

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Konows Gate 83 Sameie

Møtedato: 22.03.2017

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Kverneråsen Velhus, Baglerfaret 14 C

Til stede: 12 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Brøndbo.

Møtet ble åpnet av Erik Mørch.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Erik Mørch 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: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Camilla Brøndbo foreslått. Som protokollvitne ble Bjørnar Hjelmesæth Hovin og Bård Thomas Helland 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. Styret påpekte at den enkelte seksjonseier plikter til å sette seg inn i vedlagte HMS rutiner.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2016

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 80 000.

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A Vedlikeholdsfond

Saksframstilling: Som følge av at det kommer til å oppstå et behov for større vedlikeholdsprosjekter i sameiet i fremtiden, ønsker styret å øke sameiets egenkapital. Dette er delvis for å unngå for høye økninger i felleskostnadene som skal dekke løpende drift i fremtiden, men også for å unngå ekstraordinære kapitalinnkallinger som kun vil ramme de seksjonseierne som «tilfeldigvis» eier en seksjon i sameiet når vedlikeholdet må gjennomføres og kapitalinnkallingen skjer. Styret fremmer derfor to forslag til vedtektsendring.

Det første forslaget innebærer etablering av et vedlikeholdsfond, forslag nr to inkluderer også mulighet for å overføre et eventuelt årlig overskudd i fondet.

Forslag 1

«Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Alle rentene som tilfaller fondet forblir i fondet. Vedlikeholdsfondet skal brukes til å finansiere et konkret og fremtidig vedlikeholdstiltak som styret avgjør. Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto, og kreves inn månedlig gjennom et fastsatt akontobeløp som styret fastsetter. Akontobeløpet kan kreves inn fra seksjonseierne etter sameierbrøken. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon. Sameiermøtet skal med 2/3 flertall avgjøre om vedlikeholdsfondet skal avsluttes».

Forslag 2

«Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Alle rentene som tilfaller fondet forblir i fondet. Vedlikeholdsfondet skal brukes til å finansiere et konkret og fremtidig vedlikeholdstiltak som styret avgjør. Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Kapitalet kan kreves inn månedlig gjennom et fastsatt akontobeløp som styret fastsetter. For hvert årsmøte kan det også fremlegges forslag om at deler av årsresultatet overføres til vedlikeholdsfondet med 2/3 flertall. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon. Sameiermøtet skal med 2/3 flertall avgjøre om vedlikeholdsfondet skal avsluttes».

Benkeforslag 1: Det skal først avstemmes over om innkrevingen skal være flatt/lik fordelt eller etter eierbrøken.

Vedtak: Det ble vedtatt innkreving etter eierbrøk med 14 stemmer. 4 stykker stemte for flat/ lik fordeling.

Benkeforslag 2: tekst lik som forslag 2, men med følgende setning tilføyd i bestemmelsen: Akontobeløpet kan kreves inn fra seksjonseierne etter sameierbrøken.

Vedtak: Benkeforslag 2 ble enstemmig vedtatt.

B Salg av parkeringsplasser

Saksframstilling:

Det er totalt 43 parkeringsplasser i sameiet hvorav 21 plasser er tinglyst som tilleggsdel til 21 av boligseksjonene. Disse plassene er ikke mulig å omsette for salg.

I tillegg har sameiet en garasjeseksjon, snr 68 som består av 22 plasser. Denne seksjonen eier sameiet i fellesskap. Garasjeplassene kan pr i dag selges fritt på markedet uten noen begrensninger iht sameiets vedtekter.

Det er allerede for få parkeringsplasser i forhold til antall leiligheter i sameiet. I tillegg er det en ulempe at andre som ikke bor i sameiet benytter garasjeanlegget da det gir fri adkomst til de øvrige fellesarealene.

For at garasjeplassene skal forbli i sameiets eie og være til gårdeiernes disposisjon, ønsker styret at de 22 andelene i snr 68 kun kan overdras til eiere av boligseksjonen.

Bestemmelsen må inn i sameiets vedtekter.

Følgende tekst foreslås som et nytt punkt under 4. rettslig råderett, i vedtektene heretter punkt 4.3 Disposisjonsrett

*«Andeler i garasjesameiet kan kun overdras til eiere av boligseksjon i Sameiet. Andelshaver i garasjesameiet må være eier av seksjon i ovennevnte sameie. Dersom en andelshaver selger sin eierseksjon, må garasjeandelen inkluderes i salget. **Tilføyelse: eller selges til en annen sameier.** For å sikre at en overdragelse skjer i henhold til tinglyst fordeling skal styre samtykke til overdragelsen. Andelshaver kan ikke leie ut sin parkeringsplass til andre som ikke bor i sameiet. Leietakere som bor i sameiet kan på lik linje med seksjonseiere disponere garasjeplassene. Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som disponerer parkeringsplass og hvem som har portåpner.»*

Vedtaket krever 2/3 flertall

Vedtaket: Enstemmig vedtatt

C) Utnyttelse av parkeringsplasser

Garasjeanlegget er som kjent veldig trangt. For å forhindre at det blir feil utnyttet ønsker styret å presisere vedtekts givers intensjoner. Vedtektenes punkt 2.3 Garasjeanlegget, første ledd lyder som følger: «Biloppstillingsplassene kan kun nyttes til formålet (oppstillingsplass for bil).» Vedtekts givers intensjon var en bil pr. biloppstillingsplass.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 2.3 Garasjeanlegget, første ledd endres til: «Biloppstillingsplassene kan kun nyttes til formålet (oppstillingsplass for **en** bil)

Vedtaket: Vedtatt med 13 stemmer for, 1 blank stemme.

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Oskar Dahl foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Rolv Einar Kristiansen foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19:48. Protokollen signeres av

Møteleder Erik Mørch/s/

Fører av protokollen Camilla Brøndbo/s/

Protokollvitne Bjørnar Hjelmesæth Hovin/s/

Protokollvitne Bård Thomas Helland/s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Erik Mørch	Konows gate 83	2016-2018
Styremedlem	Reidar Moe	Konows gate 83	2016-2018
Styremedlem	Oscar Dahl	Konows gate 83	2017-2019
Styremedlem	Rolv Einar Kristiansen	Konows gate 83	2017-2019

22. februar 2017

Til Sameiere/beboere

For å ivareta den enkelte beboers sikkerhet og vår felles trygghet er det i sameiets interesse at vi jevnlig utfører kontroller i hjemmet som best sikrer våre liv og økonomiske interesser.

Vedlagt følger kopier av sameiets

- Beredskapsplan
- Branninstruks
- Internkontroll av boligens elektriske anlegg
- Internkontroll av brannvern
- Internkontroll av våtrom og ventilasjon
- Internkontroll av avfallshåndtering og skadedyr
- Varsel om bekjempelse av skadedyr.

All denne informasjonen er tilgjengelig på sameiets hjemmeside under fliken for HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet). I henhold til HMS-planen skal sameiere/beboere foreta årlig egenkontroll av ovennevnte, føre resultatene inn i tilsendte skjemaer samt datere og signere rapportene. Disse skal oppbevares av beboerne og framvises til styret ved henvendelse. For de som fremdeles har FDV-permen som ble utlevert ved første gangs innflytting, vil det være naturlig å arkivere rapportene i en egen flik der eller i annen beboermappe der slike finnes.

Styret er innforstått med at dette kan medføre noe merarbeid for den enkelte, men anser at slike årlige kontroller også samtidig påminner beboerne til å iverksette nødvendige tiltak for å korrigere eventuelle mangler/feil som måtte ha oppstått av tidens tann og daglig bruk.

Det er styrets intensjon at skjemaene for den årlige internkontrollen skal sendes ut i starten av hvert nytt kalenderår, -dels som en påminnelse og dels som underlag for kontrollene.

Med vennlig hilsen Styret

VEDLEGG A - BEREDSKAPSPLAN

BEREDSKAPSPLAN VED BRANN OG STØRRE ULYKKER I SAMEIET KONOWSGATE 83

<u>1. VARSLE RETTE INSTANS:</u>	BRANN	110
	POLITI	112
	AMBULANSE	113

Du skal oppgi: **HVEM** du er
HVA som har skjedd
HVOR du er

2. HJELP BEBOERE SOM TRENGER DET

- Har alle kommet seg ut ved brann?
- Vet du hvor mange som bor i hver leilighet?
- Er det leiligheter med beboere som trenger ekstra hjelp?
- Trenger noen livreddende førstehjelp?

3. BEGRENS SKADENE

- Start slokking hvis mulig
- Varsle beboere i nærheten om eventuell evakuering
- Rydd plass til utrykningskjøretøyene

4. SØRG FOR AT NOEN MØTER UTRYKNINGSKJØRETØYENE SLIK AT DE IKKE KJØRER FEIL

5. HOLD NYSGJERRIGE UNNA

- Slik at hjelpepersonellet får gjort jobben sin
- Følg instruksjoner gitt av hjelpepersonell

6. KONTAKT STYRET

BRANNINSTRUKS

Varsle: Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.

Redde: Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.

Slokke: Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperomdører holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med: - Rømningsveier og nødutganger.
- Hvor slokkeutstyr er plassert.

Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.
Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret skal brukes.

Heisen skal ikke benyttes ved evakuering.

Oppmøtested ved brann: **Parkeringsplassen.**



VEDLEGG C – INTERNKONTROLL ELEKTRISKE ANLEGG BEBOER

Utføres innen 1.september hvert år. Ta vare på skjemaene i beboerperm. Styret tar stikkprøver.

KRAV/OPPGAVE	JA	NEI	MERKNADER
Er det mulig å låse sikringsskapet slik at barn ikke kommer inn?			
Er kurser/brytere godt merket og lette å komme til?			
Oppbevares det ting i sikringsskapet som ikke har noe der å gjøre?			
Er sikringselementene unormalt varme? I så fall – kontakt en autorisert elektroinstallatør.			
Trekker du ut støpslet i forbruksapparatene dine etter bruk? (kaffemaskin, vannkoker, hårføner, mobillader og lignende)			
Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen på TV'n hver kveld?			
Trekker du ut antenne og strømledninger i TV og PC når du reiser på ferie? (Pga. tordenvær og fare for overspenning)			
Etterser du det elektriske ledningsopplegget med jevne mellomrom? (Kjenn etter om noe er unormalt varmt, slitte brytere og stikkontakter, tørre og sprø ledninger. Ved feil – kontakt autorisert elektroinstallatør)			
Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? (En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes skal den stå stødig og ikke plasseres nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.)			
Hender det du glemmer å slå av plata på komfyren?			

Bruker du sterkere lyspærer i lampene enn de er beregnet for? Har du brunsvide lampeskjermer?			
Bruker du skjøteledninger til annet enn lamper?			
Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? Rengjør du jevnlig filteret i kjøkkenventilatoren din?			

Dato: _____ **Signatur**

Seksjonseier: _____

VEDLEGG D – INTERNKONTROLL BRANNVERN - BEBOER

Utføres innen 1.september hvert år. Ta vare på skjemaene i beboerperm. Styret tar stikkprøver.

Navn:			
Adresse:			
Kontrollpunkter	JA	NEI	MERKNADER
Finnes det en røykvarsler i hvert soverom/oppholdsrom, og har du sjekket at alle fungerer?			
Er røykvarslerne eldre enn 10 år?			
Henger røykvarslerne i taket?			
Skiftes batteri på røykvarslerne regelmessig?			
Trenger du hjelp til å skifte batteri?			
Har boenheten din pulverapparat?			
Er håndslukkeutstyret vedlikeholdt og kontrollert? (se merking)			
Er rømningsveiene ryddet?			
Slår dørene i rømningsveiene ut?			
Kan du åpne rømningsveiene fra innsiden uten bruk av nøkkel?			
Har boenheten din biopeisovn?			
Er ildstedet kontrollert/godkjent?			
Er det synlige feil/mangler på ildstedet?			
Oppbevarer du brannfarlig vare i boenheten din? (f.eks. propan skal ikke oppbevares i kjeller eller på loft)			
Kjenner du til Sameiets beredskapsplan og branninstruks?			
Ved eventuelt brann, trenger du assistanse for å rømme?			

Kjenner husstandens medlemmer til hva de skal gjøre dersom det oppstår brann?			
Er du kjent med oppmøtested ved brann?			

For pulverapparat:

- o Står manometernålen på grønt?
- o Vende apparatet minst en gang i året, slik at det ikke klumper seg.

- o Er splinten på plass?
- o Er det etterfylt ved bruk?

Dato: _____ **Signatur**

Seksjonseier: _____

VEDLEGG E – INTERNKONTROLL VÅTROM OG VENTILASJON

Utføres innen 1.september hvert år. Ta vare på skjemaene i beboerperm. Styret tar stikkprøver.

KRAV/OPPGAVE	JA	NEI	MERKNADER
Drypper vannkranene/armaturene?			
Lekker det eller renner det fra sisternen (do)?			
Renser du alle sluk to ganger i året?			
Er vannslanger/avløpsledninger fra vaskemaskin/oppvaskmaskin eldre enn 10 år?			
Sjekker du hvordan det ser ut bak/under oppvaskmaskin/vaskemaskin regelmessig?			
Vet alle i husstanden hvor stoppekranene er?			
Er stoppekranene lett tilgjengelig?			
Har vannførende maskiner som står i rom uten sluk automatiske avstengningsventiler, og står de på vanntett gulvbelegg med oppbrett i bakkant?			
Er avløp fra vannførende maskiner forsvarlig festet?			
Stenger du vanntilførselen når vannførende maskiner ikke er i bruk?			
Lar du vannførende maskiner gå når ingen er tilstede eller når du sover?			
Heller du matolje i sluket?			
Er avtrekksventilene åpne på bad/wc?			

Dato: _____ Signatur

Seksjonseier: _____

VEDLEGG F – INTERNKONTROLL AVFALLSHÅNDTERING/SKADEDYR

Utføres innen 1.september hvert år. Ta vare på skjemaene i beboerperm. Styret tar stikkprøver.

KRAV/OPPGAVE	JA	NEI	MERKNADER
Sorterer du søppelet ditt?			
Knyter du poser med dobbel knute før du putter dem i avfallsdunken?			
Vet du hvor du skal kaste glass og metall?			
Vet du hvordan du skal kvitte deg med søppel som ikke skal i avfallssystemet til Sameiet?			
Har du spesial- eller farlig avfall?			
Sender du små barn ut med søppel? Rekker de opp til søppelcontaineren?			
Plukker du opp søppel på fellesområder?			
Kildesorterer du reklame og papiravfall?			
Har du lært egne barn hvordan de skal håndtere søppel?			
Finner du en ledig søppelkasse dersom det er fullt der du hadde tenkt å kaste posen din?			
Setter du fra deg søppelposer på trappa/i gangen, før du tar de med til søppelcontainerne?			
Legger du ut mat til fugler eller dyr?			
Har du sett/hørt om noen steder i Sameiet der det finnes skadedyr? Eventuelt hvor? Varsle styret!			
Har du vært plaget av skadedyr rundt din boenhet? Eventuelt hvilke? Varsle styret!			

Dato: _____ Signatur

Seksjonseier: _____

VEDLEGG G – VARSEL OM BEKJEMPELSE AV SKADEDYR

Navn: _____ Adresse: _____

Melding til styret i Sameiet Konows gate 83.

Vi har gjennomført bekjempning av skadedyr dato: _____

HVA	BEBOERS/SKADEDYRSKJEMPERS SVAR	MERKNADER
Når ble skadedyrene oppdaget første gang?		
Hva slags skadedyr ble oppdaget?		
Når ble det kontaktet hjelp for å fjerne skadedyrene?		
Hvem ble kontaktet for å fjerne skadedyrene?		
Hvor ble skadedyrene lokalisert?		
Hvem oppdaget skadedyrene først?		
Har beboer/andelseier forsøkt å fjerne skadedyrene først, selv?		
Hvilke(t) middel(er) ble brukt for å fjerne skadedyrene?		
Hvor stor mengde av hvert middel ble brukt?		
Hvilken metode ble brukt?		
Hva ble resultatet av skadedyrsbekjempelsen?		
Ble det gitt nabovarsel (dersom det var nødvendig)?		
Har skadedyrene gjort noen materiell skade?		
Annet?		

Dato: _____ Signatur _____

Seksjonseier: _____

Dato/signatur/stempel
Skadedyrsfirma