

Protokoll fra ordinært årsmøte i Borghaven Sameiet

Møtedato: 03.03.2020

Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: Kolstadgata 1

Til stede: 15 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siren E. Skallist

Møtet ble åpnet av Siren E. Skallist

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Siren E. Skallist 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: Vedtatt

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

Som fører av protokoll ble Siren E. Skallist foreslått. Som protokollvitne ble Stian Kristoffer Ruud og Martin Bergsholm Nesse 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 2019

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. Behandling av årsregnskap for 2019

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 237 000.

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A Presentasjon av vedlikeholdsrapport

Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport i regi av Consea AS. Denne blir fremlagt årsmøtet, og André Karlsen fra Consea vil presentere den og besvare spørsmål.

Forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til orientering

B Avvikle tvunget fellesabonnement på internett.

I forlengelsen av at sameiet nå går bort fra felles betaling for oppvarming og varmtvann, er det naturlig også å fjerne felles abonnement på Internett.

Det å betale for eget forbruk, fører gjerne til redusert forbruk uansett hva det gjelder. Og redusert forbruk er bra for klima og miljø.

Vi synes også at det er urettferdig at de som ikke bruker det felles Internettet, skal betale for at de som bruker Wifi-en, skal få en rimeligere løsning.

Det blir nå mer og mer vanlig med store datamengder inkludert i mobilabonnementer, så vi lurer på om denne typen fellesabonnementer er på vei ut.

Forslag til vedtak: Tvungen fellesavtale for Internett bør fjernes. Det skal være frivillig å abonnere på (felles) Internett.

Styrets innstilling: Det er positivt at styret får innspill fra beboere på hvilke tjenester som ønskes og hvordan tjenestene skal være, da vi i styret ofte ikke hører noe i det hele tatt og tar da noen 'blinde' avgjørelser i den tro at vi treffer godt på ønsker/behov. Så takk for et nyttig innspill! Allikevel er internett en tjeneste som ikke er helt sammenliknbar med f.eks fjernvarmeforbuk, ettersom fakturabeløp ikke er knyttet opp til et faktisk forbruk. Eksempelvis kan man la nedlastingen gå non-stop 24/7, uten at det gjør internettregningen større. Slik er det ikke med fjernvarme (radiator/tappevann). Styret har innhentet tentative tilbud som har en reservasjonsadgang for enkelte beboere som ikke ønsker internett. Her er styrets inntrykk at det er normalt ikke leveres kollektivt internett med reservasjonsadgang, og hvis styret setter dette som «må-krav» til fremtidige kollektive internettavtaler, vil nok dette øke månedsprisen betraktelig. Allikevel ser styret behovet, og vil forsøke å få til en reservasjonsadgang såfremt det lar seg gjøre innenfor dagens prisnivå.

Vedtak: Forslag falt. Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

C Endring av vedtekter, korttidsutleie.

Styret ønsker å vedtekstfeste en begrensning av korttidsutleie i sameiet til eierseksjonslovens minimum som er 60 dager.

Begrunnelse: Dette vil kunne bevare en fast beboermasse i sameiet, og bidra til et bedre bomiljø. I tillegg er sameiets formål av ikke-økonomisk art, og med en slik bestemmelse blir det mindre attraktivt å kjøpe leilighet kun med det formål å drive korttidsutleie.

Forslag til votering: Det legges til en ekstra setning på slutten av sameiets vedtekter § 7 hvor det står følgende: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt".

Vedtak: Enstemmig vedtatt

D Innspill til styret vedrørende håndtering av støy i bakgård.

Bakgrunn: Sameiet har problemer med støyutfordringer i bakgården. Det er særlig ungdomsgjenger som benytter bakgården som er problemet. Problemet består i form av støy og ofte bruk av narkotika. Ungdommene forsøpler området, og begår hærværk. Støy skjer ofte på nattestid og er til stor ulempe for beboere. I tillegg har styret fått noen (heldigvis få) tilbakemeldinger om at noen beboere har fått ukvemsord kastet etter seg når disse har pent spurt ungdommene om forlate området. Generelt sett bidrar disse ungdomsgjengene til at kvaliteten på bomiljøet synker.

Problemer ligger i at Oslo Kommune har en tinglyst rettighet som gir allmennheten fri ferdsel i bakgården. Styret har innhentet en juridisk betenkning om saken (se innkalling) som skriver at sameiet vanskelig kan vinne frem en sak som privatiserer bakgården.

Slik styret ser saken, så er mulige virkemidler for å redusere støy derfor å gjøre bakgården til mindre attraktivt sted for ungdomsgjenger å oppholde seg. Styret tenker at det vil være fornuftig å fjerne alle benker, og pigge opp alle sitteplasser av betong. Deretter ønsker styret å anlegge blomsterbed eller hekker, slik at bakgården blir i sum mer trivelig samt at incentivene for ungdomsgjengene til å bruke bakgården fjernes. I tillegg kan vannspeilet som bare ansamler vann fjernes samtidig. Styret ser at slike forslag vil endre bakgårdens karakter og også gjøre det mindre attraktivt for egne beboere å bruke bakgården. Allikevel virker det ikke som bakgården brukes aktivt av sameiets beboere, men styret ønsker uansett årsmøtets innspill her.

Styret vurderer følgende alternativer:

1. Alle benker fjernes
2. Alle sitteplasser av betong pigges opp.
3. Det anlegges blomster/hekker der hvor det tidligere var benker og sitteplasser av betong.

Det er ønskelig at flere forslag spilles inn til diskusjonen på årsmøtet som kan bidra til bedre trivsel i bakgården.

Vedtak: Innspill fra salen ble tatt til etterretning

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Kristoffer Roheim Justad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlemmer for 2 år, ble Ståle Kristoffersen og Christian Brun Løkkeberg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlemmer for 2 år, ble Frederik Rasmussen og Magnus Steenhoff foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått *ingen*

Vedtak: Utgår

Møtet ble hevet kl.: 18.00. Protokollen signeres av

Siren E. Skallist/s/
Møteleder

Siren E. Skallist/s/
Fører av protokollen

Stian Kristoffer Ruud/s/
Protokollvitne

Martin Bergsholm Nesse/s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Kristoffer Roheim Justad	Eiriks gate 16	2020-2021
Styremedlem	Thomas Borchgrevink Hafstad	Eiriks gate 10	2019-2021
Styremedlem	Henriette Moen	Eiriks gate 18	2019-2021
Styremedlem	Ståle Kristoffersen	Eiriks gate 18	2019-2022
Styremedlem	Christian Brun Løkkeberg	Eiriks gate 10	2020-2022