

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Rødstuveien 2/14 Boligsameie

Møtedato: 24.04.2017

Møtetidspunkt: 1800

Møtested: Sinsen kirke, inngang syd underetasjen

Til stede: 14 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Jon Klakeg.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Kenneth Dokken 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 Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Inger Unn Olsen og Aksel Benjamin Hassel foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling av årsberetning for 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

3. Behandling av årsregnskap for 2016

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 120 000,-.

Vedtak: Vedtatt,

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A) A Forslag fra Jon Klakeg / Styreleder

a) Forslag til ny paragraf i Vedtektene for sameiet

§ 15 RETTSLIG RÅDIGHET

Forslag til tekst: «Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.»

Begrunnelse: Eierseksjonslovens paragraf 22 gir et sameie mulighet til å gi begrensninger til rettslig rådighet gjennom sameiets vedtekter. Dessverre er det en økning i antall utleieenheter i sameier også i vårt sameie med de problemer dette fører med seg. For å bremse denne utviklingen, ønsker styret å legge til denne begrensningen i vedtektene for fremtidige eiendomsoverføringer.

Vedtak. Forslagstiller trekker forslaget.

b) Beskjæring av trer tilhørende sameiet.

Forslag: Tre må vedlikeholdes. Ettersom det er sterke meninger om trehåndtering i sameiet, foreslår styreleder at styret engasjere et profesjonelt firma for denne oppgaven.

Benkeforslag: I tillegg til innholdet i forslaget gjør det profesjonelle firmaet som velges også en vurdering og status av treet. Rapport fra dette legges ut på hjemmesiden.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B) Mistillit til sameiets styreleder, forslag fra Bjørn V. Johansen.

Bjørn V. Johansen
Rødstuveien 4
0572 OSLO

28.02.2017

E-post: b.v.johansen@muv.uio.no
Telefon: 934 95 303

Rødstuveien 2/14 Boligsameie
v/styreleder Jon Klakeg
Glads vei 50 B
0489 OSLO

Forslag til behandling på ordinært sameiermøte, Rødstuveien 2/14 Boligsameie

I forbindelse med det kommende sameiermøtet 24.04.2017 ønsker jeg å få behandlet forslaget

NY VAKTMESTERTJENESTE I SAMEIET. NY PRIORITERING AV OPPGAVER , RUTINER OG VURDERING AV ANSETTELSE ELLER ENGASJEMENT

Bakgrunn:

De siste årene har Sameiets fellesområder etter forslagsstillers mening vært preget av dårlig vedlikehold og økende forslumming. Skadedyr som rotter og mus i kjelleretasje og vaskerier medfører helseisiko for beboerne. Manglende rengjøring og søppelplukking øker denne risikoen. Oppfølging av innmeldte mangler og behov har hatt en svært variabel oppfølging. Uteområdene har til tider vært preget av søppel og manglende skjøtsel. Dette går ut over bokvalitet, trivsel og eierseksjonens attraktivitet på markedet.

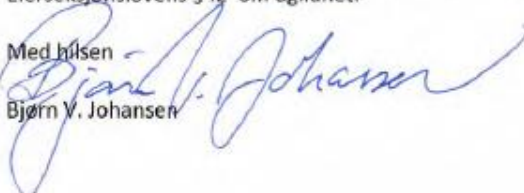
Forslag til vedtak:

1. Vaktmestertjenesten vurderes på nytt, med påfølgende ny ansettelse eller engasjement. Sameiermøtet ber Styret om å umiddelbart starte arbeidet med å gjennomgå behov, kriterier og rutiner, inkludert rapporteringsrutiner. Det lages en prioritert oppgaveliste med hyppighetsangivelser. Styret vurderer om oppgavene best løses av en ansatt vaktmester eller om tjenesten bør utføres av eksterne etter anbud. Nåværende vaktmester løses fra stillingen med fratredelsestidspunkt fra når ny ordning eventuelt innføres. Han kan selvfølgelig delta i en søkeprosess om det konkluderes med at ansatte vaktmester tjener Sameiet best.

Styret ansetter/inngår ny avtale om vaktmestertjeneste basert på en revidert stillingsinstruks/spesifikasjon. Tjenesten evalueres før Sameiermøtet i 2018.

På grunn av nære slektskapsbånd med nåværende vaktmester forutsetter Sameiermøtet at nåværende styreleder – om han stiller til gjenvalg – ikke deltar på noe nivå i arbeidet under pkt. 1 og 2. Andre eventuelle habilitetsspørsmål i prosessen vurderes også på ordinært vis etter Eierseksjonslovens §42 om ugildhet.

Med hilsen


Bjørn V. Johansen

Protokolltilførsel: Det ble ikke stilt misstilsforslag fra forslagsstiller sin side.

Benkeforslag: Nytt styret gjennomgår vaktmestertjenesten, kontrakt, pris, kvalitet, og forventinger innen 1. juni. Styret innhenter nye tilbud på vaktmestertjenestene. Styret beslutter hvilken leverandør man velger.

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Jan Klakegg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 1 år, ble Beate Høen Eriksen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Som styremedlem for 2 år, Emilie Weschf Guttormsen ble foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Som styremedlem for 2 år, Martin Strøm Haukeland ble foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Vidar Johannesen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Som varamedlem for 1 år, ble Espen Klakeg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Lhakpa Dhondup, Emilie Weschf Guttormsen og Jon Klakeg

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 2105. Protokollen signeres av

Jan Kenneth Dokken /s/

Møteleder

Jan Kenneth Dokken /s/

Fører av protokollen

Inger Unn Olsen /s/

Protokollvitne

Aksel Benjamin Hassel /s/

Protokollvitne

Ved valgene på sameiermøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

		Adresse	Valgt for
Leder	Jon Klakeg	Glads vei 50 B, 0489 Oslo	2017-2019
Nestleder	Martin Strøm Haukeland	Rødstuveien 10 0572 Oslo	2017-2019
Styremedlem	Beate Høen Eriksen	Rødstuveien 12 0572 Oslo	2017-2018
Styremedlem	Emilie Weschf Guttormsen	Rødstuveien 14 0572 Oslo	2017-2019
Varamedlem	Bjørn Vidar Johannesen	Rødstuveien 4 0572 Oslo	2017-2018
Varemedlem	Espen Bergh Klakeg	Glads vei 50 B, 0489 Oslo	2017-2018

Vedlegg: Presentasjoner lagt fram på årsmøtet.

Vedlegg: Årsmøte 2017 Rødstuveien 2/14 - Nøkkeltall

Kostnadsutvikling i perioden 2006-2010 / 2011-2016

Aktivitet	2006 – 2010	2011 - 2016	Endring
Konsulent-tjenester	536.000	69.000	Reduksjon på 87% (- 367.000)
Vaktmester	2.800.000	1.675.000	Reduksjon på 60% (- 1.125.000)
Forsikring	1.640.000	956.000	Reduksjon på 42% (- 684.000)
Styrehonorar	477.000	657.000	Økning på 42% (+ 180.000)
Renhold (Note 1)	707.000	957.000	Økning på 35% (+ 250.000)
TV, bredbånd (Note 2)	881.000	1.745.000	Økning på 98% (+ 864.000)

Alle tall justert etter konsumprisindeksen til 2016 kroner.

Note 1: Utvidet med jevnlig kjellervask.

Note 2: Utvidet med digital TV og bredbånd.

Vedlegg: Årsmøte 2017 Rødstuveien 2/14 – Vedlikehold i perioden 2011 – 2016

OPAK Tilstandskontroll utarbeidet i 2006 - 10års Vedlikeholdsplan



OPAC's oversikt over vedlikehold i periode 2006 – 2016 (i 2006 kroner):

Bygning	Vedlikehold					Totalt
	Akkutt	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år ved behov	
Bygningsmessig	150 000	1 760 000	2 960 000	240 000	3 050 000	8 160 000
VVS installasjoner	210 000	1 420 000	0	0	23 530 000	25 160 000
Elektrif, telefaut, andre	20 000	40 000	0	0	100 000	160 000
Utendørs	0	0	0	0	0	0
Strøm	200 000	0	0	0	470 000	670 000
Sum	580 000	3 220 000	2 960 000	240 000	27 550 000	34 550 000
Sum avrundet						34 600 000

Utført vedlikehold i perioden 2011 - 2016

1. Rehabilitering av vann og avløp.
 - Avløp, stigeledninger og avløp under blokka: Nye rør støpt på innsiden av de gamle rørene.
 - Varmt og kaldt vann: Byttet ut med syrefast stål.
1. Rehabilitering av balkonger
2. Rehabilitering av fasade
3. Oppretting av gesimsbeslag rundt blokka.
4. Innført individuell avregning av fyringskostnader
5. Installert brannvarslingsanlegg
6. Installer dueavvisere på taket. Her var opprinnelig forslag fra naboblokka at vi sammen skulle engasjere et skadedyr selskap til å montere duefeller på taket. Årlig kostnad ca 70.000kr.
7. Nytt nøkkelsystem.
8. Utskifting av lysarmaturer i alle oppganger (utdatert type lyspærer)
9. Tiltak mot mus og rotter

Total kostnad: 14,3 Mkr

Låneopptak 2011-2016: 9 Mkr (Låneopptak per 2010: 1,2 Mkr)

«Overskudd» per 2017 (ekstra nedbetaling av lån): 1 Mkr