

Protokoll til årsmøte 2021 for Sameiet Knut Alvssons Vei 1-9

Organisasjonsnummer: 971519622

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 20

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Bjørn Østby er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 20

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Antall stemmer for vedtak: 18

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Antall stemmer for vedtak: 19

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Forslag til sameiermøte i sameiet Knut Alvssons vei 1-9 om deling av seksjon 1 i to seksjoner.

Fremmet av: fra seksjonseier Leilighet AS v/Henning Hoel

Sakens bakgrunn:

Leilighet AS kjøpte seksjon 1 i sameiet den 24. september 2015, og overtok leiligheten som ny eier den 1. november 2015. I perioden frem til 15. januar 2016 jobbet vi med å pusse opp leiligheten, med blant annet helt nytt kjøkken og nye gulv i samtlige rom.

Leiligheten har fra januar 2015 vært leid ut som et hybelkollektiv hvor leietakerne leier 4 enkeltvise rom. Vi viser da til vedlagte plantegning A (vedlegg 1) som viser dagens romløsning. Også tidligere eier har gjennom mange år pga. leilighetens planløsning leid ut enkeltvise rom som hybelkollektiv.

Våre erfaringer er at slik utleie gir relativt sett høye leieinntekter, men krever mer i forhold til administrasjon og gir et mer ustabilt bomiljø i sameiet med hyppige inn- og utflyttinger. Vi ønsker mer stabile leieforhold slik at man tar bedre vare på både leiligheten, bygget og naboene. Etter vårt syn er dette også bare en fordel for sameiet ved at man får to normale boliger som enten kan legges ut for salg eller leies ut til en enkelt husstand.

Det er også et politisk ønske å begrense denne type boliger av hensyn til bomiljøet, og det er nå fremmet forslag fra regjeringen om endringer i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven for å begrense såkalt «hyblifisering» i eierseksjonssameier.

Plantegningen av eksisterende situasjon viser også at man har en uheldig sammensetning av svært mange store oppholdsrom, og ett lite bad som ikke er spesielt brukervennlig og også gir svært høy slitasje på badet.

På denne bakgrunn har vi sett på mulighetene til å dele leiligheten i to nye leiligheter som begge får eget bad og kjøkken. Det vises her til plantegning B (vedlegg 2) som viser hvordan vi har tenkt å dele inn de nye leilighetene. Det blir da etablert et nytt bad på det midterste soverommet. Etter det vi erfarer er også andre leiligheter i sameiet med samme planløsning tidligere tillatt ombygget.

Vi har vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten og arkitekt og har fått tilbakemelding om at ombyggingen gir god funksjonalitet og har gode bomiljømessige kvaliteter. Vi håper at også sameiet ser verdien av en slik ombygning.

Dette forslaget ble også fremmet for sameiermøtet i 2017, men styret støttet da ikke forslaget med følgende begrunnelse:

Styret støtter ikke forslaget med begrunnelse i for liten teknisk og juridisk dokumentasjon i sakens fremstilling.

Vi fremmer derfor forslaget på nytt og vil forsøke å redegjøre så godt som mulig i forhold til juridisk og teknisk bakgrunn.

Juridisk redegjørelse - krav om årsmøtets samtykke ved deling av seksjoner

En seksjon kan deles i to etter bestemmelsene i eierseksjonslovens §20, og forslaget tilfredsstiller de bygningsmessige kravene i eierseksjonslovens §7 (hver bolig skal ha eget kjøkken, bad og wc).

Eierseksjonslovens §20 har følgende ordlyd:

§ 20. Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner. Vilåårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen

Hovedinnholdet i bestemmelsen er som følger:

- Årsmøtet som sameiets øverste organ må i tilfelle samtykke til delingen av seksjonen, og 2/3 av de avgitte stemmer må stemme for å gi tillatelse til deling (kvalifisert flertall)
- Seksjonseier må også ved deling av seksjon oppfylle alle vilåårene etter §7. Dette gjelder i praksis krav om egen inngang, kjøkken, bad og wc.
- Sameiebrøken endres ikke for noen av de andre seksjonene (det blir kun endringer i sameiebrøken for den seksjonen som deles).

Teknisk redegjørelse

I hovedsak vises det her til planskissene som er vedlagt med markering av den nye seksjonen. Som det fremgår av skissene, vil alle arbeider skje inne i seksjonen (fellesareal påvirkes ikke av arbeidene utover tilknytning til avløp). Det er i hovedsak 4 forhold som må utføres bygningsmessig

- Etablering av ny entredør (fra gangen i eksisterende leilighet)
- Etablering av nytt bad/wc
- Etablering av kjøkken
- Etablering av nytt sikringsskap (inne i leiligheten)

Vi er veldig opptatt av at alt arbeids skal utføres fagmessig, og at sameiet naturligvis ikke skal ha noen ulemper ved vår ombygging. Det er derfor gjennomført befarings med Rørkjøp Jensen VVS AS (Mesterbedrift) og Bademiljø Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift og disse er konsultert i forhold til etablering av bad- wc og tilknytning til sameiets avløp. I hovedsak blir den tekniske løsningen som følger:

«Avløpet tas fra kulvert i kjeller ved Knut Alvssons vei 1, innkapping på eksisterende bunnledning og videreført med M.A. rør og deler fram til bad. Vannledninger kaldt og varmt vann tas fra nærmeste eksisterende rør opplegg, og føres fram til nytt fordelerskap plassert i vegg badet. Det blir lagt nytt tappevann system til kjøkken og bad (dusj, servant, vegghengt toalett samt kjøkken m/oppvask maskin.)

Det blir lagt opp til 1 stk sluk på badet plassert i dusj sone. Det blir montert dobbel water guard på kjøkken.»

Bravida AS har vært på befarings og foreslått etablering av nytt sikrings skap for ny seksjon inne i gangen på denne (den andre andelen vil benytte eksisterende skap og måler).

Fra vår side vil vi naturligvis ta fullt byggeteknisk og økonomisk ansvar for utbyggingen, og vi vil oversende til styret full dokumentasjon av av alle arbeider knyttet til rør, elektrisk (samsvarserklæring) og dokumentasjon på alt brannteknisk (brannvegger/gjennomføringer).

Eventuelt kjøp av fellesareal

Ved etablering av en ny leilighet kan det bli aktuelt å kjøpe ledig bodareal i kjeller hvis sameiet samtykker i dette (normalt noe over 5 m²). Det foreslås at sameiermøtet gir styret fullmakt til å fastsette pris og selge inntil 7 m² bodareal.

Videre prosess ved eventuelt samtykke

Vi kan ikke starte en prosess med byggesøknad før vi vet om sameiermøtet samtykker til å dele opp seksjonen i to. Dersom vi får slikt samtykke vil vi arbeide for at sameiet får to fullgode boliger med god funksjonalitet og som gir gode bomiljøløsninger med mindre utskiftning av beboere.

Et samtykke vil ikke medføre ulemper for sameiet eller øvrige seksjonseier, og vi bekrefter at alt arbeid vil utføres fagmessig og i tråd med de retningslinjer og krav som sameiet, bygningsmyndighetene og styret fastsetter. På denne bakgrunn håper vi på øvrige seksjonseieres velvilje og fremmer følgende forslag:

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 16

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. El-bil ladning

Hei, foreslår igjen at det nå er på høy tid at vi begynner å legge planer om muligheter for elbil ladning på våre parkerings plasser.

Er vel ikke noe å vente med, vi vet jo at det må komme en gang, argumentet om at det finnes nok plasser i nærheten holder ikke mål lenger, blir alt for dyrt i lengden å lade på sånne plasser, heller ikke noe gøy å lete etter plass når man komme sent hjem om kveldene. Er det faktisk lov i dag å nekte beboere ladning engang?

Hilsen Leif Børstad Knut Alvssons vei 1.

Vedtak

Styret gjør en jobb med å kartlegge behov og betalingsvilje for neste årsmøte, slik at sameier møte kan ta en informert beslutning om en slik investering

Antall stemmer for vedtak: 15

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Installere kamera i oppganger, for beboeres sikkerhet.

Styret har mottatt tilbud på overvåknings kamera til felles areal. Pris for all inngangsparti + kjeller innganger er kroner 116.500.

Tilbudet følger vedlagt.

Kamera overvåkning vil ha en avskrekkende effekt på tyveri og hæverk, samt det vil kunne hjelpe styret med å holde fellesareal fri for søppel og skrot (som også er en brannfare). Styret tror kamera vil kunne bidra til ett tryggere og triveligere sameie for alle.

Det krever 2/3 flertall for å kunne installere overvåkningskamera.

Vedtak

Det installeres kamera i oppgangene.

Antall stemmer for vedtak: 13

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Arne Johan Myren (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arne Johan Myren

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mona Sjøen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Abdelilah Lemriri

Mona Sjøen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sarah Elise Lea (14 stemmer)

Ana Slipicevic (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sarah Elise Lea

Ana Slipicevic