsettes til saken foran valg.

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret Styrets årsmelding ble referert.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet Årsregnskap for 2011 ble gjennomgått.

Vedtak: Sameiets resultatregnskap som viser et overskudd på kr 888 593,- ble godkjent.

Sak 3: Budsjett 2012

Styrets budsjett for 2012 ble gjennomgått

Vedtak: Saken utsettes

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til styrehonorar for perioden 2011/2012 er kr 145 000,-.

Vedtak: Godkjent

Sak 5: Andre saker

5.1 Endring av husordensreglene

Forslag fra styret.

Nåværende tekst;

8. Sykler parkeres i bod eller stativ og barnevogner settes der disse ikke er i veien.

endres til:

8. Sykler parkeres i bod eller stativ.

Nåværende tekst;

9. Gjør trappevasken enkel for renholder ved å ikke ha for mye stående på ganggulvet.

endres til:

9. Av hensyn til brannforskrifter og rengjøring tillates det ikke å hensette noe i oppganger og på ganggulv. Unntak: Barnevogner kan hensettes på grunnplan under trapp eller på egnet sted hvor disse ikke er til hinder.

Styrets begrunnelse:

Det har vært anledning til "pynte opp" gangene med prydgjenstander. Dette har utviklet seg til at mange sameiere har utvidet sitt private område ut i gangene med skostativ, kommoder, paraplystativ m.m. Selv etter henstillinger til de enkelte er det noen som standhaftig ikke tar hensyn oppfordringen om å rydde opp. Styret ser ingen annen måte å bli kvitt problemet på enn å forby enhver hensettelse av gjendstander i ganger og oppganger. Dette vil gjøre regjeringen lettere, at brannforskriftene blir overholdt og styrets arbeid enklere.

Vedtak: Styrets forslag ikke vedtatt

5.2 Systemlåsene i sameiet skiftes

Forslag fra styret

Styrets begrunnelse er at låssystemet etter 29 års bruk begynner å bli slitt og i tillegg kan det files nøkler til nåværende "sikre" system hos mange detaljister. Det nye systemet skal ikke kunne kopieres utenom hos den leverandør som leverer systemet.

Kostnaden blir kr. 170.000.- med 3 nøkler til hver seksjon.

Det vises til budsjett.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5.3 Finansiering av vedlikehold Forslag fra styret.

Den kraftige økning i andelen av fellesutgiftene for å finansiere prosjektene skissert i vedlikeholdsplanen, har for mange blitt en belastning. Styret har etter anmodning vurdert andre finansielle løsninger til nåværende ordning med et høyt fast bidrag til fellesutgiftene.

Styret har vurdert lånefinansiering, men har funnet at å ta opp lån for STB for å finansiere vedlikehold blir uforholdsmessig kostbart.

Et 3dje alternativ er å innkalle kapital fra sameierne ved en engangsinnbetaling og dermed kunne redusere de faste innbetalingene. Den enkelte sameier kan da finansiere dette innskuddet etter eget godtbefinnende.

Styret har samlet seg om følgende forslag til vedtak:

Ny kapital tilsvarende kr. 350,- pr kvadratmeter av hver seksjon innbetales som grunnlag for fond til vedlikehold. Innbetalingene til fellesutgiftene reduseres med 20% fra 2012 nivået pr. 1.7.2012. Kapitalinnhenting forfaller til innbetaling 20.7.2012.

Vedtak: Saken utsettes til ekstraordinært sameiermøte

5.4 Brev fra beboere om saker som ønskes behandlet på årsmøtet 2012

En gruppe beboere ba i november 2011 styret om et orienteringsmøte grunnet behov for en grundigere redegjørelse fra styret knyttet til kravet om to ekstraordinære innbetalinger i 2011, samt uklarhet omkring nivået for husleieøkningen i 2012. Møtet ble avholdt 22. november 2011.

Gruppen fant ikke styrets redegjørelse tilfredsstillende, noe som fremkom klart på møtet.

Etter et forslag fra salen gikk styret med på å ha en dialog med en av gruppens representanter for derigjennom å imøtekomme behovet for en grundigere redegjørelse og eventuelt utveksle konstruktive tanker knyttet til den økonomiske situasjonen sameiet nå befinner seg i.

Styret har ikke fulgt opp dette.

For å få en juridisk vurdering av lovligheten av en husleieøkning på 57,5 % fra ett års ordinære husleienivå til et annet, slik STBs budsjett 2011-2021 legger opp til, har gruppen søkt bistand hos advokat Wilhelm Klose. Advokat Klose har spesiell kompetanse innen husleierett. Hans konklusjon er at en så vidt stor husleieøkning (57,5 %) uten vedtak, ikke er forenlig hverken med sameiets vedtekter eller eierseksjonsloven.

På orienteringsmøtet 22. november presiserte styret at sameiere som ønsket å endre vedtak besluttet av styret eller sameiet i tidligere årsmøter, må følge de formelle beslutningsregler som er nedtegnet i STBs vedtekter. Dette for å unngå særbehandling. Vedtektene regulerer forholdet mellom sameiets styre og beboere til enhver tid, og viser til at det er årsmøtet (ordinært eller ekstraordinært) beboerne skal benytte seg av.

Beboergruppen, som har støtte av 22 sameiere, krever derfor følgende 3 saker tatt opp til avstemning på STBs ordinære sameiermøte 29. mars 2012:

Sak 1: Sameiermøtet 2012 pålegger styret å legge fram forslag til en revidert "STBs vedlikeholdsplan for 2011 – 2021", inkludert tilfredsstillende underlagsmateriale, basert på faktiske forhold.

Sak 2: Sameiermøtet 2012 pålegger styret å utrede ulike finansieringsmodeller som alternativ til styrets forslag om avsetning/oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Sak 3: Enhver husleieøkning i STB for året 2012, som overstiger 5 % av ordinært husleienivå (dvs. ordinært 2011 nivå + 5 %), skal tas opp til særskilt avstemning på sameiermøtet 2012 for å være gyldig.

På de følgende sider vil det gis en mer inngående argumentasjon for de tre sakene beboergruppen ønsker fremmet.

- 1. Behov for revidert tallmateriale i STBs vedlikeholdsplan for 2011-2021.**
- 2. Krav om utredning av ulike finansieringsmodeller som alternativ til avsetning/oppbygging av et vedlikeholdsfond.**
- 3. Lovligheten av en generell husleieøkning ut over 5 % - uten formelt vedtak.**

1. Behov for revidert tallmateriale i STBs vedlikeholdsplan for 2011-2021.

I vedlikeholdsplanen fremlagt av styret på STBs årsmøte 2011 ser man for seg at sameiet skal investere ca. 16 millioner NOK i vedlikehold (takflater, VVS, heiser mm) i de neste 10 år. Det følger av STBs vedtekter § 3-6, ledd 2 at styret har plikt til å gjøre avsetninger til fremtidig vedlikehold. På informasjonsmøtet i november 2011 forklarte styret seg om de ulike postene. Det ble fremhevet at vedlikeholdsplanen (nødvendigvis) må sees som et styringsverktøy. Nye behov kan dukke opp – vaktmesteren kan reparere gammelt osv. Samtidig ligger det klare føringer i vedlikeholdsplanen som både styret og sameierne må forholde seg til.

Beboergruppen ønsker derfor at styret og USBL legger frem et grundigere dokumentert bakgrunnsmateriale for de ulike postene i den 10-årige vedlikeholdsplanen. Man kunne tenke seg konkurrerende tilbud på større arbeider, eksempelvis for vedlikeholdsplanens post 3.3 – takflater, samt en vurdering av eventuell kostnadsinnsparing ved å få tatt flere tak av gangen (innsparing av opp/nedrigging, administrative kostnader mm.)

På orienteringsmøtet fremkom det at posten 3.7 heiser, i planen budsjettet med 2,8 millioner, ikke lenger blir aktuell i inneværende 10-årsperiode. Dette bør det justeres for.

Konklusjon:

Styret pålegges å revidere "STBs vedlikeholdsplan for 2011 – 2021" i samsvar med de faktiske forhold, samt sørge for et bedre dokumentert underlagsmateriale.

Vedtak: Saken utsettes til ekstraordinært sameiermøte

2. Krav om utredning av ulike finansieringsmodeller som alternativ til styrets forslag til avsetning/oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Som nevnt under punkt 1 har styret plikt til å gjøre avsetninger til fremtidig vedlikehold. Beboergruppen støtter styrets vurdering om at en husleieøkning i 2012 var nødvendig, dog ikke i den størrelsesorden styret legger opp til. Økte driftskostnader alene gjør en økning påkrevet og styret har anledning til å øke husleien basert på dette. Problemet med husleieøkningen oppstår når den skjer i kombinasjon med oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Det er allerede kjent at dagens husleienivå fører med seg en avsetning av kapital per år for å møte fremtidige vedlikeholdskostnader. I rådføring med juridisk ekspertise fremkommer det av loven (eierseksjonslovens § 30) at eventuell avsetning av kapital som går ut over en årlig husleieøkning på 5 %, ikke kan pålegges sameierne uten at et sameiermøte har vedtatt at det skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Forholdet reguleres også i STBs vedtekter § 3-2.

På orienteringsmøtet i november ble flere alternative finansieringsmodeller diskutert. Lånefinansiering ble nevnt. Dette ble avvist av styret og av flere tilstedeværende sameiere. Begrunnelse: lånefinansiering blir alltid det dyreste. På den annen side var det mange fremmøtte sameiere som stilte seg positive til en lånefinansiering.

Beboergruppen oppfordrer derfor styret og USBL til å legge frem en vurdering av kostnadene forbundet med lånefinansiering av større oppgaver. Som eksempel kan nevnes reparasjon av de resterende ytre takflatene. Det vil være fordelaktig å tilby dette som ett større prosjekt. På denne måten øker trolig sjansen for flere tilbydere og en priskonkurrans mellom disse, noe som igjen bidrar til lavere priser for STB og mindre lån. En total vurdering av kostnadene på forhånd, kombinert med en helhetlig prosjektgjennomføring, kan bidra til at STB vet hva som må foreligge av nødvendig kapital fra dag 1, og man får arbeidene gjort samlet. I denne sammenheng er det viktig å vurdere eventuelle renteutgifter i forhold til innsparing av rigging, administrative kostnader osv., vurdert mot kostnadene dersom mange, mindre enkelt- prosjekter foretas over lengre tid. En lånefinansiering over 30 år, som regnes som levetid for bygningsmasse, er også mer rettfærdig for nye beboere.

Andre finansieringsmodeller bør også utredes. På orienteringsmøtet ble nevnt en modell med en todeling av husleien. En del øremerket drift, som alle måtte betale inn, og en del som kunne være lånefinansiert for dem som ønsket det, og som var øremerket vedlikeholdsfondet. Andre boligsameier har ulike tilbud/modeller her. USBL burde kunne være styret behjelpelig med å utrede dette. Husk at renteutgifter i så fall vil være fradragsberettiget for den enkelte sameier.

En annen modell som ble nevnt og som kunne vurderes nærmere, er et såkalt "rammelån". Et rammelån åpner for at sameiet ikke trenger å låne penger før oppgraderingsbehovet faktisk er tilstede. Renter og avdrag løper fra den dagen sameiet eventuelt velger "å trekke på rammen".

Ytterligere en modell er å foreta en grundig gjennomgang av hvilke oppgraderingsbehov som er mest prekære i sameiet og få priset disse. Deretter kan oppgraderinger foregå i etapper og husleien tilpasses etter denne utviklingen. Slik unngås lån med tilhørende renter i lengst mulig grad. En kombinasjon med rammelån/lån kan kanskje være en mulighet. Siste modellforslag er mer krevende og bør vurderes opp mot om sameiet/styret har kapasitet til å følge opp en slik fremgangsmåte.

Konklusjon:

Sameiermøtet 2012 pålegger styret å utrede ulike finansieringsmodeller som alternativ til styrets forslag om avsetning/oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Vedtak: Saken utsettes til ekstraordinært sameiermøte

3. Lovligheten av en generell husleieøkning ut over 5 % - uten forutgående vedtak på et sameiermøte.

Da gruppen i november 2011 henvendte seg til styret og ba om en utdypende diskusjon om budsjettet for 2012, var hensikten ikke å argumentere mot det faktum at vi som beboere i STB må være forberedte på økte kostnader. Betydelige økte driftskostnader, samt det faktum at sameiets egenkapital var oppbrukt per mars 2011, ga signaler om nødvendigheten av både en generell husleieøkning og behov for å bygge opp en buffer.

I styrets STB Budsjett 2011- 2021 ble det lagt opp til en betydelig økning av sameiets kostnader og inntekter. Budsjettet ble presentert på et regneark kort før den offisielle åpningen av årsmøte 2011. Det ble ikke gitt forklaringer eller utdypet nærmere hva som lå bak tallene.

Det var således vanskelig for den enkelte sameier å sette seg inn i budsjettets innhold der og da. Budsjettet for 2011 ble så, som sedvanlig, "tatt til orientering". Denne praksisen, samt at regnskap for foregående år ikke kommer beboere i hende før etter innspillfristen, jfr. vedtektenes §2 -1, gjør det umulig for sameierne å legge frem saker til årsmøtet knyttet til regnskap. Først flere måneder senere ble budsjettforslaget sendt ut til sameierne og da sammen med referat fra årsmøtet.

Mange sameiere har overfor beboergruppen gitt uttrykk for frustrasjon over at styret ikke på et tidligere tidspunkt informerte om sameiets vanskelige økonomiske situasjon. En 57,5 % økning av husleien i 2012, med påfølgende 5 % økning de kommende år, slik langtidsplanen legger opp til, vil i 2017 gi en fordobling av husleien i forhold til 2011-nivå. Dette rammer sameiere med stram økonomi, det være seg enslige, pensjonister eller yngre mennesker med boliglån. Vi ønsker vel at STB skal være et godt, trygt og forutsigbart sted å bo for alle grupper sameiere.

De formelle innvendingene mot husleieøkningen er imidlertid mer tungtveiende.

En slik generell husleieøkning (57,5 %), som styret har lagt opp til, og som både skal dekke økte driftskostnader og avsetning til et vedlikeholdsfond, kan ikke pålegges sameierne uten at dette er forelagt et sameiermøte og vedtatt der. Denne konklusjonen støttes av vår advokat Wilhelm Klose.

Av eierseksjonsloven § 30 fremgår det at... *tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene, skal dette besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall* ". STBs vedtekter §3-1 og § 3-2 regulerer de samme forhold. Her heter det i § 3-1 at styret kun kan fatte vedtak om eiendommens drift og vedlikehold som er budsjettet og som det i regnskapsåret er dekning for. Hvis – det siteres: "arbeidet er større enn dette og krever ekstraordinære innbetalinger fra sameierne før neste ordinære sameiermøte, kan styret ikke forplikte sameiet før arbeidet er godkjent på et ekstraordinært sameiermøte". I § 3-2 heter det: "En nyanskaffelse som utgjør mer enn 5 % av årets budsjetterte kostnader til drift og vedlikehold skal forelegges et sameiermøte". Det er sameiets vedtekter som er styrende så fremt disse ikke bryter med eierseksjonsloven, hvilket de ikke gjør i dette tilfellet.

Konklusjon:

STBs pålagte husleieøkning på 57,5 % fra ordinært 2011 nivå, med virkning fra 2012, er ugyldig i henhold til lov og vedtekter, da dette ikke er vedtatt av et sameiermøte/ekstraordinært sameiermøte.

Til slutt vil beboergruppen benytte anledningen til å understreke at STB er et fint sameie å bo i. De fleste STB beboere trives godt og et hyggelig sameie er et gode i seg selv som er viktig å ta vare på. Styret gjør helt sikkert sitt beste for å oppnå dette og skal ha honnør for mange ting som har blitt gjort

opp igjennom årene. Et godt eksempel som kan trekkes frem er det arbeidet styret, i samarbeid med vaktmester, har nedlagt for at våre utearealer skal fremstå som velstelte og pene.

Sameiere i STB, Oslo, 7. mars 2012

Bjørn-O. Andresen /s/ Ellen Berg /s/ Ole-A. Braathen /s/ Berit Børresen /s/ Lillemor Fossheim /s/ Øyvind Frøhoel /s/ Bjørg Gaathaug & Håvard Hognestad /s/ Bjørg & John Haug /S/ Beate Krogstad /s/ John Midttømme /s/ Hans J. Motzfeldt /s/ Fredrik & Ellen J. Motzfeldt /s/ Evy Nansen /S/ Eivind Nes /s/ Knut Ola Nyttun /s/ Aasne Vaagen Riendeau /s/ Kristin Selnes /s/ Astrid Svenneby /s/ Marit Svensgaard /S/ Kristin Talleraas /s/ Odd P. Tamburstuen /s/ Birgitte C. Thronsen /s/

Vedtak: Saken utsettes til ekstraordinært sameiermøte

5.5 Organisering av styrearbeidet Forslag fra styret.

Styret orienterer om en mulig løsning for hvorledes fremtidige styrer kan organisere styrearbeidet så oppgavene ikke blir for tunge og belastende for sameiere som er i fullt arbeid.

Se vedlagte organisasjonskart.

Vedtak: Tatt til orientering

5.6 Vurdering av å ansette en profesjonell styreleder fra 2013/2014 Forslag fra Ole-Anders Braathen og Bjørn-Olaf Andersen

I de senere år har det blitt stadig vanskeligere å finne aktuelle kandidater til vervet som styreleder i Skøyen Terrasse Boligsameie (STB). Utfordringene for STB blir stadig større med behov for flere omfattende oppussingsarbeider og en vanskelig økonomisk situasjon. Mye av arbeidet som styreleder må i tillegg utføres på dagtid, og dette gjør det vanskelig for personer i vanlig arbeid å påta seg dette vervet. Det er derfor all grunn til å frykte at det vil bli vanskelig å finne egnede kandidater til vervet som styreleder i framtida.

Vi mener derfor at tida nå er moden for å vurdere å ansette en profesjonell styreleder. Dette vil løse problemet med å fylle dette vervet, og vil kunne gi en mer effektiv og profesjonell drift av sameiet og på den måten bidra til reduserte kostnader. Vi vet at det er flere sameier i samme situasjon som oss, som har ansatt en profesjonell styreleder og er fornøyd med resultatet.

Vi fremmer derfor følgende forslag:

Styret i Skøyen Terrasse Boligsameie skal før årsmøte i 2013 utrede muligheten for å ansette en profesjonell styreleder i STB og gjennomføre en prosess slik at det er mulig å velge en profesjonell styreleder i samme møte..

Vedtak: Saken utsettes til ekstraordinært sameiermøte

Sak 6: Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Wenche Holbye

6.1 Valg av 1 styremedlem:

Valgt ble: Hans Joachim Motzfeldt

6.2 Valg av 2 varamedlemmer:

Valgt ble: Wenche Holbye
Jan H Wessel

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
Leder	Per Randby Tore Strand Hans Joachim Motzfeldt	Skøyen Terrasse 33, 0276 Oslo Skøyen Terrasse 40, 0276 Oslo Skøyen Terrasse 40, 0276 Oslo

Varamedlem:

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
	Wenche Holbye Jan Wessel	Skøyen Terrasse 33, 0276 Oslo Skøyen Terrasse 40, 0276 Oslo

6.3 Valg av valgkomite:

Valgt ble: Renee Ragle
Lillemor Fosheim
Evy Nansen

Protokollen undertegnes av:

Jan H. Wessel /s/
Valgt av årsmøtet

Gunn Heggelund /s/
Møteleder

Helge Kvie /s/
Valgt av årsmøtet