

Protokoll fra årsmøte i Kiellands Hus Sameie

Møtedato: 11.04.2024

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Sagene Samfunnshus

Til stede: 4 seksjonseiere (tilsvarende 186 stemmer), 127 seksjoner representert ved fullmakt (tilsvarende 6438 stemmer), totalt 131 stemmeberettigede seksjoner (tilsvarende 6624 stemmer).

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Grepperud.

Møtet ble åpnet av Camilla Grepperud.

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Camilla Grepperud foreslått.

Vedtak: Godkjent.

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: Godkjent.

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

Til å føre protokoll ble Camilla Grepperud foreslått, og som protokollvitne ble Margit Louise Fremmerlid foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2 Årsrapport og regnskap for 2023

Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2023.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Vedtak: Godkjent

3 Godtgjørelse for styret

Godtgjørelse til styret foreslås til kr.530 000,-.

Vedtak: Godkjent

4 Innkomne forslag

A) Styrets forslag til endring av vedtektene

Forslag til endringer er i rødt

Flytte 1. ledd slik at det blir 3. ledd, slik at paragrafen blir seende ut slik:

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til 2G, jf. Eierseksjonsloven § 31. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i seksjonseierens eiertid, blir betalt. Erverver av seksjon av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Seksjonseiere plikter å lese gjennom informasjonen som sendes ut av styret og returnere signert beboerskriv innen syv dager.

Seksjonseiere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre før leietakere flytter inn. Styret skal også motta kontaktinformasjon på samtlige leietakere og signert beboerskriv senest 14 dager før innflytting, så vidt mulig. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietakere får tilsendt informasjonsskrivene fra styret. Seksjonseier er også ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler, og at samtlige leietakere signerer for å ha lest beboerskrivet. Hvis dette ikke skjer, og styret må etterspørre informasjon fra eier, eller selv må informere leietaker, vil eier bli fakturert for ekstra styrearbeid i henhold til § 12, niende ledd.

Begrunnelse

Det er mer naturlig å ha dette leddet før det neste.

Tillegg § 7-1 (5):

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. Balkonger, terrasser og brannbalkonger skal holdes rene for smuss og grønske. **Om vinteren må seksjonseier rydde balkonger og terrasser for snø og is og sørge for at sluk er åpne.** Disse (med unntak for takterrasser) må ikke under noen omstendighet spyles med vann da dette kan føre til vannlekkasje i nedenforliggende leiligheter. Det er den enkelte seksjonseier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens sameiet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

Begrunnelse

Det er behov for å presisere at det er seksjonseier/beboer som har ansvaret for det indre vedlikeholdet av sin terrasse/balkong også om vinteren, og at vedlikeholdet omfatter snørydding.

Nytt ledd til § 7-1 (9)

Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

Begrunnelse

Radiatorne er knyttet opp mot sentralvarmeanlegget i bygget. Arbeid som gjøres på disse må styret ha oversikt over. Vi har bl.a. hatt eksempler der beboere har fjernet radiatorer uten å søke styret om det, slik at neste eier har klaget på dårlig varme i leiligheten, vi har også eksempler på at beboere har byttet til ikke egnede radiatorer som forsikringsselskapet ikke har godkjent, med store vannskader i egen bolig og underliggende leilighet som følge.

Endring § 7-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt, punkt 4:

Hvis ledning til branddetektor må kobles fra ved oppussing av entreen skal styret kontaktes for å bestille frakobling av sameiets servicepartner for brannsikkerhet. ~~Ved oppussing der man må koble ledning fra branddetektor skal Lysteknikk kontaktes for å utføre jobben.~~ Dette fordi en slik frakobling kan føre til kortslutning på hele sløyfen, og sette detektorer i flere etasjer ut av spill hvis det ikke gjøres riktig. Detektor må alltid dekkes godt til slik at støv ikke kommer inn i detektoren og utløser alarmen eller forårsaker feil. **Branddetektor skal være frakoblet anlegget så kort tid som overhode mulig, maks tre dager. Styret skal alltid informeres skriftlig om hvilket tidspunkt detektor kobles fra og kobles til. Alle fra- og tilkoblinger skal også loggføres av elektriker/beboer i loggboken som henger ved siden av brannpanelet.**

Begrunnelse

Vi har hatt tilfeller der beboer har hatt detektor frakoblet i måneder og ikke har forstått hvilke konsekvenser det kan få i et bygg hvor det er bygget leiligheter over en bensinstasjon. Kiellands Hus er av Oslo kommune klassifisert som et særskilt brannobjekt. Styret ser det derfor som en nødvendighet at det strammes inn i praksisen med utkoblinger av branddetektor i forbindelse med oppussing. Det er større sjanse for at det oppstår brann i leiligheter hvor det foregår oppussing. Dessuten står ofte disse leilighetene også tomme mens oppussingen foregår. En brann vil derfor ikke varsles før den har spredd seg til naboileiligheter eller fellesarealer.

Forslag: Endringer markert i rødt vedtas

Benkeforslag: Det ble foreslått å stryke forslag til nytt ledd til § 7-1 (9). Øvrige endringer i rødt vedtas.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble godkjent med 1 seksjon (57 stemmer) mot

B) STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER**Fjerning av setning:**

§ 6. Postkasseområdet

Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Styret aksepterer ikke at beboere setter opp egenproduserte skilt, med unntak av venteperioden på nytt skilt. Skilt bestilles ved henvendelse til styret. Styret kan fjerne andre skilttyper, og kan ved behov bestille skilt for beboers regning. For leiligheter som leies ut skal eiers navn stå oppført nederst på skiltet. **Beboers navn påføres skiltet med dymolapp.** Seksjonseier er ansvarlig for at postkassen er fri for flekker og limrester. Seksjonseier er også økonomisk ansvarlig for postkasser som ødelegges.

Begrunnelse

Setning strykes. Praksis er endret for utleieleiligheter. Nå skal alle få nytt postkasseskilt ved bytte av beboer.

Forslag: Endringer markert i rødt vedtas

Vedtak: Godkjent

C) MALING AV FELLESAREALER

Det har de siste årene blitt stadig mer slitt og møkkete rundt i fellesarealene. Det er derfor behov for å male veggene i korridorer og trappehus. Dette er en stor kostnad. Styret har innhentet tilbud fra tre bedrifter som har gode referanser på denne type arbeid. Styret ønsker med dette å innhente fullmakt fra årsmøtet til å engasjere den bedriften vi anser har kommet med det beste tilbudet.

Dette er en stor kostnad (nærmere en million kroner for alle fire oppgangene), og styret vil gjøre en vurdering om det er mest hensiktsmessig å fordele arbeidet over to år, slik at man tar to oppganger i år og to oppganger neste år.

Forslag: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om maling av fellesarealene

Vedtak: Godkjent

5 Valg av tillitsvalgte

A Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble Marie Asprem Hvardal foreslått

Vedtak: Valgt

B Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Som varamedlem for 1 år ble Jo Gisle Olsson foreslått

Som varamedlem for 1 år ble Margit Louise Fremmerlid foreslått

Som varamedlem for 1 år ble Pål Smitt-Amundsen foreslått

Som varamedlem for 1 år ble Siv Anne Hotvedt foreslått

Som varamedlem for 1 år ble Peter Erik Danielsson foreslått

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19:40

Protokollen signeres av

Møteleder Camilla Grepperud /s/

Fører av protokollen Camilla Grepperud /s/

Protokollvitne Margit Louise Fremmerlid /s/

Etter valgene i årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

<i>Verv</i>	<i>Navn</i>	<i>Valgt for</i>
Styreleder	Helene Spigseth	2023 – 2025
Nestleder	Marianne Hagen	2023 – 2025
Styremedlem	Ulrik Mikkelsen	2023 – 2025
Styremedlem	Harald Thoresen	2023 - 2025
Styremedlem	Marie Asprem Hvardal	2024 – 2026
Varamedlem	Jo Gisle Olsson	2024 – 2025
Varamedlem	Margit Louise Fremmerlid	2024 – 2025
Varamedlem	Pål Smitt-Amundsen	2024 – 2025
Varamedlem	Siv Anne Hotvedt	2024 – 2025
Varamedlem	Peter Erik Danielsson	2024 – 2025