

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie mandag 09.03.2020 kl. 19:00 - Eiksmarka Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Linda S. Hansen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Linda S. Hansen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 25 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 5 fullmakter, totalt 30 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Linda S. Hansen

1.4 Valg av to seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Jarl C. Saugdahl og Erik Kolstad ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til etterretning.

3. Årsregnskapet

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent. Styret innhenter 3 tilbud på vaktmestertjenester og fremlegger for neste årsmøte.

KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Sandvika, 10.03.2020

Etter valgene på det ordinære årsmøtet i Knausen Boligsameie, avholdt 12. mars 2019 består styret av:

Leder: Ada Mølbach-Nielsen

Adr.: Eikskollen 6 A, 1361 Østerås

Mobil: 415 50 530

E-post : ada@atelierangel.no

Styremedlemmer:

Eli Kvisvik
Dan Sandven

Adr.: Eikskollen 4 B, 1361 Østerås
Adr.: Eikskollen 4 B, 1361 Østerås

Varamedlemmer:

Ane Reinan
Torgeir Strander

Adr.: Eikskollen 2 A, 1361 Østerås
Adr.: Eikskollen 4 B, 1361 Østerås

Valgkomite:

Dan Sandven
Steinar Bakken

Adr.: Eikskollen 4 B, 1361 Østerås
Adr.: Eikskollen 4 A, 1361 Østerås

Med hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag

Linda Steinsbø Hansen
Forretningsfører

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:

Godkjent.

5. Saker fra styret

5.1 Finansiering av fornying av spillvannsledninger/ rørrehabilitering

Dette er en fornying av stammer for bad/wc/kjøkken i 50 leiligheter. Rørene våre er av støpejern, mer enn 50 år gamle og delvis oppspist av rust. Fornyingen består i å føre en polyesterstrømpe inn i de gamle rørene. Det er 10 års garanti på arbeidet og forventet levetid på strømpen er 50 år. Dette ble det orientert om på årsmøtet i fjor.

Styret fikk på årsmøtet, avholdt 12/3-19, fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 2.350.000 over 10 år. Dette ser ut til å være noe lavt da dette prosjektet mest sannsynlig vil koste nærmere 2.500.000. Styret ønsker dermed å få utvidet fullmakten til å ta opp et lån på kr. 2.500.000 over 20 år. Dette vil medføre en økning av renter og avdrag på den enkelte enhet med ca 30 %, i snitt kr. 315 pr enhet pr mnd. Dette blir noe lavere enn forespeilet i fjor, da styret ønsker å nedbetale lånet over lengre tid.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil 2.500.000 med nedbetalingstid 20 år.

5.2 Stille vaktmesterleilighet som sikkerhet for lån

For at sameiet skal få den laveste renten banken kan tilby, har banken stilt som krav at årsmøtet gir styret fullmakt til å stille vaktmesterleiligheten som sikkerhet for lånet.

Vedtak:

Styret for fullmakt til å stille vaktmesterleiligheten som sikkerhet for lånet.

5.3 Refinansiering av lån

Knausen har to lån med total saldo kr. 3.317.736 (18/2-20). Lånene har en rente på hhv 3,95% og 4,25 %. Lånene har innfrielse i 2025 og 2027.

Styret ønsker å undersøke muligheten for å samle disse lånene i ett lån dersom den effektive renten blir lavere. Styret ønsker fullmakt til å refinansiere lånene dersom den effektive renten blir lavere.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å refinansiere lånene dersom den effektive renten blir lavere.

5.4 Navneendring på sameiet

Styret ønsker å endre sameiets navn fra Boligsameiet Knausen til Knausen Boligsameie.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å endre sameiets navn fra Boligsameiet Knausen til Knausen Boligsameie.

6. Saker fra beboere

6.1 Vedtektsendring for å regulere den videre reguleringen og håndteringen av ladeplasser til el-bil

Sak Fra Ane Reinan:

Seksjonseierne i Knausen boligsameie kan leie parkeringsplass til 100 kr i mnd. Det er nå etablert infrastruktur som tillater etablering av ladestasjoner til elbiler på alle parkeringsplassene. Det er imidlertid opp til den enkelte leietaker å ta kostnaden for ladestasjonene. Dette har en totalpris på omlag 25 000 kr.

Vedtektene våre regulerer ikke hvordan vi skal håndtere etablering av nye ladeplasser eller eksisterende ladeplasser ved overdragelse av seksjonen til den som bekostet ladeplassen. Det innebærer for eksempel at dersom en seksjonseier som har etablert ladestasjon på den parkeringsplassen denne leier, selger sin seksjon må vedkommende anse investeringen i parkeringsplassen som tapt. Det foreslås derfor å etablere en ny paragraf i vedtektene som regulerer forholdet til ladeplasser for el-biler.

De første to setningene i forslaget er bare en skriftliggjøring av dagens praksis og innebærer ikke en realitetsendring. Det kan likevel være viktig for å unngå misforståelser i fremtiden.

Etablering av ladestasjon er en relativt stor utgift for den enkelte seksjonseier. En vedtektsendring som gir den som overtar seksjon fra seksjonseier som har etablert ladestasjon på sin leide parkeringsplass, rett til å leie parkeringsplass med ladestasjon, vil gi sikkerhet for investeringen. Det vil også kunne fungere som et ekstra insentiv for den enkelte seksjonseier til å bære kostnaden for ladeplass, ettersom det antagelig medfører en viss verdiøkning for eierseksjonen.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede nærmere hvordan dette gjøres i andre sameier, og kommer tilbake til saken på ekstraordinært møte i september.

6.2 Sette opp ny bom

Sak fra Ane Reinan:

Bakgrunn

Det er tillatt med noe kjøring opp til inngangene våre. Bommen skal ikke hindre de som har gode grunner til å kjøre opp, i å gjøre nettopp dette. Det er behov for bom av tre grunner:

- Unødvendige ferdselen opp til fellesarealet reduseres
- Det kan bidra til at det blir slutt på at fellesarealet vårt brukes som parkeringsplass
- Den gjenstående kjøringen skjer med redusert fart

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt da bare 6 stemte for. Styret ønsker uansett å se nærmere på hva som evt. kan gjøres for å forbedre situasjonen.

6.3 Arbeidsgruppe til fornyelse av av fellesarealene og lekeplassen

Sak fra: Ane Reinan

Bakgrunn

Vi har et hyggelig fellesareal, men det har også forbedringspotensial. Det foreslås derfor å etablere en arbeidsgruppe som kan foreslå utbedringstiltak for utearealet vårt som bidrar til å bedre bomiljø. Arbeidsgruppen bør komme med forslag som treffer ulike grupper av beboere, i ulike priskategorier.

Vedtak:

Forslag 1: Årsmøtet utpeker arbeidsgruppe på minst tre personer som skal komme med forslag til fornyelse av fellesarealene og lekeplassen.

På årsmøtet meldte Ane Reinan, Kaja Egelién og Astrid Holme seg frivillig

Arbeidsgruppen kommer med sine forslag senest til årsmøtet i 2021.

6.4 Felling av furu

Sendt inn av: Astrid Holme

Furua bak 2b begynner å bli faretruende stor og står på lite grunn

Vedtak:

Forslaget ble trukket av forslagsstiller. Saken ble ikke stemt over.

6.5 Bestilling av vinduer §6 i vedtektene

Sak fra Kari Vollestad

Vanlig praksis i sameier er at der sameiet betaler kostnadene for utskiftning er det sameiet som velger leverandør, men av en leverandør som er godkjent av sameierne på et årsmøte.

I sameier der resp. sameier er ansvarlig for utskiftning er det vanlig praksis at sameier selv velger leverandør.

Mitt forslag er derfor at «Bestilling av vinduer» slettes i sin nåværende form. I utgangspunkt burde dette vært en sak som var tatt opp på årsmøtet hvor styret presenterte flere forslag til leverandører.

Vedtak:

§21 i Husordensreglene fjernes da sameierne selv skal kunne stå fritt til å velge leverandør av vindu.

6.6 Salg av vaktmesterleilighet (2/3 flertall)

Sak fra: Kari Vollestad

Etter en rask gjennomgang av resultatregnskap for 2019 ser jeg ingen «fordeler» ved å beholde denne leiligheten nå som vi kjøper alle våre vaktmestertjenester, og leiligheten leies ut på vanlig utleiebasis.

Saken ble diskutert sammen med sak 5.2.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede fordeler og ulemper, og kommer tilbake til saken på ekstraordinært årsmøte i september.

17 stemte for.

7. Budsjettforslag for 2019

Budsjettet er satt opp som utgangspunkt med økning i felleskostnadene på 2 % fra 1.7.20.

Økningen til betaling av renter og avdrag blir på 30 % ca kr. 315 pr. mnd. pr enhet i snitt.

Det budsjetteres med et underskudd på 1.902.346

Vedtak:

Tatt til etterretning.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Ada Mølbach-Nielsen er på valg

Valgkomitéens innstilling til styreleder:

Ada Mølbach-Nielsen

Vedtak:

Ada Mølbach-Nielsen velges som styreleder for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Eli Kvisvik (på valg)

Torgeir Strander (på valg)

Valgkomitéens innstilling til styremedlemmer:

Eli Kvisvik 4b

Steinar Bakken 4a

Vedtak:

Eli Kvisvik og Steinar Bakken velges som styremedlemmer for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Erland Svingen er på valg

Steinar Bakken er på valg

Valgkomitéens innstilling til varamedlemmer:

Ane Reinan 2a

Torgeir Strander 4b

Vedtak:

Ane Reinan og Torgeir Strande velges som varamedlemmer for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomité:

Bente Lysaker 2a

Dan Sandven 4b

Vedtak:

Bente Lysaker og Dan Sansven velges som ny valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utnevne representant

Hvor intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 21:10

-----sign.----- -----sign.----- -----sign.-----

Linda S. Hansen Jarl C. Saugdal Erik Kolstad
