

Protokoll til årsmøte 2020 for Sameiet Mølledammen

Organisasjonsnummer: 912316793

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 12:00 til 24. april kl. 12:00.

Antall deltagere: 43. Dette utgjør totalt 36 % av totalt antall stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 39

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Bjørn Kittelsen og Else Mary Elsmark er valgt.

Antall stemmer for: 38

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 40

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 34

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Reseksjonering

RESEKSJONERING SOM FØLGE AV REDUKSJON AV PARKERINGSPLASS

Bakgrunn

Seksjon nr. 44 (boligseksjon) har en parkeringsplass (tilleggsdel) i «garasjekjeller» (plan U 2) som er ansett som ufunksjonell. Eier av seksjon nr. 116 (næringsseksjon – én parkeringsplass) har parkeringsplass (hoveddel) i samme «garasjekjeller» (plan U 2). Det vises til fremlagte plantegninger for plan U 2 for gjeldende seksjonering (Ikke vedlagt - fremlegges på møtet og kan også tilsendes ved behov).

Forslag om reseksjonering

Seksjon nr. 44 avgir parkeringsplassen (tilleggsdel) i «garasjekjeller» (plan U 2) til fellesareal.

Seksjon nr. 116 utgår.

Arealet som utgjorde seksjon nr. 116 (som utgår), innlemmes i seksjon nr. 44 som tilleggsdel i bygning.

(Arealet som utgjorde seksjon nr. 116 utgår og blir fellesareal, før dette fellesarealet innlemmes i seksjon nr. 44. Det er således ikke tale om en formålsendring for seksjon nr. 116.)

Seksjon nr. 116 har sameiebrøk 15/80405. Denne seksjonen utgår i henhold til reseksjoneringsforslaget. Dermed må alle eierbrøkene for øvrige seksjoner endres ved at nevneren i sameiebrøkene reduseres med 15 til 80390. (Tellerne beholdes, slik at sameiebrøkene dermed blir marginalt større for alle de gjenværende seksjonene.)

Formelt

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om slik foreslått reseksjonering.

Eierne av seksjon nr. 44 og seksjon nr. 116 må uansett uttrykkelig si seg enige i forslaget til reseksjonering.

Den foreslåtte reseksjonering kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i seksjon nr. 44 eller seksjon nr. 116.

Vedtak

Forslag til reseksjonering vedtas; ny nevner i sameiebrøkene reduseres med 15 til 80.390.

Antall stemmer for: 36

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Vedtektsendring

DIVERSE KLAGER: FORSØPLING, FORURENSNING, BRUK AV FELLESAREALER SOM LAGERPASS OG NÆRINGSVIRKSOMHET, FEILPARKERING MV.

Styret har mottatt klager over forskjellige forhold. Sameiet har vedtekter, husordensregler og parkeringsregler. Alle reglene er vedtatt av årsmøte og har derfor status som bindende for alle som bor i sameiet. De klagene som er fremsatt viser flere brudd på disse reglene.

Det vises til husordensreglene § 1: «Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne»

Klagene refereres i det etterfølgende:

- Et område på øverste gressfleck langs bakinngangene er spesielt plaget med forsøpling med sigarettneiper. Sneiper er avfall og skal behandles som dette. Se husordensreglene § 5.
- Det er klages over at røyk siver inn i leiligheter. Dette antas å skyldes blant annet røyking på verandaene. Det foreslås forbud mot røyking på verandaene f.eks. etter kl. 10 om kvelden. Styret mener dette ikke er nødvendig; forholdet dekkes av § 1 i husordensreglene.
- Det er hundeeiere som ikke plukker opp hundebæsj. Egnede poser skal brukes til dette og deretter kastet i avfallscontainerne. Å følge disse reglene (husordensreglene § 4) er å anse som betingelse for å ha lov til dyrehold.
- Noen beboere bruker ganger og fellesarealer i garasjen til lagring av forskjellige private gjenstander. Det vises til husordensreglene § 5.
- Plassering av steiner eller annet for å hindre at døren lukker seg er en sikkerhetsrisiko for at uvedkommende får adgang til eiendommen. Det er også skjedd at en beboer «moret seg» med å koble ut den automatiske døråpningen i garasjen, til betydelig sjenanse for naboene.
- Garasjen er sameiets og beboernes felles, private område. Ingen uvedkommende har adgang. Uvedkommende er enhver som ikke er beboer eller eier, eller som av styret har fått lov til å oppholde seg i garasjen. Jf. husordensreglene § 7.

- Parkering skal skje innenfor de markerte områder i garasjen. Gjør man ikke det, kan dette blokkere adgangen for naboen til dennes parkeringsplass. Se parkeringsreglene. Parkeringsreglene tillater heller ikke lagring av gjenstander på parkeringsplassene, selv om dette skjer innenfor markert område for parkering.
- Trivselsreglene § 9 forbyr lek i garasjeanlegget. Foreldrene er ansvarlig for skader som deres barn måtte påføre biler ved lek i garasjeanlegget – husordensreglene § 18.
- Motorsykler o.l., sykler osv. skal hensettes på områder avsatt til dette. Er det ikke plass, må eierens egne arealer brukes – f.eks. boden. Se parkeringsreglene.
- Barnevogner kan settes i underetasjen ved trapper eller i første etasje – vel å merke hvis de ikke er i veien for rømningsveier ved brann eller til annen sjanse. § 5 i husordensreglene.
- I et par tilfeller har beboere tatt seg til rette ved å koble til sine biler til sameiets strømnett. Dette har vært forbudt siden 2014 – og styret viser til at dette har vært klargjort både årsmøtet i mars 2019 og i særdeleshet på ekstraordinært årsmøte 23.10.2019.
- Da søppelcontainerne ikke ble tømt ved nyttårstider, satte en del beboere fra seg søppelen utenfor containerne. Styret vil presisere at søpla er beboerens ansvar inntil det er forsvarlig plassert i dertil egne containere. Er det ikke plass, må man ta det opp igjen. Kommunen fjerner ikke det som står utenfor containerne – det må sameiet selv gjøre og ta kostnadene ved dette.

Styret er i reglementene gitt som oppgave å reagere på slike overtredelser. Dersom andelseiere er uenig i at styret reagerer på overtredelser av reglementene eller mener at forhold som i dag er forbudt bør tillates, er rette fremgangsmåte å fremme forslag om regelendringer på neste årsmøte.

Vedtektene § 6 gir styret anledning til å legge gebyr på inntil 1.000 kr for å kaste søppel utenom oppsatte containere og andre ulovlige forhold. I tillegg påløper utgifter for opprydding/utbedring. Styret kan også gi skriftlige advarsler.

Styret vil foreslå presisering/innskjerping av § 6 slik at klart fremgår at den i tillegg til forsøpling/forurensning også dekker brudd på regelverkene.

Videre minnes det om siste avsnitt i § 6: Navn på postkassene skal stå i navnefeltet – klistremerker osv. skal ikke brukes. Slike vil bli fjernet – og det koster 300 kr for hver slik «rensing». Styret vil gi en advarsel til de dette gjelder, før merkene fjernes på vedkommendes regning.

Styret vil også minne de andelseiere som driver utleie av sine boliger selv er ansvarlig for at deres leietakere følger vedtekter, husordensregler og parkeringsregler.

Endelig vil styret vise til vedtektene § 16 som aktuell dersom en beboer eller utleier etter gjentatte advarsler likevel neglisjerer vedtatte regler.

Vedtak

Ny § 6 i vedtektene vedtas:

FORURENSNINGSGEBYR MV.

Styret kan ilegge gebyr fra kr. 300 – 1.000 for henleggelse av avfall m.v. på andre steder enn i oppsatte avfallskontainere og for brudd på vedtekter, husordensregler eller parkeringsregler. Barnevogner tillates imidlertid plassert i underetasjen og under trapper eller andre steder hvor de ikke står i veien for alminnelig ferdsel eller er til hinder for rømningsveier.

Navnefeltet på postkassene skal brukes. Klistremerker eller andre påsetninger på postkassen er ikke tillatt og vil bli fjernet. Et gebyr på kr. 300 vil påløpe.

Antall stemmer for: 35

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Utbedring av Bekken

Det er mottatt et tilbud fra Hagespesialisten AS på ca. 370.000 kr for å utbedre bekken.

Styret har iverksatt flere investeringer som har redusert sameiets reserver. Bortsett fra stamnettet for elbiler – hvor tilbakebetalingstiden er beregnet til 15 år – er de fleste andre investeringene og andre tiltak foretatt fordi investeringene antas å være tilbakebetalt gjennom besparelser på 1,5 – 3 år.

Reservene anslås å være 1,5 – 1,6 mill.kr ved slutten av 2020. Dette anser styret som lavt i forhold til antatte utbedringer som vil melde seg; anlegget er syv år gammelt til sommeren.

Skulle vi bruke 370.000 kr på utbedring av bekken nå, ville styret måttet foreslå en økning av fellesutgiftene for å dekke dette. I forhold til budsjettet for 2020 utgjør 370.000 kr 8 % på årsbasis. Selv om dette skulle fordeles over to år ville det innebære en ekstra økning på 4 % i hvert av disse årene. Riktignok ville behovet for økningen opphøre etter to år.

Fellesutgiftene er økt med 42 % fra innflytting i 2013 til utgangen av 2019, mens prisstigningen har vært 16,3 % i samme tidsrom. I en avveining mellom ytterligere økninger av fellesutgiftene og ønskeligheten av å utbedre bekken har styret kommet til at utbedringen bør utsettes – antagelig i minst to år.

I stedet vil styret innkalle til dugnad på våren for å utbedre de verste manglene.

Problemerkene med bekken kommer av den dårlige konstruksjonen som ble valgt. Det blir imidlertid ikke bedre når barn og voksne fjerner steiner og kaster/plasserer disse rundt i terrenget.

Vedtak

Utbedring av bekken utsettes inntil videre. I stedet foretas utbedring av en del mangler ved dugnad til våren.

Antall stemmer for: 38

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Husordensregler

Fremmet av: Roger Carlson

Bakgrunn:

Vi opplever det som et stort problem når det røykes ute på nabobalkonger (og vi vet ikke alltid hvor røyken kommer fra), hvor røyken blir tatt inn gjennom ventilasjonsventilen på vår balkong/terrasse og sendes rundt i leiligheten. Vi får røyklukt på bla. soverommet og klær som ikke henger i skap må vaskes for å få bort røyklukten. Dette oppleves som meget sjenerende og ubehagelig med tanke på lukt, og fra et helseperspektiv grenser nok dette også opp mot passiv røyking og noe vi ikke ønsker å puste inn.

Etter en post på sameiets Facebook gruppe, ser det ut som det også er flere som opplever noe av de samme utfordringene med røyk som trekkes inn i leilighetene.

Dagens husordensregler sier i regel nummer 5, avsnitt 2, noe om røyking i sameiet (se regel 5 under).

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Trappeoppganger er rømningsveier i tilfelle brann, det er derfor ikke tillatt med noen form for lagring eller plassering av ting i trapperommene. Ryddige oppganger gjør det også enklere og rimeligere å holde de rene. Barnevogner er et unntak. Disse kan plasseres i -1. eller 1. etasje der de ikke står i veien. Ting som står i oppganger og trappehus kan eventuelt bli fjernet av vaktmester.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Det foreslås følgende 2 endringer i husordensreglene:

1. Husordensregel nummer 5 endres til (hvor avsnitt om røyking tas ut og flyttes til en ny regel):

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Trappeoppganger er rømningsveier i tilfelle brann, det er derfor ikke tillatt med noen form for lagring eller plassering av ting i trapperommene. Ryddige oppganger gjør det også enklere og rimeligere å holde de rene. Barnevogner er et unntak. Disse kan plasseres i -1. eller 1. etasje der de ikke står i veien. Ting som står i oppganger og trappehus kan eventuelt bli fjernet av vaktmester.

2. Opprettelse av ny regel, regel 15:

15. RØYKING I SAMEIET OG SAMEIETS FELLESOMRÅDER

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Av hensyn til naboer er røyking ikke tillatt på balkonger og uteområder i nærheten av luftinntakene, da røyken kan trekke inn i leiligheter. Forbudet gjelder hver dag mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Vedtak

Vedtas

Antall stemmer for: 21

Antall stemmer mot: 12

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Styreleder: Birger Lund

Styremedlemmer: Arne Karsten Olsen, Bjørn Kittelsen, Else Mary Elsmark

Varamedlemmer: Kristin Kvarme, Thomas Hoel, ..

Protokollen er signert av:

Birger Lunde: /s/

Styreleder/Møterleder

Protokollvitner: Bjørn Kittelsen /s/ og Else Mary Elsmark /s/