Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Eiksmarka Bibliotek, Niels Leuchs vei 40.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 16 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Helge Sundquist.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Joakim Gorm Randulff ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder leste opp årsmeldingen fra styret og årsmøtet tok denne til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Regnskapet er avlagt med et overskudd på kr. 655.887.

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for 2024.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Godkjent. Styret får kr. 64.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Utskifting av vinduer

Sommeren 2024 gjorde styret en kartlegging av tilstanden på vinduer i sameiet ved hjelp av et spørreskjema som ble levert til alle sameierne. De aller fleste svarte på skjemaet, som inkluderte en egenrapporting av tilstand og alder på alle vinduer.

Sameiet har totalt i overkant av 400 vinduer inklusive vinduer i oppganger og kjeller. Gjennomsnittsalderen på vinduene er ca. 29 år. De eldste vinduene er fra 70- og 80-tallet, og de nyeste er fra 2023.

I etterkant av kartleggingen ba styret ABBL teknisk om å gjøre en teknisk vurdering av de vinduene som var rapportert å ha dårlig tilstand og/eller var svært gamle. Styret har nå mottatt rapport fra ABBL teknisk (se vedlagt oversiktsrapport), og basert på denne er det 84 vinduer og balkongdører kategorisert som «Må byttes» eller «Vurderes av styret». Det er ikke stor forskjell på tilstanden til de to kategoriene, alle bør strengt tatt byttes. Gjennomsnittsalderen på de 84 vinduene er 39 år.

Det vil være en betydelig kostnad for sameierne. Styret har beregnet en kostnad på ca. 1 025 000 kr. dersom alle disse 84 vinduene skal byttes i år. Det er ikke tatt høyde for så store kostnader i budsjettet som ligger til grunn for 2025. Der er det lagt inn vedlikeholdskostnader på 300 000, der ca. 200 000 kan brukes til vinduer.

Kostnadsoverslaget på 1 025 000 kan komme inn lavere på et så betydelig volum. Prisene i regnestykket er basert på listepriser fra Magnor-glass og inkluderer frakt, montering, gjenvinning av gamle vinduer og MVA.

Følgende priser er innhentet fra Magnorglass:

Stort vindu 10 430
Lite vindu 14 470
Verandadør 17 564

Beregnet kostnad:

56 små vinduer: 584 080
16 store vinduer: 231 520
12 verandadører: 210 768
Totalt: 1 026 368

200 000 av disse er allerede i vedlikeholdsbudsjettet, men ca. 825 000 må finansieres.

Det kan gjøres på følgende måter:

1. **Ekstraordinær innbetaling fra sameierne**
   Det vil innebære en engangsinnbetaling på kr. 16 850 pr. seksjon (49 totalt)

2. **Månedlig ekstraordinær innbetaling fra mai til desember 2025**
   Dette vil innebære en kostnad på 2 100 pr. måned

3. **Lånefinansiering**
   Et lån på 825 000 i 5 år vil bety en månedskostnad på ca. 16 400 (avdrag + renter). Pr. seksjon gir dette en økt månedskostnad på ca. 335 kr.

Det er i alternativ 3 lagt til grunn en rente på 7,15 %, som er 1 % høyere enn renten på eksisterende lån. Det er mulig å undersøke om utleieleiligheten har sikkerhet nok til å dekke dette lånet, og i så fall blir renten lavere.

Vedtak:
Styret ba seksjonseierne stemme for ett av følgende alternativer:

Alternativ 1: Ekstraordinær innbetaling på kr. 16 850

Alternativ 2: Månedlig innbetaling på kr. 2 100 fra mai til desember

Alternativ 3: Lånefinansiering av maksimalt 825 000 med en løpetid på 5 år.

Alternativ 1 fikk 5 stemmer, alternativ 2 fikk 0 stemmer og alternativ 3 fikk 12 stemmer.

Årsmøtet godkjente dermed at styret går videre med lånefinansiering.

Det kom et benkeforslag fra salen om at styret skulle pålegges å innhente anbud fra to vindustilbydere i tillegg til Magnor-glass. Styret uttrykte at en anbudsprosess innebærer mye ekstraarbeid, men godtok at forslaget ble stemt over.

Det ble registrert 5 stemmer for og 12 stemmer mot. Forslaget ble nedstemt.

6. Saker fra beboere

Ingen saker innkommet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Budsjett for 2025

Det er lagt opp til et likviditetsoverskudd på kr. 150 500 i 2025 og et resultat på kr. 730 500.

Felleskostnadene øker med 2,6% fra 1. februar 2025.

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Tatt til orientering.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer er ikke på valg.

Vedtak:
Tatt til orientering.

8.3 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlemmer er på valg.

Vedtak:
Jørn Richardsen ble gjenvalgt for 1 år.

Lisbet Grut trakk sitt kandidatur da det kom benkeforslag om Kaja Egelien.

Kaja Egelien ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomité ønsker ikke gjenvalg.

Lisbet Grut sier seg villig til å sitte i komitéen. Sameiermøtet bør finne en representant til.

Vedtak:
Lisbet Grut ble valgt til valgkomitéen for 1 år.

Ingebjørg Lyngdal ble valgt til valgkomitéen for 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Punktet utgår fordi årsmøtet i sameiet ikke lenger skal velge representanter til ABBLs generalforsamling.

Der ikke annet fremgår var alle vedtak enstemmige.

Møtet ble avsluttet kl. 19.10.