

Protokoll til årsmøte 2024 for Borghaven Sameiet

Organisasjonsnummer: 987456256

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 09:00 til 22. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styrets leder Kristoffer Roheim Justad er valgt som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Anita Hvam Michelsen og Petru Lulian Sas er valgt som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av sameiets egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285 000. Beløpet er oppregulert etter fast praksis.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer trer ut av styret:

- Monica Haugen (flyttet fra sameiet).
- Ståle Bordal Kristoffersen (flyttet fra sameiet, samt styreperiode er utløpt).
- Kristin Kvaale Vangsøy (vara styreperiode er utløpt).

Følgende styremedlem innstilles til opprykk fra vara til fast styremedlem:

- Stian Kristoffer Ruud (fast styremedlem i 2 år. tar over for Ståle).

Følgende styremedlem sin periode er utløpt og innstilles til en ny 2-års periode:

- Christian Brun Løkkeberg

Følgende beboere har sagt seg villig til styreverv:

- Eline Maria Meen (fast styremedlem i 1 år. tar over for Monica Haugen).
- Damien Shank (vara i 2 år).
- Johannes Østrem (vara i 2 år).

Innstilling

Styret innstiller Stian og Eline som fast styremedlem, og Damien og Johannes som vara styremedlem. Styret ser frem til et godt samarbeid!

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eline Maria Meen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eline Maria Meen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Damien Shank (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Damien Shank

Johannes Østrem

Styremedlem for (2 år)

Følgende ble valgt:

Christian Brun Løkkeberg (35 stemmer)

Stian Kristoffer Ruud (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Brun Løkkeberg

Stian Kristoffer Ruud

7. Søknad om å montere utvendig trapp mellom seksjonen balkong og seksjonens takterrasse

Fremmet av: Mehrbod Nasser, eier av seksjon 124

Mehrbod Nasser, Eier av leilighetsnr 124 – seksjonsnr 124 – H0603 i Eiriks gate 18, 0650 Oslo søker med dette årsmøtet om godkjenning til å kunne montere en utvendig trapp mellom seksjons balkong og seksjonens takterrasse.

Nedenfor ligger to skisserte løsninger for vindeltrapp (vindeltrapp er eneste løsning som vil kunne godkjennes av Plan og bygg da den ikke dekker for vindu) som det ønskes at årsmøtet stemmer over. Skisserte løsninger er ment å gi årsmøtet tilstrekkelig forståelse for det ytre omfanget av en eventuell trapp samt grunnlag for en beslutning - men skal ikke være til hinder for nærmere detaljert dialog med styret fremover. Jeg har i anledning årsmøtet fått utarbeidet 2 alternative løsninger av arkitekt. Disse er nummerert som alternativ 1 og alternativ 2, der jeg som tiltakshaver foretrekker alternativ 1. Alternative utforminger av rekkverk kan gjerne vurderes videre i samråd med styret. Mer detaljert beskrivelse av tiltaket finner dere også nedenfor.

Styrets innstilling

Styret viser til det mottatte forslag over om å tillate bygging av en vindeltrapp fra privat balkong til privat takterrasse, inkludert etablering av et gangfelt over taket fra toppen av vindeltrappen til den nevnte takterrassen. En viktig del av vurderingen er de estetiske endringene forslaget vil medføre for byggets fasade og det overordnede visuelle inntrykket av eiendommen. Installering av en vindeltrapp vil være synlig fra

omgivelsene og endrer byggets karakter. I tillegg vil trappen kunne gå nær naboers vinduer slik at disse bør konsulteres særskilt. Både forslag 1 og 2 innebærer også at gangbroen legger beslag på fellesareal som må kjøpes ut. Styret mener også at direkte berørte naboer må konsulteres særskilt. Styret har derfor følgende forutsetninger:

- Alternativ 1 er forslaget med minst estetiske påvirkninger, og hvis årsmøtet sier ja til forslaget støtter styret alternativ 1, for å minimere de estetiske ulempene kan ikke vindeltrappen bygges horisontalt utover balkongarealet slik at trappen må tegnes på nytt for å overholde denne restriksjonen.
- Direkte berørte naboer må konsulteres, og hvis disse sier nei kan ikke vindeltrappen bygges. Samtykke eller avslag må meldes direkte til styret.
- Både alt. 1 og alt. 2 vil legge beslag på takareal. Dette fellesarealet må kjøpes ut av forslagsstiller til markedspris fastsatt av takstmann oppnevnt av styret, betalt av forslagsstiller.
- Det må vedtekstfestes at seksjon 124 har vedlikeholdsansvar for vindeltrappen, og forslaget krever derfor 2/3 tilslutning fra årsmøtet.
- Før trappen kan bygges må forslagsstiller overfor styret skriftlig samtykke til vedtektsendringen.

Basert på disse utgangspunktene, ber styret årsmøtet om å ta stilling til forslaget, og foreta en helhetlig vurdering av de estetiske og praktiske konsekvensene tiltaket innebærer. Det anbefales at beboerne vurderer både de positive sidene ved økt tilgjengelighet og bruksverdi for den berørte enheten, mot mulige negative virkninger på byggets utseende.

Årsmøtet samtykker til at seksjon 124 kan bygge vindeltrapp fra privat privat balkong til privat takterasse i tråd med styrets innstilling.

Sameiets vedtekter endres slik at § 11 får en ny setning helt nederst som lyder: «Seksjon 124 har vedlikeholdsplikt for vindeltrappen som går fra dennes balkong til privat takterasse. Vedlikeholdsplikten omfatter alt vedlikehold forbundet med vindeltrappen og gangpartiet medfører eller innebærer på balkong, fasade, tak, eller andre bygningskomponenter som er fellesareal, eller som styret finner nødvendig».

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: **14**

Antall stemmer mot saken: **23**

Antall blanke stemmer: **11**

Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 1 (vindeltrapp nærmest soveromsvindu) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet i Borghaven sameie godkjenner intensjonen om trapp mellom seksjonens balkong og seksjonens takterasse på grunnlag av fremlagt tegningsmateriale. Søkers ønsket om løsning angitt som alternativ 2

(vindeltrapp nærmest balkongsdør) godkjennes. Styret i sameiet vil fremlegges ferdige søknadstegninger for endelig godkjenning før søknad leveres kommunen.

Antall stemmer for vedtak 1: 20

Antall stemmer for vedtak 2: 4

Antall blanke stemmer: 11

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Kameraovervåkning i kjelleren etter innbrudd

Bakgrunn

Det har vært innbrudd i kjellerbodene den siste tiden. Det er over 30 boder som har blitt brutt opp eller forsøkt brutt opp, flere beboere har rapportert mistede gjenstander, og at de opplever utrygghet. I forbindelse med dette har noen beboere kontaktet styret og etterspurt mulighetene for kameraovervåkning i sameiet. I den anledning gir styret årsmøtet anledning til å ta stilling til kameraovervåkning. Styret fremmer et nøytralt forslag (dvs styret verken støtter eller er imot kameraovervåkning) men ønsker heller å presentere fordeler og ulemper med kameraovervåkning, og overlater deretter beslutningen til årsmøtet om fordelene med kameraovervåkning veier opp for ulempene.

Fordeler med kameraovervåkning

- Kameraovervåkning kan være et effektivt forebyggende tiltak mot innbrudd og tyveri. Synlige kameraer kan virke avskrekkende og redusere antall innbrudd med opptil 80%.
- Ved å installere kameraovervåkning i kjelleren sender sameiet et tydelig signal til potensielle kriminelle om at sameiet tar sikkerheten på alvor.
- Det er mulig å kombinere kameraovervåkning med tilknytning til vektersentral, slik at bevegelse i kjellerareal på nattetid automatisk utløser en utrykning fra sameiets vekter.
- Potensielle områder som vil bli dekket er områder som inngang ved garasjeport, fellesareal i p-kjeller, og alle innganger til bodområder.
- Kameraovervåkning kan også brukes til å finne ut hvem som setter igjen søppel og avfall i kjellerareal, og deretter sende regningen med å fjerne avfallet til rette vedkommende.
- Beboeres gjenstander vil være ekstra beskyttet.
- Skjer det hærverk i bodområdene vil det bli filmet og lagret.
- Det er mulig at noen beboere føler på økt trygghet når de vet at det er kameraovervåkning i fellesareal.

Ulemper med kameraovervåkning

- Noen beboere vil føle det som inngripende at når de oppholder seg i fellesareal så blir de filmet og opptaket lagret. Noen beboere vil antagelig forvente en viss grad av personvern i sitt hjem. Dette kan innebære en følelse av konstant overvåkning.
- Noen kamerasystemer har ansiktsgjenkjenning, og dette vil antagelig føles som ekstra inngripende.
- Selv om oppbevaring og håndtering av opptakene skal skje etter gjeldende personvernregler, så vil feil kunne skje. Persondata vil kunne komme på avveie pga. datainnbrudd og liknende. Det er alltid en risiko for at overvåkningsmateriale kan bli misbrukt.

- Innføring av kameraovervåkning vil føre til ekstra kostnader for sameiet, noe som innebærer at mer penger må hentes inn fra beboere over felleskostnadene, eller så må ambisjonsnivået på drift og langsiktig vedlikehold senkes.
- Det er ikke gitt at innbruddstyvene som har begått innbruddene i sameiet ville kommet tilbake selv om det ikke ble installert kameraovervåkning, da det kan være en omreisende gruppe slik at sameiet potensielt risikerer å kjøpe inn masse utstyr som det ikke er bruk for (men det omvendte kan også skje, at kameraene avverger innbrudd).
- Overvåkning garanterer ikke nødvendigvis en reduksjon i kriminalitet, og det kan kanskje argumenteres for at ressursene kunne vært brukt på andre forebyggende tiltak, og slik sett kan overvåkning kan gi en falsk følelse av sikkerhet, hvor folk antar at områder er tryggere enn de faktisk er.

Kostnader med kameraovervåkning

Styret har hentet inn følgende tilbud:

Assistent Partner: ca. 65,000 kr for 6 kamera og sentral som lagrer video. Ingen tilkobling til vektorsentral (da vil kostnadene antagelig øke). Årlig service ikke inkl, vil påløpe ytterligere kostnader (1250 kr pr. time samt innkjøp

1. av materialer).

Proff Security (sameiets vekter): Pakke pris på 6.kamera 98.000 kr . Leasing 2700 kr pr mnd i 60 mnd. Dette inkluderer alarmer i kamera. Sentral tjeneste koster 1890 kr pr.måned. Utrykning og årlig service kommer i

2. tillegg.

Styrets innstilling

Styret verken støtter eller er imot forslaget. Styret ber årsmøtet avveie ulempene mot fordelene og deretter beslutte om styret skal få fullmakt til å kjøpe inn kameraovervåkning.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 24

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Diskusjonssak

Selv om alle beboere er mer enn velkommen til å ta opp saker og spørsmål med styret hele året, erfarer styret at beboere ønsker å benytte årsmøtet til å diskutere med styret og andre beboere.

Har du noen kommentarer, innspill, eller spørsmål, så benytt gjerne kommentarfunksjonen. Ikke noe vedtak vil bli fattet ved avstemning på denne saken.

Forslag til vedtak:

Intet vedtak fattet.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **26**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **22**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**