

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Grenseveien 8-26

Møtedato: 08.03.2017

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Ola Narr 1

Til stede: 15 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sarah L. Karmi.

Møtet ble åpnet av Aleksander Løkke-Sørensen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Christina Moestue foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Sarah L. Karmi foreslått.

Som protokollvitne ble Stine Robsrud foreslått.

Som tellekorps ble Peik Helly-Hansen og Espen Karlsen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

2. Behandling av årsberetning for 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2016

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent og vedtatt

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 210 000.

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag fra styret:

A) Vedtektsendring §15 – ansvarsforhold ved utleie

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

I sameiet er det en stor andel av seksjonene som er utleid. Styret opplever unødvendig mye diskusjon hvem som er ansvarlig for leietakers handlinger. Vi ønsker derfor å gjøre dette tydelig i vedtektene.

Forslag til vedtak:

«Seksjonseieren identifiseres med sin leietaker og dens handlinger.» tilføyes i vedtektenes §15
Generelle plikter

Vedtatt: Vedtatt med overveiende flertall (mer enn 2/3 flertall)

B) Vedtektsendring §3 – Rettslig råderett

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

Styret ønsker å revidere sameiets vedtekter §3 Rettslig Råderett

Vi ønsker en klarere presisering av utleiers plikter ovenfor sameiet. Styret er til enhver tid nødt til å vite hvem som bor i sameiet for å tilfredsstille krav fra myndigheter og etater.

Forslag til vedtak:

§ 3 Rettslig råderett endres til:

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Overføring eller bortleie av seksjon, helt eller delvis, kan bare skje etter forutgående søknad til styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Ved vurderingen av hva som anses som saklig grunn kan styret legge vekt på hensynet til stabile boforhold. Dette innebærer at heller ikke korttidsutleie av et visst omfang er tillatt uten styrets godkjenning. Momenter som vil være avgjørende for hvorvidt korttidsutleievirksomhet er søknadspliktig er følgende:

- I hvilken utstrekning seksjonseier selv bor i seksjonen
- Hvor hyppig korttidsutleie forekommer
- Om hele eller deler av seksjonen leies ut
- Antall leietakere som faktisk bruker seksjonen ved de enkelte utleieforhold
- I hvilken utstrekning leietakerne er til ulempe for de øvrige seksjonseierne
- Om utleievirksomheten innebærer utleie på døgnbasis og/eller for øvrig bærer

preg av hotell-/pensjonatvirksomhet

Dersom en sameier er i tvil om hvorvidt sin utleievirksomhet er søknadspliktig plikter denne å konferere med styret, slik at styret eventuelt kan gi sameieren anledning til å søke om tillatelse til utleievirksomheten

Styret kan for sin eventuelle godkjenning av slik utleievirksomhet sette vilkår for bruken slik at denne begrenses til et akseptabelt omfang, og at det kan kreves særskilt dekning av de merkostnader sameiet blir belastet ved utleievirksomheten.

Utleievirksomhet i strid med nærværende vedtekter kan anses som vesentlig mislighold, jf. eierseksjonslovens § 26.

Vedtak: Vedtatt – 17 for – ingen imot.

C) Synliggjøring og fordeling av kostnader knyttet til TV og internett

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Sameiet har i lengre tid hatt en kollektiv avtale på tv og internett. Denne kostnaden har til nå ikke vært synlig for seksjonseiere uten å måtte kontakte styret.

Styret ønsker å synliggjøre denne kostanden på faktura fra forretningsfører slik at samtlige seksjonseiere er klar over hva som inngår i husleien.

Vi ønsker også å fordele denne kostnaden flatt på seksjonene og ikke i forhold til sameiets fordelingsnøkkel siden det gir en mer rettferdig fordeling. Dagens kostand er 310 kr for tv og internett, dette beløpet vil reduseres til 299 når nytt fibernett er på plass og avtalen med Canal Digital trer i kraft.

Forslag til vedtak:

- Kostander for tv og internett fordeles flatt per seksjon
- ~~— Det opprettes 2 nye kategorier på faktura, 1 for TV og 1 for internett.~~
- ~~— Beløpene justeres etter den faktiske utgiften sameiet har på tjenestene.~~

(De to siste setningene ble fjernet fra vedtaket, da dette er en del av normal forvaltning)

Vedtak: Vedtatt – 17 for – ingen imot

D) Vedtektsendring – gebyr for forsøpling

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

På sameiermøtet 25. april 2012 ble det vedtatt at forsøpling av sameiets fellesareal skal faktureres med et minimumsgebyr på 1500 kr. Styret ønsker at dette vedtaket synliggjøres i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak:

«Forsøpling av sameiets fellesarealer medfører et gebyr på 1500kr, pluss eventuelle merkostnader ved opprydding som skal belastes den ansvarlige» tilføyes sameiets vedtekter § 15 Generelle plikter.

Vedtatt: Vedtatt – 17 for – ingen imot.

E) Vedtektsendring – vedlikeholdsansvar vinduer

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

Det har i all tid blitt praktisert at vedlikeholdsansvaret for vinduer ligger hos seksjonseieren og ikke sameiet. Styret ønsker at dette synliggjøres i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak:

§ 8 vedlikehold endres fra:

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ved skader som påføres sameiet eller andre eiere er du erstatningspliktig som eier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Til (endring er understreket):

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks, og bruksenhetens vinduer

Ved skader som påføres sameiet eller andre eiere er du erstatningspliktig som eier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Vedtatt: Vedtatt – 17 for – ingen imot

F) Vedlikeholds og oppgraderingsprosjekt

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

Det ble i 2015 gjort en vedlikeholdsrapport for sameiet. Rapporten gjorde styret oppmerksom på områder som trenger oppgraderinger og vedlikehold.

Styret ønsker å låne penger for å:

- Ferdigstille bakgård og parkeringsplasser
- Etablere ladeplass for elbil
- Bygge skur for barnevogn og sykkelparkering
- Bytte ut utvendig belysning
- Montere port inn til sameiet
- Montere gjerder for å beskytte nye hekker
- Bytte dører ut mot bakgård
- Fornye kloakkrør
- Oppgradere sameiets felles sikringsskap
- Installere mer strøm til sameiet
- Nye tak over inngangene i bakgården
- Etablere flere overvannskummer

Styrets forslag til vedtak:

- Styret innvilges en låneramme på 9 000 000 for å utføre vedlikehold og oppgraderinger i sameiet.
- Rørfornyng av kloakkrør får høyest prioritet.

Benkeforslag:

Styret får fullmakt til å iverksette følgende tiltak:

- Fornye kloakkrør
- Oppgradere sameiets felles sikringsskap
- Installere mer strøm til sameiet
- Etablere flere overvannskommer

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med 11 av 17 stemmer for. Benkeforslaget falt derfor.

G) Tiltak for bedre innelima

Forslagsstiller: styret

Saksinformasjon:

Styret har over flere år fått tilbakemeldinger om dårlig luft i leilighetene. På årsmøtet i 2016 ble det presentert et forslag om å installere balansert ventilasjon i leilighetene. Dette forslaget ble trukket grunnet at det ble for dyrt.

Styret har på nytt sett på en rimeligere løsning og kommet frem til at vi ønsker å sette inn flere lufteventiler i fasaden slik at alle leiligheter får den luften de trenger for å fyre i peis og ha nok sirkulasjon slik at beboere ikke føler mangel på luft.

Forslag til vedtak:

- Styret henter inn tilbud på nye lufteventiler fra minimum 2 selskaper og velger den tilbyderen de mener er riktig for å utføre jobben
- Ventilene skal ha støydemping og partikkelfilter
- Antall ventiler for hver leilighet fastsettes av fagkyndig person
- Hver seksjonseier som får installert ventiler må selv dekke kostnadene ved arbeidet.

Vedtak: Vedtatt – med 13 av 17 stemmer for forslaget.

H) Vedtektsendring §1 – Justering av antall seksjoner i boligsameiet

Vedtektenes §1, første avsnitt endres fra:

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 226 bnr 21 seksjonsnummer 1 til 80 i Oslo med påstående bygninger samt arealer.

Endres til:

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 226 bnr 21 seksjonsnummer 1 til 90 i Oslo med påstående bygninger samt arealer.

Vedtak: Vedtatt

I) Vedtektsendring §2 – Justering av antall seksjoner i boligsameiet

Vedtektenes § 2, første setning endres fra:

Sameiet består av 80 seksjoner fordelt på 77 boligseksjoner og 3 næringsseksjon.

Endres til:

Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 87 boligseksjoner og 3 næringsseksjon.

Vedtak: Vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Mari Ramse Berntsen foreslått.

Vedtak: Valgt v/ akklamasjon

B Som representanter til valgkomitéen for 1 år, ble følgende personer foreslått:

- Jaran Raymond Wood
- Alexandra Panina

Vedtak: Valgt v/ akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Christina Mostue /s/

Fører av protokollen
Sarah L. Karmi /s/

Protokollvitne
Stine Robsrud /s/

Ved valgene på sameiermøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Alexander Løkke-Sørensen	Ola Narr 6	2016-2018
Styremedlem	Mari Ramse Berntsen	Grenseveien 16	2017-2019
Styremedlem	Thomas Alexander Hoogerdijk	Grenseveien 12	2016-2018
Styremedlem	Espen Karlsen	Grenseveien 18	2016-2018

Oslo, 08.03.17

OBOS Eiendomsforvaltning as

Sarah Louise Karmi