

Årsberetning Oppheimjordet Boligsameie 2024

Oppheimjordet Boligsameie ligger i Midt-Telemark kommune og har org.nr. 928 958 434.

Sameiet består av 24 seksjoner fordelt på 6 bygninger og inkluderer også 2 carporter. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 51/475.

Bygningene er forsikret i Fremtind Forsikring AS.

Forretningsfører for sameiet er Bø Økonomi og Regnskap AS.

Revisor for sameiet er Revisorteam Midt-Telemark AS.

Styrets sammensetning:

<i>Verv</i>	<i>Navn</i>	<i>Valgt år</i>	<i>Antall år</i>
Styreleder fram til august, så nestleder	Nils Asle Bergsgard	2022	3
Styreleder fra august	Sindre Fossheim	2024	1
Nestleder fram til august	Hamida Trgalovic	2023	2
Styremedlem	Ericha Skotnes	2024	1
Styremedlem	Svein Tore C Bergskås	2023	2
Styremedlem	Björn Bertilsson	2024	1
Styremedlem	Camilla Lindgren	2023	2
Styremedlem	Karoline Dale Åsgrav	2024	1

I 2024 er det avholdt ordinært årsmøte 10 april og ekstraordinært årsmøte 22. august, to dugnader (mai og oktober) i Oppheimjordet Boligsameie. Styret har tre styremøter, og i tillegg hatt dialog og tatt opp saker ved behov på styrets Facebook-gruppe eller ved epost i løpet av året.

Årsmøte 10. april Gullbring: Til stede 15 seksjonseiere, pluss 2 med fullmakter, totalt 17 stemmeberettigede. Hovedsaker på årsmøte var:

Styrets årsberetning for 2023: Ingen kommentarer. **Godkjent/vedtatt.**

Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning for 2023: Som bestemt på årsmøte i 2023 ble deler av midlene overført til vedlikeholdskonto/-fond. **Godkjent/vedtatt**

Godkjenning av budsjett 2024, inkludert forslag fra styret om evt endring av fellesutgiftene.

Budsjett fra i fjor følges, litt endring i forhold til strøm mtp økt elbilbruk og dermed lading. Utgifter til revisor/regnskap har økt litt i forhold til i fjor.

Leie lokale på Gullbring til styre og årsmøter medfører en liten sum.

Ingen endring i forsikringssummen fra i fjor.

Soping 5000kr, samt satt av en liten pott til diverse.

Vedr. økte fellesutgifter fra tredje kvartal 2024 til 1200kr/mnd; 500kr går til vedlikeholdsfond.

Budsjettet har en rest (underforbruk) på 21000kr som kan overføres til nevnte vedlikeholdsfond. Ingen ytterligere kommentarer til budsjett. **Godkjent/vedtatt.**

Saker fra styret:

Eventuell endring av vedtektene for styresammensetning pga rekruttering, forslag om å redusere antall styremedlemmer og ikke være bundet til en representant fra hvert hus.

Forslag om 4 styremedlemmer valgt for 2 år av gangen. Styrets forslag **ikke godkjent/nedstemt**. Vedtektene blir stående.

Valg av nye medlemmer i styret: Ericha M Skotnes (hus 10), Björn Bertilsson (hus 12) og Sindre Fossheim (hus 16) trer inn i styret som nye representanter.

Hamida Trgalovic (nestleder) Svein Tore Bergskås og Camilla Lindgren er valgte representanter fra før og blir sittende.

Anita Fossheim, Amund Mehlum (flyttet) og Nils Asle Bergsgard trer ut av styret. Sindre Fossheim trer inn som representant når N.A. Bergsgard trer ut, men sistnevnte fortsetter som styreleder til ny styreleder velges. Dette tas opp og vedtas på et ekstraordinært årsmøte som det kalles inn til på et senere tidspunkt. **Godkjent/vedtatt**

Orienteringssaker fra styret:

-Orientering ang parkeringsplasser og disposisjon. Disponering av parkering har til nå har stort sett gått greit, men kan framover, særlig om vinteren da noe av plassene forsvinner ved brøyting, kanskje bli en utfordring, derfor en kort orientering: Alle har en carport og en parkeringsplass til disp. Trenger man flere enn disse over flere døgn, f.eks. ved besøk, bør man spørre en nabo om å kunne disponere deres parkeringsrett.

-Angående plenklipping/vedlikehold: Vaktmestertjenester har et overslag på 50 000 kr noe vi ikke ser som aktuelt. Ordning rundt plenklipping fungerer rimelig greit, vi fortsetter med rundgang som før. Lister fra ca uke 19 kommer fra styreleder. Tidspunkt for dugnad er satt til starten 7. mai.

-Sak om maling. Husene har kledning med grunn- og mellomstrøk, tredje strøk er anbefalt innen 5 år etter kledningsoppsett. Nestleder har innhentet anbud på bygg 1 & 2. Disse anbudene har hatt store sprik i pris. Valget falt på Malermester Kjellsen & Tufte som sender forslag til kontrakt. Maling av carporten utsettes og hus prioriteres i første omgang. Hus 1 & 2 blir malt i år og hus 3,4,5 og 6 males fortløpende med oppstart sommer 2025.

-Bo/trivsel/søppelskur: er tatt opp med utbygger E.Forberg som har lovet å utbedre dører og rette opp asfalt/dårlig grunnarbeid utenfor.

Ang fukt/vann i carporten og boder, sprekker og sig i mur og asfalt. E.Forberg har leid inn Mapei/Dryworks til å utbedre fukt og vanninntrenging i boder og carporter, vi må se det an hvordan det fungerer.

-Ved salg av leilighet må strøm avleses i sikringsskap carport. Dette må ny og gammel eier tilse at blir gjort. Nøkkel fås via styreleder/nestleder.

Det ble avhold ekstraordinært årsmøte 22. august 20:00 utenfor nedre carport på sameiet sin eiendom på Oppheimjordet i Bø i Midt-Telemark kommune. Fra 1930 var det befaringsanlegg med Bø Installasjon angående evt installasjon av varmepumpe, se sak 6. Det var 16 stemmeberettiget tilstede. Viktige saker var:

1. Valg av ny styreleder og nestleder, og ny representant fra hus 18. Styrets forslag er at Sindre Fossheim blir leder og at nåværende leder Nils Asle Bergsgard går inn som nestleder. Videre at Karoline Dale Åsgrav blir representant for hus 18 i styret. Det må da foretas en vedtektsendring, siden det i nåværende vedtekter står at styret skal ha seks medlemmer, og vi blir syv. Vi foreslår at det står **minst 6** slik at det normale da fortsatt vil være seks medlemmer, men det kan gjøres unntak som i dette tilfelle. Styret ber årsmøte stemme over følgende forslag til vedtak:
 - a) § 6 i vedtektene endres fra «Sameiet skal ha et styre på 6 medlemmer» til «Sameiet skal ha et styre på minst 6 medlemmer». **Forslaget ble vedtatt.**
 - b) Karoline Dale Åsgrav velges som nytt styremedlem fra bygg 18. **Forslaget ble vedtatt.**
 - c) Sindre Fossheim velges som ny styreleder. **Forslaget ble vedtatt.**
 - d) Nils Asle Bergsgard velges som ny nestleder **Forslaget ble vedtatt.**
2. Styret foreslår å tillate varmepumpeinstallasjon i sameiet. Styret har vektlagt at eventuelle installasjoner av varmepumper skal være ensartet – valg av samme løsning og framgangsmåte – og mest mulig støysvakt, og har hentet inn et forslag fra Bø Installasjon som svarer på dette. I forslaget legges det fram to alternativer for plassering.
 - a) **Løsningen med å plassere varmepumpe på nordveggen mot felleskjøpet fikk flertall.**
 - b) **10 stemte for å tillate varmepumpe. Siden vedtak om fasadeendring skal ha 2/3 flertall ifølge vedtektene, falt forslaget om å tillate installasjon av varmepumpe.**
3. Forslag fra styret om en økning i fellesutgifter fra 1. januar 2025. I sommer ble det utført malerarbeid på hus 18 og 20. Tilbudet fra Kjellsen og Tufte var det laveste vi fikk, men var fortsatt høyere enn det vi budsjetterte med. Dette har medført at det ikke er noe midler igjen på Vedlikeholdsfondet i 2024, noe som igjen innebærer at vi ikke vil ha råd til tilsvarende malerjobb for hus 10 og 12 i 2025. Styret foreslår derfor å øke månedlige fellesutgifter med 300 kr fra 1. januar. Viss ikke, må vi utsette maling av hus 10 og 12 til 2026. Styret ber årsmøte stemme over følgende:

Forslag til vedtak: Styret foreslår å øke det månedlige fellesutgiftene med 300 kr til 1500 kr. gjeldende fra 1. januar 2025. **Forslaget ble vedtatt.**

Hovedsaker fra styremøtene:

22. februar

- Saker til Årsmøte ble gjennomgått og godkjent framlagt for årsmøte
- Det ble bestemt at det skal hentes inn anbud for maling av hus 18 og 20
- Vedtak om fastpris (1,5 kr/kwh) på forbruk i carport og at det faktureres for forbruk utover 100 kwh

29. mai

- Vedtak om ekstraordinært årsmøtet 22 august 20:00.
- Besluttet å fremme en sak om varmpumpe og kontakte Bø Installasjon for befarings
- Besluttet å be om tilbud fra Ventistål om service hvis det er mer enn 10 enheter som melder seg på.
- Oppfølging av saker knyttet til utbygger Einar Forberg/Oppheimjordet Utvikling

12. juni

- Orientering om saken med Ventistål, og manglende respons
- Saker til ekstraordinært årsmøte ble drøftet og godkjent framlagt
- Oppfølging av sak om utbedring av ulike forhold av utbygger; de fleste saker løst, det ble utarbeidet et notat med de gjenværende sakene med first 1. september for Oppheimjordet utvikling å løse disse sakene.

Saker som er tatt løpende

- Ny eier i 12d ble godkjent av styret via Facebook 9. februar.
- Ny eier i 18a ble godkjent av styret via Facebook 15 juli
- Ny eier i 12b ble godkjent av nestleder/leder ved epost 18 oktober

Nils Asle/Sindre

