

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Toftes gate 61, 24. mars 2007

Leder for styret, Ulf Birkeland ønsket de frammøtte velkommen. Møtet startet klokken 11:05 og 14 seksjoner var representert, samt to fullmakter.

Følgende saker ble behandlet på møtet:

1. Valg av møteleder, referent og to sameiere til å underskrive møteprotokollen

Eivind Ruud fra Fakta Regnskap AS (sameiets forretningsfører) ble valgt som møteleder og Klaus Hennem som referent. Til å underskrive møteprotokollen ble Anne Marie Hokholdt (seksjon 82) og Asgeir Jonsson, (seksjon 58) valgt.

2. Godkjenning av innkalling

Det framkom ingen innsigelser på innkallingen eller dagsorden.

3. Årsberetning for styreperioden 2006

Eivind Ruud fra Fakta Regnskap gjennomgikk beretningen punktvis. Følgende kommentarer/spørsmål ble framført:

- Spørsmål om at underskudd garasjekostnader belastes de øvrige beboere. Hva mener styret om dette?
Svar: Styret vil øke inntektene (leien) for å dekke opp underskuddet.
- Hva med mer lys utenfor inngangen ut mot Toftes gate? (Type X)
Svar: Styret har ingen umiddelbare planer om dette, men er positiv til tanken.
- Hva har skjedd med TV2 Zebra?
Svar: Dette var i starten en gratiskanale. Siden krevde de sameiet for ca. 25.000,- pr år. Styret mener dette er for mye å betale for en kanal. Det vil bli foretatt et kanalvalg i løpet av sommeren, og vi vil da komme tilbake til saken.
- Er det gjort noen framstøt for å selge vår kanalpakke til andre sameier i nærheten?
Svar: Styret har ikke hatt kapasitet til dette, men vil prøve å få prioritert dette i neste periode.
- I forbindelse med hærverk. Hva skjer med de personene hvor vi identifiserer gjerningspersonen?
Svar: De må betale for sine ugjerninger. Dette følges videre opp gjennom vår foretningsfører.
- Kan hver seksjon kjøpe ut sin fellesgjeld?
Svar: I utgangspunktet er dette fullt mulig, men det vil føre til ekstra arbeid for vår foretningsfører som den enkelte i så fall selv må betale.

Styrets beretning for 2006 ble enstemmig godkjent.

4. Godkjenning av regnskapet for 2006

E. Ruud gjennomgikk årsregnskapet punktvis. Regnskapet viser et underskudd på kr. 203 396,93

- Det ble ikke framført noen spørsmål til regnskapet for 2006

Regnskapet ble enstemmig godkjent.

5. Ansvarsfrihet for styret

Årsmøtet meddelte styret enstemmig ansvarsfrihet for styreperioden 2006

6. Budsjett 2007

Eivind Ruud gikk igjennom budsjettet og informerte om at budsjettet ikke er en vedtakssak, men en anbefaling og en orientering til årsmøtet.

Følgende punkter ble nærmere belyst:

- Grunnet underskudd i garasjeregnskapet for 2006, vil økningen av garasjeleien bli større enn forventet økning i husleien.
- Utgifter til strøm er en stor utgiftspost. Sameiet har i dag fastpris fram til okt-07. Når denne kontrakten opphører vil vi gå ut i markedet å sjekke prisene.
- Grunnet renteøkning og generell prisstigning hos våre leverandører må sameierne forvente en sannsynlig husleieøkning på ca 10 % i løpet av året

Styrets forslag til budsjett ble tatt til etterretning.

7. Til orientering

Ingen saker ble behandlet her.

8. Innkommende saker

Det har kommet henvendelse fra én sameier til styret om saker til sameiermøtet 2007 innen fristen 4. mars.

A) Balkonger 6. etasje i oppgang A

Lasse Teigen Fredriksen, seksjon 84, har sendt en forespørsel om bygging av balkong til sin leilighet i 6. etasje i oppgang A.

Styrets kommentar:

Lasse Teigen Fredriksen henvendte seg til styret i januar i år om dette. Styrets umiddelbare svar da var at det i så fall også må bygges balkong for naboileiligheten. Fredriksen har innhentet foreløpig samtykke til dette fra seksjon 85.

Styret har ingen prisipielle innvendinger mot nye balkonger, verken inn mot gården eller ut mot Sofienberggata – det er også andre sameiere som har vist interesse for dette.

Det er imidlertid flere forhold som må avklares og styret har omsider påbegynt dette arbeidet. Foreløpig har følgende punkter vært til diskusjon i styret:

1) Forutsetninger

Det sittende styret har som sagt ingen prisipielle innvendinger mot bygging av nye balkonger. Noen forutsetninger skal dog nevnes:

- Nye balkonger må bygges i samme størrelse og utførelse / materiale som eksisterende balkonger. Dette gjelder for toroms-leilighetene i toppetasjene i oppgang A (inn mot gården), samt for oppgang B, C og D (mot Sofienberggata).
- Nye balkonger for treroms-leilighetene i oppgang B, C og D (inn mot gården) må bygges i proporsjonal størrelse som eksisterende balkonger. Også disse må bygges i tilnærmet samme design og utførelse som andre balkonger.
- Balkonger kan ikke bygges enkeltvis, dvs at for hver fasade gjelder "alle eller ingen". Med fasade menes her:
 1. Oppgang A inn mot gården – dvs 2 balkonger i 6. etasje.
 2. Oppgang B og C øst – for treroms-leilighetene 2.-6. etasje.
 3. Oppgang C vest uten oppgang D øst – for treroms-leilighetene 2.-6. etasje.
 4. Oppgang D øst uten oppgang C vest – for treroms-leilighetene 2.-5. etasje.
 5. Oppgang D vest – for treroms-leilighetene 2.-5. etasje.
 6. Oppgang B, C og D mot Sofienberggata – dvs 6 balkonger i 6./5. etasje.
- Seksjonseierne som bygger balkong bærer selv alle kostnader.

2) Beslutningsprosess

Hva er korrekt prosedyre? Hvordan forholde seg til at nye balkonger ikke er til gagn for alle – det gjelder kun for et mindretall?

Bygging av nye balkonger skal besluttes på det ordinære, årlige sameiermøtet eller på ekstraordinært sameiermøte. Det er styrets vurdering at dette krever to tredels flertall. Nye balkonger kan oppleves som en ulempe for dem som får ny balkong over egen leilighet. Det er likevel ikke mulig for én sameier alene å nedlegge veto.

Styret skal godkjenne tegninger og tekniske løsninger før søknad sendes Plan og bygningssetaten i Oslo kommune. Styret velger entrepenør. Styret forutsetter at aktuelle seksjonseiere arbeider aktivt sammen med styret om løsningen.

3) Framtidig vedlikehold

Nye balkonger vil gjøre framtidig fasadevedlikehold litt mer omfattende og kostbart enn i dag. Det er ikke rimelig at denne ekstraregningen fordeles på fellesskapet.

Styret vil derfor framlegge forslag til bindende forpliktelser overfor de som ønsker å bygge balkong. Dette gjelder innen to områder: Økte fellesutgifter for all framtid for å dekke ekstra kostnader til normalt vedlikehold samt en tidsbegrenset garanti overfor sameiet til dekning av ekstra kostnader skulle det oppstå problemer eller skade forbundet med nye balkonger.

Styret mener at detaljene her først kan utarbeides når det foreligger en anbefalt løsning for nye balkonger.

4) Kostnader

Det er ikke mulig å gi noen estimater per balkong før tilbud er innhentet hos minimum 3 entreprenører. En ting er imidlertid klart, balkonger for fasade 1 og fasade 6 (se punkt 1 for definisjon) blir vesentlig mer kostbare enn for øvrige fasader på grunn av inngrep i selve takkonstruksjonen.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å forestå bygging av nye balkonger for interesserte seksjonseiere i Toftes gate 61. Arbeidet skal utføres etter de overordnede retningslinjer som er beskrevet i dette saksdokument til sameiermøtet 24. mars 2007.

Avstemning:

12 stemmer for fullmakt til styret til utbygging av balkonger.

4 stemmer i mot.

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.

B) Forslag om endring av vedtekter for Sameiet Toftes gate 61

Bakgrunn:

Styret har etterhvert sett seg mektig lei på alt unødvendig ekstrarbeid som påføres oss på grunn av manglende respekt for ordensregler, vedtekter samt utleieres manglende oppfølging av sine leietagere. Styret har som arbeidsoppgave å forvalte eiendommen, ikke å være noen generell serviceinstitusjon eller vakthund. Det er styrets erfaring at slikt ekstraarbeid oftest forårsakes av beboere som ikke er sameiere. Styret vil heretter derfor fakturere all unødvendig saksbehandling. Styret forslår derfor følgende endring av vedtektenes §8, endret tekst er uthevet og understreket:

"§8.

Til dekning av eiendommens fellesutgifter betaler sameierene et månedlig beløp beregnet på grunnlag av det årlige budsjett vedtatt på sameiermøtet. Den enkelte sameiers andel av fellesutgifter beregnes i forhold til eierbrøken. Eierbrøken vil fremgå av den enkelte seksjons grunnboksblad. Fellesutgiftene skal dekke eiendomsskatt, avgifter, forsikring, forretningsførsel, vaktmester, renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold av fellesanlegg samt utvendig vedlikehold. Fellesutgiftene skal forskuddsbetales den 1. hver måned. Til dekning av uforutsette utgifter og eventuelle nyinvesteringer søkes opparbeidet et fond – se §14. For nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige, kreves 2/3 - to tredeler - av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon. Hvis en sameier gjennom brudd på vedtekter, ordensregler eller opplysningsplikt overfor styret eller leieboer forårsaker merarbeid for styret/forretningsfører, så skal sameier selv bære kostnader forbundet med ekstra saksbehandling."

Vedtektsendringer krever to tredels flertall i ordinært sameiermøte.

Avstemming:

Styrets forslag til vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.

C) Forslag om endring av vedtekter for Sameiet Toftes gate 61

Bakgrunn:

Vedtektenes §7 misligholdes stadig av sameiere som leier ut sin leilighet, noe som medfører merarbeid for styret og forretningsfører. Styret forslår derfor følgende endring av vedtektenes §7, endret tekst er uthevet og understreket / slettet tekst er overstrøket:

"§7.

Sameierene har full disposisjonsrett over sine seksjoner. Ved salg og fremleie skal styret underrettes ~~underrettes styret~~ skriftlig senest 14 dager etter at eierskifte/utleie har funnet sted. Eierskiftegebyr er for tiden kr. 2500,-. Ved utleie skal utleier betale et gebyr til sameiet på kr 500,- for hvert utleietilfelle. Ved manglende eller forsinket melding til styret om salg eller utleie skal det betales et ekstra saksbehandlingsgebyr på kr 1000,-."

Vedtektsendringer krever to tredels flertall i ordinært sameiermøte.

Avstemming:

15 stemte for styrets forslag

1 stemte i mot

Styrets forslag til vedtektsendring ble vedtatt.

9. Valg av revisor

Sameiets regnskap revideres nå av Noraudit DA. Styret foreslår at dette videreføres og at det godkjennes revisjonskostnader etter regning.
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

10. Valg av styret

I løpet av foregående år har Gjermund Eide bedt om å få trekke seg fra styret. Den resterende delen av det sittende styret var ikke på valg i år.
Til erstatning for Gjermund Eide ble Asgeir Jonsson (seksjon 58) foreslått.
Det framkom ingen motkandidater. Asgeir Jonsson ble enstemmig valgt inn i styret

Møtet ble avsluttet kl. 12:47

Anne Marie Hokholdt (seksjon 82)

Asgeir Jonsson (seksjon 58)