

## **REFERAT FRA ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET YÜKSEK SITESI 1**

Årsmøtet ble avholdt onsdag 10. juli 2013 på Yüksek Sitesi 1 i henhold til utsendt varsel og møteinnkalling, jf Vedtekter for boligsameiet Yüksek Sitesi § 5. Det var ingen merknader til møteinnkallingen.

### **Til stede på møtet:**

Beboere fra 9 leiligheter stilte på årsmøtet og Tyrkiahus har signaturer fra disse.

Tyrkiahus stilte med Olcay Kahraman.

### **Sak 1: Valg av møteleder og referent**

Bjart Kvaleid ble valgt til møteleder.  
Hege Osebakken ble valgt til referent.

### **Sak 2: Årsberetning fra styret**

Årsberetningen ble gjennomgått. Bjart kom med tilleggsopplysning at Harald Fjell hadde gått ut av styret da han kjøpte leilighet på Yuksek Heights.

Tyrkiahus ble spurt om årsaken til at det var en del beboere som ikke hadde betalt inn i 2013. Tyrkiahus informerte at det hadde blitt sendt faktura + purring til disse tidligere, og at det ville bli sendt ytterligere purring.

Årsberetningen ble deretter enstemmig godkjent.

### **Sak 3: Årsregnskap - 2012**

Årsregnskapet viste et underskudd på 13.658 TL for drift av anlegget, mens takreparasjonen hadde et underskudd på 1608 TL. Dette ble dekket inn fra de 21.600 TL som ble betalt inn til vedlikeholdsfondet i 2012 ("1000 lappen").

Det forelå revisorgodkjennelse som konkluderte med at regnskapet var ført på en ordentlig måte, og at det forelå tilstrekkelig dokumentasjon til at regnskapet kan godkjennes som sameiets regnskap for 2012. Revisor kommenterte i rapporten at det var en sammenblanding av driftskostnader og poster som skulle vært ført som poster under vedlikeholdskontoen (reparasjon av taket) samt at utestående fordringer føres på riktig regnskapsår. Som eksempel var strømavgifter for desember 2012 ført på januar 2013.

Det kan og nevnes at revisor i tillegg har gjennomgått regnskap for 2011 da vi ikke hadde revisorrapport i fjor da revisor trakk seg før årsmøtet.

Kommentarer til regnskapet:

Det ble kommentert at Tyrkiahus sine administrasjonskostnader har øket mer enn gjennomsnittlig lønnsvekst de siste årene og at styret tar en gjennomgang av dette for å sammenligne med andre anlegg / andre leverandører av slike tjenester. Tyrkiahus påpekte at lønnsveksten i Tyrkia har vært høy de siste årene.

I år ble innbetaling til vedlikeholdsfondet inkludert i det ordinære regnskapet slik at vi tilsynelatende kom ut med et overskudd på 6.333 TL på tross at vi hadde et underskudd på driften av anlegget på 13.658 TL. I fremtiden må midler til vedlikeholdskontoen overføres jevnlig til en egen konto som kun styret har disposisjonsrett til. På denne måten unngår man en sammenblanding.

Etter en gjennomgang av postene ble regnskapet enstemmig godkjent.

#### **Sak 4: Budsjett for 2013 og 2014. Fastsettelse av avgift til dekning av fellesutgifter.**

Budsjett for 2013 ble levert på årsmøte i 2012, og gjennomgått i år for eventuell revisjon. Tyrkiahus informerte at det har vært 5 års-kontroll av heiser og sikkerhetskontroll av anlegget som det ikke var tatt høyde for i 2013 budsjettet. Disse kostnadene kommer på 12.000 TL (heiskontroll) og 2.000 TL (estimert for utbedringer etter sikkerhetskontroll).

Følgende tilleggskostnader ble presentert på årsmøtet:

- |   |           |
|---|-----------|
| a. Nytt TV system med ny stål-parabol og 7 TV kanaler:                                      | 19.554 TL |
| b. Oppgradering av internett (fra 1 til 3 linjer og 8 – 24 MB)                              | 975 TL    |
| c. LED lights i basseng (de gamle sprekker og vi har fått glassbiter i basseng og boblebad) | 3.250 TL  |
| d. Utbedring av trimrom (gulv og utstyr).   | 5.000 TL  |

Totalt beløper dette seg til 42.779 TL eller 594,15 TL pr leilighet.

Årsmøtet vedtok alle disse kostnadene / investeringene enstemmig og ba Tyrkiahus om å inndrive 600 TL ekstra fra hver leilighet i 2013.

Tyrkiahus informerte at de som ønsker enda sterkere internett kan få egen linje (8MB) inn i leiligheten. Dette vil koste 65 TL pr måned og man tegner vanligvis kontrakt for et år av gangen. Tyrkiahus kan kontaktes for de som ønsker det (Tyrkiahus Extra medlemmer).

Budsjett for 2014 var utarbeidet at Tyrkiahus og viste ca 10% økning av kostnadene fra 2013. Innbetaling pr måned var øket fra 180 TL i 2013 til 197 TL i deres forslag for 2014.

Umiddelbart før møtet fikk styreleder en oversikt over pensjonsforpliktelser som arbeidsgiver hadde når arbeidsforhold var avsluttet. Dette var noe som styreleder var ukjent med, men som hadde blitt etablert for ca 2 år siden av tyrkiske myndigheter. I dag er vaktmestrene ansatt hos Yüksek 1 og styreleder har et arbeidsgiveransvar overfor disse. Den opparbeidete pensjon/sluttvederlag for våre vaktmestre er nå kommet opp i 13.375 TL.

Tyrkiahus har nå tilbudt alle anleggene at vaktmestrene kan være ansatt hos dem, og Tyrkiahus vil derved være ansvarlig for å sette disse pensjonsutgiftene inn på egen konto/fond hvert år.

Årsmøtets holdning var at det beste er at vaktmestrene avslutter sitt arbeidsforhold hos oss og at de overføres til Tyrkiahus, da styreleder ikke bør sitte med et arbeidsgiveransvar. Vi vil også slippe å sette av midler til pensjonsfond hvert år.

Som en konsekvens av at de slutter, har de rett å få utløst sluttvederlag og det må legges 13.375 TL inn på budsjettet for 2014.

Styret må få en skriftlig avtale fra Tyrkiahus om kostnader for vaktmestrene etter at de overtar ansvaret disse, og styret må godkjenne. Dette er en forutsetning for at vi går med på denne overføringen av vaktmestrene.

Både styreleder og årsmøtet var misfornøyd med at en så stor sum blir presentert umiddelbart før årsmøtet. Tyrkiahus har ikke informert godt nok om denne nye pensjonsregelen eller assistert oss med å sette midler til side i et fond hvert år.

Det ble enstemmig vedtatt at innbetaling pr måned i 2014 skal være 210 TL pr mnd / pr leilighet i 2014.

Det ble kommentert fra årsmøtet at budsjetter i fremtiden bør utformes realistisk og med en viss buffer slik at vi unngår underbudsjettering hvert år. Det er helt tydelig at vedlikeholdskostnadene øker for hvert år som går.

Styreleder kommenterte at innbetalingene har vokst fra ca 140 TL til 210 TL på 6 år, men samtidig har TL falt fra ca. 4,5 NOK til 3,15 NOK. Dette representerer en økning i NOK på 5% på alle disse årene. Mye av grunnen til kostnadsøkningen er at importerte varer (f.eks olje) blir dyrere pga svakere TL.

### **Sak 5: Fastsettelse av årlig beløp til vedlikeholdsfondet.**

Det ble vedtatt å betale inn 300 TL pr leilighet i 2014 til vedlikeholdsfondet pluss en ekstra innbetaling på 200 TL for å dekke opp det som ble lånt til drift av anlegget i 2012. Total innbetaling til vedlikeholdsfondet i 2014 blir derfor 500 TL pr leilighet.

Enstemmig vedtatt.

### **Sak 6: Valg av styre.**

Valgkomiteen hadde komme med følgende innstilling til nytt styre:

Alf Pedersen (B1-6) , Styreleder

Synnøve Syltevik (D1-7)

Hjørdis Kalås (E1-1). Ny i styret.

Årsmøtet valgte nytt styre enstemmig, og takket avtroppende formann for innsatsen i 3 år for Yuksek1.

### **Sak 7: Valg av revisor og valgkomité (2 medlemmer)**

Aase Rønning (E1-7) ble gjenvalgt som revisor.

Bjart Kvaleid (E2-6) og Einar Hjørnevik (D1-8) ble valgt til medlemmer i valgkomitéen.

Alle valg var enstemmige.

### **Sak 8: Godtgjørelse til styret**

Det ble fremmet forslag om samme godtgjørelse som før: 15000 N.kr. til styreleder og 3000 N.kr. til styremedlemmene og revisor.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

### **Sak 9: Andre saker som har vært nevnt i innkallingen,**

**a) Nytt TV system**

Enstemmig vedtatt.

**b) Kraftigere internett**

Enstemmig vedtatt å øke fra 1 til 3 linjer og fra 8 MB til 24 MB. De som ønsker enda bedre linje må få lagt inn egen linje.

**c) Skifting av gulv i trimrom og bedre utstyr.**

Enstemmig vedtatt. I det reviderte 2013 budsjettet er det lagt inn 3000 TL for gulv og 2000 TL for utstyr.

**d) Purregebyr på 10%**

Årsmøtet ønsket først at Tyrkiahus forbedrer innkrevingsrutinene før et slikt tiltak settes i verk.

**e) Forslag om innstramming av fasadeendringer.**

Det ble en del diskusjon om hvilke endringer som bør styrebehandles og hvilke som ikke skal. Det ble konkludert med at ordensreglene som henger i hver oppgang har et siste punkt som beskriver at styret skal kontaktes ved fasadeendringer.

Det nye styret må se om det er behov for bedre presisering på dette punktet og sende ut reviderte regler til alle beboerne.

En av beboerne påpekte at det var svært mye støy fra barn som badet i bassenget seint om kvelden. I dag står det kun at alle har rett på fred fra kl 23-6.

**f) Forslag om å bygge søppelskur**

Tyrkiahus har tidligere tatt kontakt med kommunen og fått avslag. Av hygieniske årsaker nekter de oss å bygge inne søppeldunkene.

Tyrkiahus ble bedt om å skaffe flere søppeldunker og dunker for gjenvinning. Det bør også henges opp en instruks for hva som skal i gjenvinningen. Tyrkiahus informerte at både metall, plast, papir og flasker skal i samme gjenvinning og at det skal pakkes i

plastposer. I dag er vi svært lite flinke til gjenvinning og det meste går som restavfall. Dette er sannsynligvis fordi at folk ikke er godt nok informert.

**g) Forslag om å stenge veien og asfaltere**

Tyrkiahus informerte at man skal ha svært gode grunner for å stenge veien, for eksempel barnehage etc, og at vi hadde for dårlige argumenter der. Men de skal kontakte og sjekke om det er mulig å få fartsdumper. Kommunen er flere ganger blitt spurt om å asfaltere og de vil fortsette å purre.

**h) En del misnøye med vasking av fellesområder**

Vi har bestilt ekstra vask av fellesområdene, men Tyrkiahus informerte at hun som vasker ikke klarer alt på en dag. Tyrkiahus fikk derfor fullmakt til å gjøre det som er nødvendig for å få vasket alle fellesområder inkludert trappeopp ganger. I dag skal nattevakten hovedsakelig passe på sikkerheten til anlegget om natten og rydde/ rengjøre bassengområdet. Ali er fullt opptatt med hagearbeid, og da er det bare Mustafa igjen til å vaske gangene. Om sommeren er det såpass travelt at dette ikke blir gjort skikkelig. Vi betaler derfor for ekstra vaskehjelp til dette om sommeren, og lar vaskehjelpen jobbe det som er nødvendig for å få det reint.

**Sak 10: Eventuelt**

- a. Neste årsmøte vil sannsynligvis bli i påsken 2014.
- b. Det ble fremme forslag om å ansette en egen badevakt i sommerhalvåret i 2014 (ikke budsjettet). Tanken er å få en oppegående ungdom som vil bli bedre til å snakke engelsk om å gjøre følgende:
  - Vaske oppganger
  - Passe på hvem som kommer inn i anlegget.
  - Sikkerhet ved bassenget (hopping, drukning etc).
  - Orden i trimrom og at fellesområder er ryddige og reine.
  - At ordensregler følges etc.
- c. Beboerne i E1 oppgangen klaget på støy fra vannpumpen for brønnen. Det bør vurderes en annen plassering eller stillere pumpe / lyddemping.
- d. Ønske om at styret ser på kostnader for montering av overvåkingskamera på baksiden av E-blokken.
- e. Er det mulig å få en aircondition til i trimrommet på motsatt vegg? Den timeren som er montert i dag burde hatt en fast tid den slo på air-condition. Når man kommer inn der nå er det veldig varmt og det tar lang tid å kjøle ned rommet. Rommet er ikke kjølt ned før etter treningsøkten. Det er spesielt om morgenen en del er aktive i treningsrommet.

- f. Ønske om en tavle ved grillen der man kan skrive seg på liste. Det er en del som har opplevd å kjøpe inn mat og må snu når de kommer ned siden andre skal bruke grillen. Det burde også vært en stålbøtte der en kan tømme aske i, så kan vaktmester tømme den når det er trygt.

### **Sak 11: Protokoll fra årsmøtet**

Protokoll skrives på norsk og oversendes til Tyrkiahus innen to dager etter avholdt årsmøte for oversettelse til tyrkisk. Protokollen sendes alle leilighetsinnehavere.

Yüksek 11. juli 2013.

Hege Osebakken  
Referent

Bjart Kvaleid  
Avtroppende styreleder