


PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 16. april 2008 i Frydendal Søndre Boligsameie

Avholdt: Røde Kors Sted: Asker



Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Linn Roer

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Linn Roer

1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:

Valgt ble: Hilde Arntsen
 Ole Henrik Nygaard

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Som opptaking av navnefortegnelse godkjennes innsamling og optelling av avlevert navneslipp.

Antall fremmøtte med stemmerett: 42
Antall fremlagte fullmakter: 7

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Årsmelding:

Styrets årsmelding ble referert.

Vedtak: Tatt til etterretning

Sak 3: Årsoppgjøret

4.1 Resultatregnskap for 2007

Sammen med resultatregnskapet ble framlagt og opplest revisors beretning.

Vedtak: Sameiets resultatregnskap som viser et underskudd på kr. 400 269 ble godkjent.

4.2 Budsjett for 2008

Vedtak: Tatt til orientering

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Vedtak: Godkjent styrehonorar kr. 67 000,-
 Godkjent revisorhonorar kr. 7 375,-

Sak 5: Andre saker

Sak 5.1 Forslag fra Adele Bothner

1. Begrenset tid for framleie av leilighet i sameiet.

Begrunnelse: Det synes som om leietaker ikke er nevneverdig interessert i å ivareta sameiets interesser og å overholde dets regler.

Styrets innstilling:

Forslag nr 1:

Lov om eierseksjoner gir ikke rom for å begrense tid for fremleie av leilighet i sameiet.

Styret ser viktigheten av å bedre forholdet mellom leietaker og sameiets øvrige beboere, og fremmer et forslag:

Ved utleie av seksjon skal vedtekter og husordensregler på norsk og engelsk vedlegges kontrakten om leie av leilighet. Kontrakten skal være i tråd med husleieloven.

Styret er ansvarlig for oversettelse til en engelsk versjon . Ved tvil i tolkning, gjelder den norske versjonen.

Begrunnelse: Dette vil bedre sikre at alle som leier leilighet er gjort kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, uansett om leier behersker norsk eller ikke ikke. I tillegg er det viktig at alle leieforhold er i tråd med husleieloven, slik at leietakers rettigheter ivaretas

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig godkjent

2. Leie av rengjøringsbyrå til vask av trapp- og inngangsparti.

Begrunnelse: Det er ikke rettferdig at det bare er noen få som vasker, og det mest rettferdige ville være om et rengjøringsbyrå overtok, og da med et påslag i husleien. (Utredet videre av styret)

Styrets innstilling:

Forslag nr 2:

Dette er fremmet i et eget forslag fra styret.

Sak 5.2 Forslag fra Arne Boye Hansen / Anita Losvik

Undertegnede ønsker å fremme forslag mot å bruke SYKKEL-/SØPPELBOD VEGG SOM BALLSPILLEVEGG.

Aktiviteten medfører en god del sjenerende støy. Det har også blitt registrert flere tilfeller hvor ballen havner på verandaer. Det finnes spillevegger på begge fotballbanene i nærområdet, disse er bedre egnet til denne type lek.

Hvis ikke forbud kan innføres fremmes forslag om at det ikke er tillatt før 0900 og etter 1800.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, og fremmer et nytt punkt i husordensreglene:

Det er forbudt å spille ball mot vegg i sykkel-/søppelbod.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt (mot 3 stemmer)

Forslag fra styret

Sak 5.3 Lufting

Husordensregel nr 7:

Dagens tekst:

Alle rom må holdes slik at vann og avløp ikke fryser. Hygienebind o.l. må ikke kastes i toalettet.

Forslag ny tekst:

Alle rom må holdes slik at vann og avløp ikke fryser, derfor er det ikke tillatt å lufte sammenhengende i mer enn 48 timer i perioden 1. oktober - 31. mars. Det er ikke tillatt å lufte mer enn sammenhengende 72 timer i perioden 1. april - 1. juni, av hensyn til livskvaliteten til øvrige beboere i oppgangen. Hygienebind o.l. må ikke kastes i toalettet.

Vedtak: Endringen ble nedstemt med 25 stemmer mot

Sak 5.4 Økning i fellesutgifter

Styret foreslår å øke fellesutgiftene per måned med 200 kroner fra 1.7.2008, fra 1248 til 1448 i tråd med fremlagt budsjett.

Begrunnelse:

Økonomien til sameiet er dårlig, samtidig som de faste utgiftene har økt de siste årene og vedlikeholdskostnadene vil være store og øke i årene fremover.

* Dette blir første endring i ordinær husleie siden 2004. Kostnadsutviklingen for de største postene i regnskapet t.o.m. budsjett 2008 viser en økning på 294 kroner per leilighet og måned siden 2004.

* Byggene er 24 år i 2008, og dermed kommer stadig ting som må utbedres i tillegg til årlig normalt vedlikehold.

* Varmtvannsbeholderne må byttes snart innen få år, gjennomsnittlig levetid er 25 år. Dette vil være en stor utgift for sameiet – trolig over 5000 kroner per leilighet.
* Taket ble dyrere enn forventet, blant annet p.g.a. nødvendig ekstra brannsikring utover hva som lå i tilbudet. Dette har tappet sameiet for mye av egenkapitalen.

Brækhus Dege har foreslått at fellesutgiftene per måned og leilighet økes med 30% fra 1.7.2008, fra 1248 til 1622. Styret mener økningen er for drastisk, og vil heller øke med 16% fra 1.7.08, og hvis det viser seg nødvendig foreta ytterligere en økning fra 1.7.09. (Generalforsamlingen i sameiet vedtok i 2006 å foreta 4 ekstra innbetalinger, hvorav den siste kommer i juni 2008. Denne ekstra innbetalingen står ved lag).

Den reelle økningen i fellesutgiftene i 2007 var på 167 kr, via to ekstraordinære innbetalinger på 1000 kroner hvert halvår.

Styret vet at sameiet tidligere år har foretrukket å innbetale ekstra, fremfor å øke fellesutgiftene. Begrunnelsen for å gå bort fra dette prinsippet er todelt;

- 1) Det er for mange enklere å avse 200 kroner mer i måneden i husleie, enn 1200 kroner i en måned to ganger i året. Forskjellen på 1000 kroner den måned det gjelder, kan være en betydelig mer utgift for eiere med dårlig økonomi/likviditet.
- 2) Sameiets faste utgifter har gått opp de senere år, og vil fortsette å øke – samtidig som sameiet vil få økt behov for penger – og fortrinnsvis penger på bok, slik at vi slipper å ta opp kortsiktige lån for å dekke utgifter til prekært vedlikehold som haster.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å øke fellesutgiftene med 16 % fom. 01.07.08

ØKNING I FELLESUTGIFTER FOM 01.07.08

| PR. I DAG | FOM. 01.07.08 |
|------------------|----------------------|
| 767 | 889 |
| 1 139 | 1 321 |
| 1 248 | 1 447 |
| 1 369 | 1 588 |
| 1 526 | 1 770 |
| 1 588 | 1 842 |

Sak 5.5 Callinganlegg / Dørtelefon

Styrets innstilling:

Styret foreslår å installere dørtelefon i sameiet, og at dette finansieres ved opptak av lån, som nedbetales over 5 – 10 år. Styret gis fullmakt til å vurdere om lånet bør dekke mer enn denne installasjonen, og nedbetalingstid for lånet. Lånet opptas med sikkerhet i Vaktmesterleiligheten, dersom banken krever sikkerhet.

Kostnaden er ca 250.000 kroner.

Begrunnelse:

Øke sikkerheten for beboerne, ved at utgangsdør kan holdes låst hele døgnet
Gjøre det enklere for beboerne å få låst opp utgangsdør, ved besøk når utgangsdør er låst.

Saken er ikke ny, og ble forkastet minst en gang – p.g.a. økonomien i sameiet.

Ved å ta opp lån, får vi denne sikkerheten i år og vi bruker noen år på å betale ned fremfor å belaste hver leilighet med 2100 kroner i en engangsbetaling.

Vedtak: Vedtatt med 26 stemmer for

Sak 5.6 Nye skilt

Styret ser behov for å oppgradere dagens skilt, da disse har foreldet tekst. Samtidig opplever vi parkeringer på dertil ikke egnede steder.

Forslag:

Nytt skilt 1:

før krysset ved innkjørselen, som settes på lysstolpen på høyre side.

Tekst: Parkering for beboere og gjester. Parkering forbudt for lastebiler, busser, campingvogner, uregistrerte kjøretøy og bilvrak. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning og risiko.

Nye skilt 2:

ved blokk 2 / hovedinnkjøring:

”Barn leker” og ”Hund i bånd – bruk pose”

Nytt skilt 3:

To skilter med tekst ”Parkering forbudt” som kan stå ved bommen og ved barnehagen.

Vedtak: Vedtatt

Sak 5.7 Endring av vedtekter

Styret foreslår:

Styrets innstilling:

”Ingen kan eie mer enn to leiligheter i sameiet, bortsett fra Asker kommune som kan eie maksimalt syv” tas inn under vedtektenes § 4, som 2.avs.

Begrunnelse: Vi må fortrinnsvis ha et sameie, med eiere – og ikke et sameie som i stor grad består av familier som leier leilighet, for å bevare vårt gode bomiljø.

Det vil fortsatt være personer som kjøper leiligheter her, for utleie – men vi fratar på denne måten utleiefirma til å etablere seg her.

(Asker kommune eier 7 leiligheter i sameiet i dag)

Vedtak: Vedtatt med 44 stemmer

Styrets innstilling:

”Seksjonseier plikter at navn på dør, postkasse og ringeapparat samsvarer med beboer av leilighet med mindre det foreligger særskilte behov” tas inn under vedtektenes § 15 som 2. avs.

Begrunnelse: Gjøre det enklere for alle å vite hvem bor hvor, samtidig som postbud skal ha mulighet til å levere post i rett kasse.

Vedtak: Vedtatt med 41 stemmer

Styrets innstilling:

”Biler på gjesteparkeringen må flyttes hver 14. dag når det er snø, av hensyn til brøyting” tas inn under vedtektenes § 15 som 3. avs.

Begrunnelse: Vaktmester har de senere årene hatt problemer med å brøyte parkeringsplassen optimalt, p.g.a. biler som står parkert i veien for brøytingen, og blir store snøhauger som går utover parkeringsplassene rundt bilen.

Vedtak: Vedtatt med 36 stemmer

Styrets innstilling:

”Styret har myndighet til å taue bort biler som står parkert i strid med skilting i sameiet, for eiers regning og risiko” tas inn under vedtektenes § 15 som 4. avs.

Begrunnelse: Dette er nødvendig, for å kunne ha myndighet til å håndheve nytt skilt 1.

Vedtak: Vedtatt med 41 stemmer

Styrets innstilling:

”Kjøper av leilighet plikter å sende inn taksten på leiligheten til styret senest en måned etter overtakelse, for arkivering” tas inn under vedtektenes § 4 som 4. avs.

Begrunnelse: Takst er et viktig dokument, dersom det oppstår eller oppdages skader i leiligheten.

Vedtak: Vedtatt med 34 stemmer

Sak 5.8 Gang og trappevask

Styrets innstilling:

Gang- og trappevask settes bort til et eksternt selskap, for 11.500 kr/måned.

Dette gir vask av trapper og gang en gang hver uke.

Ekstrakostnaden for sameiet på 11.500 kroner, kommer som et ekstra påslag på fellesutgiftene til hver leilighet hver måned. (96 kroner per måned ekstra).

Begrunnelse: Ikke alle klarer gangvask, og styret mottar tidvis klager på manglende trappe – og/eller gangvask. Sameiet har ikke økonomi til å ta kostnaden med gang- og trappevask over ordinær drift, og den enkelte eier må derfor ta den økonomiske belastningen dette er for sameiet.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt (26 stemmer mot)

Sak 5.9 Prioritering av vedlikeholdsoppgaver

Da økonomien i sameiet er dårlig, har vi ikke råd til å utføre alt vedlikehold i år. Styret ber årsmøte ta beslutning om hvilke større vedlikeholdsoppgaver som bør prioriteres i år:

- Maling av uteareal på nedsiden av garasjene (Estimat 2.400 pr blokk) + ny garasje
- Reparasjon av bodtak (estimat 20.000 pr. bod)
- Takrenner i tak 4.etg (avventer anbud)
- Utvidelse av asfalt i svingen mellom blokk 4 og 5 slik at vi unngår kjøring inn på plenen. (estimat 9.000 kr)
- Vask og maling av veggfasader kjøkkensiden 1. etg. og muligens 2. etg. Har hussopp. (estimat 20.000 kr)
- Opparbeide plen med mer i hjørne mot Øvre Frydendal (10.000)
- Lekeplassen mellom blokk 3 og 4 (Estimat 10.000).

Dette kommer i tillegg til absolutt nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling:

- Reparasjon av bodtak (estimat 20.000 pr. bod)
 - Maling av uteareal på nedsiden av garasjene (Estimat 2.400 pr blokk) + ny garasje -> forslag å få dette utført på dugnaden
 - Takrenner i tak 4.etg (avventer anbud)
- Prioriteres i 2008.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt med 43 stemmer

Sak 6: Valg

6.1 Valg av leder

Valgt ble:

Steinar A. Engebretsen (valgt for 1 år)

6.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble:

Ole Henrik Nygaard (valgt for 1 år)
Lise Graff (valgt for 1 år)
Margaret Løjborg (valgt for 1 år)
Kristian B. Nielsen (valgt for 1 år)
Robert Skjelvik (valgt for 1 år)
Kristin Riiber (valgt for 1 år)

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

| | <u>Navn:</u> | <u>Adresse:</u> |
|--------|------------------------|---------------------|
| Leder: | Steinar A. Engebretsen | Nedre Frydendal 98 |
| | Ole Henrik Nygaard | Nedre Frydendal 112 |
| | Lise Graff | Nedre Frydendal 96 |
| | Margaret Løjborg | Nedre Frydendal 116 |
| | Kristian B. Nielsen | Nedre Frydendal 106 |
| | Robert Skjelvik | Nedre Frydendal 100 |
| | Kristin Riiber | Nedre Frydendal 92 |

Sak 6.3 Valg av valgkomité:

| | <u>Navn:</u> | <u>Adresse:</u> |
|--|--------------|---------------------|
| | Erik Aarseth | Nedre Frydendal 90 |
| | Tove Jupskås | Nedre Frydendal 90 |
| | Turid Sætha | Nedre Frydendal 104 |

Protokollen undertegnes av:

Hilde Arntsen
Valgt av årsmøtet

/s/ Linn Roer
Møteleder

/s/ Ole Henrik Nygaard
Valgt av årsmøtet

/s/