

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie onsdag 13.03.2024 kl. 18:00 - Møtet ble avholdt digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Linda Steinsbø Hansen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Linda Steinsbø Hansen ble valgt som møteleder.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 23 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Ellen Bugge velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Se styrets beretning.

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 649.755.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Godtgjørelsen til styret reguleres med konsumprisindeks som øvrige kostnader, til kr. 62.400.

Vedtak:

Styret får kr. 62.400 til intern fordeling.

5. Sak fra styret - endring av vedtekter

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 (ikrafttredelse 1.1.2018) tydeliggjorde hva som er seksjonseiers og hva som er sameiets ansvar. For å harmonisere vedtekten med lovteksten foreslås følgende endringer i vedtektene, med virkning fra og med sameiermøtet 2024:

§6 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- Avsnitt 3

Opprinnelig tekst:

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Ny tekst:

Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke og innretninger de selv har satt opp.

- Avsnitt 4

Opprinnelig tekst:

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Ny tekst:

Dekkes i nytt avsnitt 3

- Avsnitt 7, 8 og 9

Opprinnelig tekst:

Ny tekst:

Seksjonseier har ansvar indre vedlikehold for areal som seksjonseier har enerett til å bruke, som glassveranda.

Rehabilitering av kjøkken og bad skal alltid meldes styret før oppstart, av byggtekniske årsaker. Tiltak i bærende konstruksjon er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, og det må søkes av et foretak med ansvarsrett etter § 20-3. I tillegg må seksjonseier ha samtykke fra styret.

Renovasjon av elektriske anlegg skal alltid gjøres i seksjonens eksisterende kabelkanaler, og med utgangspunkt i seksjonens eget sikringsskap. Det er ikke lov å trekke ledninger ved å bore hull i vegg utenfor eget sikringsskap. Kopi av sluttattest fra autorisert elektrikerfirma skal forevises styret

§7 Boligsameiets plikter

- Avsnitt 1

Opprinnelig tekst:

Boligsameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Ny tekst:

Boligsameiet har ansvar for ytre vedlikehold og skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

- Punkt c

Opprinnelig tekst:

Lagt til nytt punkt, gammelt punkt c blir punkt d

Ny tekst:

c) Sameiet har vedlikeholdsansvar for yttertak på glassverandaer, inngangsdører og dører inn til leilighetene samt utskifting av vinduer og balkongdører.

§8 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

- Avsnitt 2

Opprinnelig tekst:

Ny tekst:

Montering av markise, eller utskifting av duk på markise, skal meldes til styret. Duken skal harmonere i mønster og fargevalg.

§10 Vedlikeholdsfond

- Avsnitt 1

Opprinnelig tekst:

Sameiet bør ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

Ny tekst:

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år. Vedlikeholdsfondet skal dekke utskifting av vinduer og dører.

§11 Utleie

- Avsnitt 2

Opprinnelig tekst:

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie

Ny tekst:

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

- Avsnitt 4

Opprinnelig tekst:

Ny tekst:

Leietaker og seksjonseier må fylle ut et skjema og signere for at vedtekter og husorden er lest.

Generelt

For øvrig er det foretatt språkvask av dokumentet.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente forslag til endring av vedtekter.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 18
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 22

6. Sak fra styret - endring i husordensregler

Styret foreslår endringer i husordensreglene som følger:

1 Oppganger og kjeller

Fjernet:

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker o.l. i kjelleren, ELLER BILDEKK.

2 Balkonger

Tillegg:

Det er ikke tillatt å henge tekstiler ut av verandaen

3 Indre vedlikehold

Tillegg:

Oppussing må informeres med oppslag i begge oppganger i blokken.

7 Kjellerhals

Tillegg:

Rullatorer

10 Kjæledyr

Endring:

Kjæledyr (i stedt for hund)

15 Støy (endret fra Fred og Ro)

Tillegg/ending:

Ved oppussing skal beboerne i blokkene varsles på forhånd, med oppslag i begge oppgangene.

20 Salg/fremleie av leiligheten

Tillegg:

Skjema som bekrefter at eier og leier har lest vedtektene og husordensreglene, skal signeres.

21 Bytting a vinduer/verandadører

Utgår

22 Brannsikkerhet

Nytt punkt:

Det er ikke tillatt å oppbevar brannfarlige gjenstander i oppgangene. Oppgangen skal være fri rømningsvei.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker eller materialer i kjelleren, inkludert bildekk.

Det henger oppslag om brannsikkerhet i alle oppganger. Beboerne skal sette seg inn i dette.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente forslag til endring av husordensregler.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 19
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 22

7. Sak fra styret - Innbetalinger til vedlikeholdsfond

Styret foreslår å øke innbetalingene til vedlikeholdsfond med kr. 400 pr. mnd. Innbetalinger per seksjon pr. mnd. blir da kr. 600 fra 1/5-24

I Lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1.1.2018 ble det tydeliggjort hvilket vedlikeholdsansvar som ligger på sameiet og hvilket som ligger på den enkelte seksjonseier. Lovens §32 er tydelig på at seksjonseier ikke har ansvar for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Knausen boligsameie har hatt en annen praksis, der den enkelte sameier selv har stått for kostnaden for utbytting av vinduer. Denne praksisen vil nå endres til at sameiet bærer kostnaden for dette. Endringen gjøres gjeldende fra 1.april 2024.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente at innbetalinger til vedlikeholdsfond øker fra kr. 200 til kr. 600 pr. mnd. fra 1.mai 2024.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 8
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 22

8. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Det er budsjettert med et overskudd på kr. 810.050. Det er lagt inn en økning i innbetaling til vedlikeholdsfond til kr. 600 pr. mnd. fra 1/5-24. Videre er det foretatt en økning i felleskostnader med 4 % fra 1/4-24, i tråd med konsumprisindeksen.

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Ada Mølbach-Nilsen er på valg

Vedtak:

Ada Mølbach-Nilsen ble gjenvalgt som styreleder for 2 år.

9.2 Valg av styremedlemmer

Eli Kvisvik og Steinar Bakken er på valg

Vedtak:

Eli Kvisvik og Steinar Bakken ble gjenvalgt for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Lisbet Grut og Jørn Richardsen er på valg

Vedtak:

Lisbeth Grut og Jørn Richardsen ble gjenvalgt for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

Bente Lysaker og Solveig Marie Brenna

Vedtak:

Bente Lysaker og Solveig Marie Brenna ble valgt for 1 år.

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å utnevne ABBLs representant til årsmøtet.

Dersom intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Protokoll for Knausen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Steinsbø Hansen (sign.)	14.03.2024
Protokollvitne	Ellen Desiree Bugge (sign.)	14.03.2024