

Protokoll

Tid og sted: Tirsdag 17. april 2018 kl.18.00 i bomberommet, Fossumberget nr 48.

ble det avholdt ordinært årsmøte 2018 i Jesperud Boligsameie

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Henning Hoel

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Henning Hoel

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Heidi Slopianka

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 57

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 61

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskapet 2017

Årsregnskap for 2017 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Rapport fra styret for 2017

Rapport fra styret for 2017 ble presentert og tatt til etterretning

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Samlet styrehonorar vedtat til kr 470.000,-

5. Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendringer fra styret – ny eierseksjonslov

Vedtektsendringer må vedtas med kvalifisert flertall (2/3), jf. esl. §27

Sakens bakgrunn

Det er kommet ny lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1.1.2018. Det er derfor behov for å tilpasse dagens vedtekter til ny lov, som er vesentlig mer omfattende og detaljert enn tidligere lov. Styret har derfor gjennomgått vedtektene, og endringsforslaget er i stor grad basert på standardvedtekter etter ny lov om eierseksjoner. Vedtektenes funksjon er å utfylle loven for det enkelte boligselskap etter individuelle behov, samtidig som mange bestemmelser tas med selv om reguleringen følger direkte av loven slik at disse skal bli så informative som mulig.

Enkelte av vedtektsbestemmelsene plikter også sameiet å vedta, jf. eierseksjonslovens §67.

I utgangspunktet er forslaget til endringer i vedtektene tilpasset dagens individuelle reguleringer som det er naturlig å videreføre. I forslaget er det også tatt hensyn til at man forsøker å forenkle vedtektene i forhold til bestemmelser som ikke har rettslig betydning eller ikke gir informasjon av betydning til den enkelte seksjonseier.

For mer informasjon om de enkelte lovbestemmelser som vedtektene er tilpasset, kan man finne hele lovteksten på Lovdata:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65?q=eierseksjonsloven>

Forslaget til endringer i vedtektene er som følge av dette relativt omfattende, og dersom seksjonseier vil fremsette benkeforslag til endring av enkelte bestemmelser vil det under sameiermøtet kreves at dette fremmes skriftlig for en effektiv gjennomføring (leveres møteleder med angivelse av hvilken bestemmelse som foreslås endret og sitat av ny tekst som foreslås). Endringsforslag kan gjerne også sendes styret i forkant av årsmøtet.

I forslaget som ligger vedlagt fremkommer forslag til ny tekst/nye bestemmelser i rødt, og tekst i eksisterende vedtekter som foreslås fjernet er markert med gjennomstrekning.

Kommentarer til de enkelte endringer

Generelt

Ny lov endrer navn på "sameiermøtet" til "årsmøte" og dette er gjennomgående foreslått endret i vedtektene.

§1 Eiendommen

Her er det kun foreslått endring av innledende tekst til bedre språk.

§2 Hva sameiet omfatter

Det er presisert antall seksjoner, og man har benyttet lovens terminologi med seksjonering i bruksenheter med tilhørende tilleggsdeler i teksten.

§3 Betaling og fordeling av felleskostnader

Forslaget tar her utgangspunkt i eierseksjonslovens §29 sin definisjon slik at alle fellesutgifter som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet er felleskostnader (§29). Tilslutningsregelen for endring av slik fordeling etter samme bestemmelse er også inntatt i vedtektene.

§4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mv.

Forslaget benytter her standardvedtekter som er tilpasset den mer detaljerte reguleringen i eierseksjonslovens §33 og erstatningsbestemmelsen i §35.

§5 Rett til bruk

Det anbefales her at vedtektene regulerer dette i tråd med standardvedtektene som er tilpasset problemstillinger som ofte oppstår i praksis og ny lovregulering.

§6 Enerett til bruk.

Reguleringen av slike eneretter har vært vanskelig å tolke etter dagens eierseksjonslov, og lovgiver har ved ny eierseksjonslov regulert dette mer detaljert i eierseksjonslovens §25:

"I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte."

Etter både gammel og ny lov er det klart at slike eneretter skal vedtektsfestes, og at de skal være midlertidige (varige bruksretter må gjennomføres ved reseksjonering der arealet blir tilleggsareal til den enkelte seksjon/bruksenhet).

Styret har i de senere år både fått henvendelser fra seksjonseiere i forhold til hva som er gjeldende regelverk i forhold til terrasser på bakkeplan og muligheter for utvidelse, og også klager på utvidelser som er gjort på fellesarealene fra seksjoner på bakkeplan.

Utgangspunktet er iht. styrets opplysninger at leiligheter på bakkeplan opprinnelig disponerte arealet utenfor egen leilighet begrenset til leilighetens bredde og ytterveggenes lengde – altså et relativt begrenset areal.

Styret har derimot ikke oversikt over hvem som eventuelt opp gjennom årene har søkt styret eller sameiermøtets samtykke til utvidelse av plattinger/terrasser på bakkeplan, hvem som har fått dette godkjent eller hvem som har utvidet terrasser uten samtykke.

Etter ny eierseksjonslov må slike eneretter vedtektsfestes, og man bør i den forbindelse ta flere hensyn:

- etablere et klart regelverk
- sikre likebehandling fremover
- sikre at det ikke beslaglegges fellesareal som er til alminnelig bruk
- regulere vedlikeholdsansvar/utseende/kostnadsansvar

Dagens husordensregler og vedtekter har ingen bestemmelser om dette utover de generelle reguleringene. Det vises her til vedtektenes § 5.

"Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for i samsvar med det styret til enhver tid fastsetter. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem."

Videre har husordensreglene følgende generelle bestemmelse i husordensreglenes punkt B4:

"Det er ikke tillatt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som størrelse og plassering på vinduene, maling i andre farger enn det sameiet benytter, radio- og TV -antenneparabolantennener, skilt eller andre faste innretninger

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige."

Lovgiver ønsker ved ny eierseksjonslov å kreve mye mer klarhet i eneretter til bruksareal. Det vises derfor til at hovedreglene om enerettsareal i ny lov er som følger:

- Alt areal som ikke er seksjonert som tilleggsdel til seksjon er pr. definisjon fellesareal, og alle bruksretter til slikt areal må vedtektsfestes som enerettsareal.
- Vedtektene må fastsette om eneretten er eksklusiv for bestemte seksjoner, eller om flere seksjoner (som også må spesifiseres) sammen har slik enerett til arealet.
- Regler om bruk, vedlikehold og kostnadsansvar for enerettsarealer må vedtektsfestes.
- Det skal fremgå av vedtektene hvor lenge enerettene varer, maksimalt 30 år etter ny lov (men kan da vedtektsfestes på nytt etter utløpet ved nytt vedtak i årsmøtet)
- Både opprettelse, endring og avvikling av eneretter krever samtykke fra de det gjelder (også fordi de kan inneholde forhold som er negative for seksjonseier – eks. kostnadsansvar). Ved revisjon av eksisterende vedtekter må man da vurdere eksisterende vedtekter/tilblivelse ved vurderingen av om det må innhentes samtykke.

Forslaget til regulering av enerettene til seksjoner er basert på de opprinnelige eneretter. Dersom seksjonseier ønsker enerett til et større areal enn det som fremgår av vedtektene må man fremme dette som egen sak for sameiermøtet for behandling. Det er lagt til grunn lengste mulige tidsperiode for enerettene (frem til 1.1.2048).

§7 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholds bruksenheten

Her er de nye standardbestemmelsene etter eierseksjonsloven tatt inn. Generelt er vedlikeholdsplikten mer konkret i ny lov, og den er definert ved egne lovbestemmelser om hhv. seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt (restvedlikeholdet).

§8 Rettslig disposisjonsrett

Det er her presisert at parkeringsplass kun kan selges sammen med hoveddelen (slik at den enkelte ikke selv kan reseksjonere og overføre bare parkeringsplassen uten samtidig overføring av leiligheten).

Hjemmel for forretningsførers eierskiftegebyr er også tatt inn slik det anbefales av forretningsfører (gebyret følger av forretningsføreravtalen).

§9 Lov og vedtektsbestemt panterett

Bestemmelsen er tilpasset ny eierseksjonslov §31.

§10 Begrensning i rådighet

Bestemmelsen er tilpasset den nye (ufravikelige) bestemmelsen i eierseksjonslovens §23 om begrensninger i muligheten til å kjøpe seksjoner, og er noe mer utfyllende enn dagens vedtekter.

§12 Ordensregler

Det er i vedtektene foreslått presisert at dyrehold forutsetter at dette ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen og forutsetter at ordensreglene følges.

§13 Regler for garasjelegg

Forslaget presiserer at det ikke skal være tillatt å benytte parkeringsplassene til lagring eller til å parkere biler uten skilter.

§14 Ladepunkt til elbil

Her er ny bestemmelse i eierseksjonslovens §25 tatt inn. Det vil være saklig grunn til å nekte etablering av ladepunkt dersom sameiet har manglende kapasitet til slik installasjon.

§15 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Vedtektsbestemmelsen er pliktig å ta inn i alle sameier innen 1.1.2019, jf. eierseksjonslovens §67.

§16 Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

Bestemmelsen er tilpasset ny eierseksjonslov, men regelverket er i hovedsak det samme som etter tidligere vedtekter/lov. Utkastet legger til grunn standardbestemmelsene om advarsel, mislighold, fravikelse og salgspålegg etter ny lov.

§18 Årsmøtet

Det er her foreslått å vedtektsfeste standardvedtekter etter ny lov (§§40 til 53). Det er flere endringer som følger av ny lov og dette gjelder i hovedsak:

- Tidspunktet for avholdelse av ordinært årsmøte er endret fra innen utgangen av april til innen utgangen av juni i tråd med ny eierseksjonslov §41.
- Mindretallsvernet etter §40 er tatt inn i vedtektene
- presisering av flertallskrav etter ny lov, herunder bestemmelser om beslutninger som krever enighet og/eller samtykke fra den enkelte seksjonseier
- Inhabilitetsbestemmelser

§19 Styret

Det er her foreslått å presisere styrets ansvar og oppgaver i tråd med de nye lovbestemmelsene, herunder regulering av styrets beslutningsmyndighet og habilitet.

§20 Forretningsfører og ansatte

Her er det kun foreslått språklige endringer.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at de endringer som er foreslått vedtas av sameiermøtet.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiermøtet vedtar de endringer i vedtektene som fremgår av forslaget som ligger vedlagt i innkalling til årsmøtet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt med følgende tilføyelser etter §13 andre punktum: «Med mindre styret samtykker».

5.2 Forslag om vedtektsendringer fra Ellen Ekjord –

Utskiftningsansvar for inngangsdører.

Vedtektsendringer må vedtas med kvalifisert flertall (2/3), jf. esl. §27

Ellen Ekjord har fremmet følgende forslag:

"I henhold til protokoll for Sameiermøte 24.1.18, foreslår styret at oppgangene av samtlige oppganger med unntak av langblokka, skal pusses opp. Forslag til sameiermøte 17.4.2018 og at det blir tatt opp til votering følgende:

Endre paragraf 6 hvor det står «Vedlikehold og utskifting av inngangsdører til leilighetene hører inn under seksjonseiers vedlikeholdsansvar», - til at ansvaret legges under sameiet ved styret.

Begrunnelse:

Nye inngangsdører kan da legges inn i budsjettet for sameie og styret overtar ansvar/økonomi for skiftning av samtlige dører. Er det ikke økonomi i sameiet til nye dører i 2018, fremskyndes dette til 2019 (eventuelt 2020 ?).

Det er etter all sannsynlighet mange av beboerne som ikke har økonomi til å skifte umiddelbart, ei heller har behov/ønske for at dørene fornyes.

Det hjelper lite å pusse opp oppgangene hvis 30% - 50% av dørene ikke blir fornyet samtidig.

Jeg er dessverre forhindret fra å delta på sameiermøte 17.4.2018."

Styrets innstilling:

Forslaget innebærer at sameiet overtar utskiftningsansvaret for inngangsdørene, og styret har derfor innhentet overslag på hva en full utskiftning av inngangsdører vil koste. Vi har fått tilbudsoverslag på ca. kr. 4,3 millioner for utskiftning av samtlige inngangsdører (inklusive 10% uforutsett).

Videre har Obos prosjekt AS undersøkt konstruksjonen ved inngangsdørene og denne er ikke iht. brannforebyggende forskrift. Utvendig gerikt antas å være av PVC på opprinnelige dører (plast – som er uheldig ved brann). Videre skulle opprinnelige dører vært branntettet, så her dreier det seg om en bygningsfeil fra byggets opprinnelse. På oppføringstidspunktet ivaretok ikke monteringsmetoden krav som stilles verken til brann eller lyd. Dette er uheldig da leilighetene da ikke fungerer tilstrekkelig som selvstendige brannceller og medfører fare for spredning mellom branncelle og rømningsvei. Vi har fått budsjettoverslag med en kostnad

på ca. kr. 1.350.000,- for å branntette dører, og det inkluderer ikke foring og gerikter. Dette er under alle omstendigheter sameiets ansvar og må utføres uavhengig av full utskiftning av inngangsdører, men vil altså bli ivaretatt ved en fullstendig dørutskiftning og er inkludert i tilbudsoverslaget på ca. kr. 4,3 millioner.

Sameiet har ved effektiv drift og lavt rentenivå spart opp en betydelig likviditetsreserve (jf. regnskap), og styret er av den oppfatning at sameiet vil kunne overta utskiftningsansvaret for inngangsdører og gjennomføre full utskiftning av dører uten å måtte øke felleskostnadene på bakgrunn av dette.

Styrets innstilling er derfor positiv, og vi anbefaler årsmøtet å stemme for vedtektsendringen. Selve vedtektsbestemmelsen er nå flyttet til §7 i) på bakgrunn av foreslåtte endringer i vedtektene etter ny eierseksjonslov. Det foreslås derfor stryke "*inngangsdører*" i bestemmelsen som omhandler seksjonseiers vedlikeholdsplikt (restvedlikeholdet tilhører sameiet).

Styrets forslag til vedtak:

Sameiermøtet vedtar følgende vedtektsbestemmelse i (ny) §7 i) der "*inngangs-*" dører strykes i bestemmelsen og også anvisningen om at døren skal være brannsikker (det ivaretas da av sameiet).

i) vinduer, utvendig panel og inngangs- og ytterdører. ~~Inngangsdør med karm~~ skal være brannsikre.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5.3 Forslag om vedtektsendring fra styret – postkasser.

Sakens bakgrunn:

Styret tar sikte på å skifte ut samtlige postkasser i forbindelse med oppgangsoppussingen (dette er tatt med som opsjon i prisen og med i budsjettet som grunnlag for generalforsamlingens vedtak). Det er da viktig å sørge for at man unngår problemer med tilgrising av postkassene som følge av klistrelapper, skriving med tusj på postkassene, ødelagte postkasser mv. som sameiet har hatt problemer med og som skaper et dårlig inntrykk.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å vedtektsfeste regler om skilting og ansvar for bruk av postkassene slik det fremgår i forslaget til ny vedtektsbestemmelse.

Styrets forslag til vedtak:

Det foreslås følgende ny vedtektsbestemmelse som §12 siste ledd:

"Det er kun tillatt å benytte skilt fra leverandør av postkassene. Skilt skal bestilles via sameiets vaktmester. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene og det er ikke tillatt med klistrelapper på postkassene. Klistrelapper og skrift på postkassene vil fjernes uten varsel. Seksjonseier er ansvarlig for utgifter til reparasjon av postkasser og postkasselåser, herunder postkassedører som må skiftes grunnet skrift på disse".

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5.4 Forslag om vedtektsendring fra styret – ventilasjon

Sakens bakgrunn:

Sameiet har hatt flere kontroller og rens av ventilasjonskanalene. Gjennomgående har man hver gang funnet problemer med ventilasjonen grunnet manglende inn- og utlufting og at det kobles elektriske/mekaniske vifter til felles ventilasjonskanaler.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å vedtektsfeste regler om lufting, ansvar og forbud mot tilkobling av elektriske/mekaniske vifter til ventilasjonsanlegget.

Styrets forslag til vedtak:

Det foreslås følgende ny vedtektsbestemmelse som §7 siste ledd:

Sameiets ventilasjonsanlegg er avhengig av tilluft og godt avtrekk for å fungere. Seksjonseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Seksjonseier skal jevnlig sørge for gjennomlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekksventilasjonen er dårlig. Det er ikke tillatt å koble til elektriske/mekaniske vifter til sameiets ventilasjonskanaler. Dersom brudd på bestemmelsene fører til behov for kontroll av leilighetene/anlegget og pålegg om retting, plikter seksjonseier å erstatte sameiets kostnader til befaringer og kontroll av ventilasjonen, jf. eierseksjonslovens §34.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5.5 Forslag fra Tien Van Nguyen, Thi Bich Hanh Tran vedrørende alternativ søppelløsning

Tien Van Nguyen, Thi Bich Hanh Tran har fremmet følgende forslag:

Jeg og min samboer, Thi Bich Hanh Tran bor på Fossumberget 56 (leilighet nummer HO101). Vi har bodd her siden Desember 2015. Vi er godt fornøyd med området og trives veldig godt. Det er bare søppelbeholdningen som har blitt et stort problem for oss. Hver uke så fylles gangen opp med søppel som ligger utenfor søppel luken. Og søppel luken ligger ved døra vår. (Vi har tatt bilde som bevis, vedlagt i mailen). Det er ikke trivelig å komme hjem til en gang fullt av søppel som ligger ved døra og stinker. Enten har folk latt det stå der fordi søppelluken er for fullt eller at den er for stor at de ikke får den igjennom luken. Dette går utover oss mentalt fordi lukten går inn leiligheten.

Vi synes rett og slett ikke det er greit at de som bor ved siden av skal legge fra seg søpla på den måten. Vi har hørt at Vestli har slitt med det samme problemet, og løsningen ble at de opprettet en søppelrom utenfor borettslaget.

Jeg håper at Jesperud Sameie har mulighet til å vedta den samme løsningen. På Romsås har de også søppelrom som ligger utenfor slikt at man ikke risikerer at søpla ligger og flyter i gangene.

Jeg håper at sameiet kan ta dette opp på møtet og at vi kan finne på en løsning på dette sammen.

Styrets innstilling:

Styret har også mottatt andre henvendelser vedrørende problemstillingen, og utfordringene er spesielt stor i Fossumberget 54-56 hvor vi har hatt problemer med kapasitet og med de utfordringer som forslagsstiller beskriver. Vaktmester bruker også tid på å fjerne søppel som plasseres utenfor sjaktene av ulike grunner.

Styret/vaktmester har hatt møter med Renovasjonsetaten, for å se på alternative nedgravde søppelløsninger. Hovedproblemet er at det stilles strenge krav til adkomst for bilene som skal tømme nedgravde løsninger, og det vil i utgangspunktet ikke kunne etableres stasjoner inne på sameiets område da det er krav om at bilene kan snu. Alternativet er derfor flere nedgravde containere ved innkjøringen til sameiet. Styret er redd for at problemer med søppel i oppganger / fellesområder kan øke dersom man bare får ett punkt for kasting av søppel. Videre vil det trolig kreve dispensasjon fra PBE dersom husstander får mer enn 100 meter til nærmeste søppelstasjon. Det er mulig å utrede spørsmålet videre og se på

muligheter for å etablere snuplasser for lastebiler som skal tømme mv., men styrets oppfatning er at dette vil bli kostbart.

På bakgrunn av økonomi og at det er usikkert hvordan det vil slå ut med bare ett punkt for kasting av søppel er styrets innstilling at man ikke utreder dette nærmere pt. og at forslaget avvises.

Styret vil uavhengig av vedtak jobbe videre med å redusere problemene med dagens søppelløsning, herunder møter med REN, rask fjerning av søppel som blir plassert i fellesareal og opplæring av beboere i forhold til kildesortering og behovet for at søppel kastes i poser (som er en vesentlig årsak til luktproblemer)

Styrets forslag til vedtak:

Alternative løsninger for renovasjon utredes ikke nærmere pt.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Branko Tomov Tollofsen

Valgt ble: Erik Christian Green

Valgt ble: Qamar Zaman

6.2 Valg av varamedlem

Valgt ble: Juneed Zafar

6.3 Valg av valgkomité

Valgt ble: Jan Erik Hagabråten

Valgt ble: Morten Olsen

Valgt ble: Heidi Slopianka

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Henning Hoel	Hans Nordahls gate 96 A, 0485 Oslo
Medlem: Branko Tomov Tollofsen	Fossumberget 34, 0983 Oslo
Medlem: Rune Iversen	Fossumberget 34, 0983 Oslo
Medlem: Erik Christian Green	Fossumberget 38, 0983 Oslo
Medlem: Jon Langseth	Fossumberget 50, 0983 Oslo
Medlem: Qamar Zaman	Fossumberget 50, 0983 Oslo
Vara: Juneed Zafar	Boligbygg Oslo KF, Postboks 1192 Sentrum, 0107 Oslo

Henning Hoel/s/
Møteleder

Heidi Koplianka/s/
Valgt av årsmøtet