

Protokoll til årsmøte 2022 for Sameiet Waldemars Hage 1

Organisasjonsnummer: 988154962

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. april kl. 18:30 til 8. april kl. 12:00 og møtet ble avholdt 4. april 2022, Colonel Mustard, Sennepen Scene.

Antall stemmeberettigede som deltok: 125.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **32**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Bjørn Brede Ekker og Stian Jacobsen signerer protokollen.

Forslag til vedtak:

Bjørn Brede Ekker og Stian Jacobsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **35**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

Forslag til vedtak:



Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot konto for egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **81**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **43**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000 og har vært uendret i over 10 år. Beløpet gjelder for perioden styret ble valgt i 2021 og frem til i dag.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **85**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **39**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Bålplass

Fremmet av: Ole Gunnar Nikkinen

Foreslår å få laget en bålplass ute i Hagen. Det hadde vært en veldig hyggelig plass å samles for mange

Styrets innstilling

Styret foreslår at det i første omgang legges ut en avstemning på Vibbo der også øvrige beboere kan stemme for å lodde stemningen. Dersom det er stor interesse kan gjerne forslagsstiller - sammen med andre som ønsker å bidra - foreslå hvordan det praktisk skal kunne gjennomføres med f.eks. plassering, etablering, vedlikehold/opprydning og sikkerhet, samt hvordan man skal unngå at røyk trekkes inn i leilighetenes luftinntak (som også kan utløse brannalarm). Forslaget kan da vurderes av styret eller foreslås som sak til neste årsmøte.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **98**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Sakens f lertallskrav: **Sak allerede vedtatt (0%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det etableres en bål plass i hagen.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Det legges ut en avstemming på Vibbo som beskrevet i styrets innstilling.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: **9**
Antall stemmer for vedtak 2: **89**
Antall blanke stemmer: **27**
Forslagenes f lertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Montering av markiser

Fremmet av: Kato Hansen

1. UTGANGSPUNKT

Sameiets styre nekter pr. i dag sameiere i alle andre etasjer enn 6. og 11. å montere markise. Dette skjer under henvisning til en *designmanual* som ifølge styret nedlegger et de facto forbud mot dette.

2. BAKGRUNN

Jeg søkte 08.03.2021 om å få montere markise på min balkong i 8. etasje i Waldemars Hage 6. Styrets balkongansvarlige svarte at det ikke var mulig, da det nå var innført forbud mot markiser i alle andre etasjer enn 6. og 11. Hun oppga følgende forklaring: «Tanken bak dette var visstnok at de som har balkong over får skygge av den. (...) Arkitekten har derfor dessverre ikke godkjent markiser for de andre etasjene i bygget da de vil stikke utenfor balkongen, noe de ikke ønsket.»

3. SAMEIETS BESTEMMELSER ANG. SOLAVSKJERMING

De opprinnelige vedtektene inneholdt kun en standardformulering om at tiltak for solavskjerming måtte forhåndsgodkjennes av styret. Husordensreglene presiserte: «Det tillates kun å sette opp markiser av merket Luxaf lex SEMI NOVA eller tilsvarende terrassemarkise, aluminiumsfarget, uten kappe. Stof f: Tempotest 94/15 eller tilsvarende. Utvendige persienner tillates ikke.»

Det framgår av dette at den eneste typen solavskjerming som ikke var tillatt, var utvendige persiener. **Noe forbud mot markiser i visse etasjer eksisterte ikke.** Dette understøttes av det faktum at flere seksjoner i andre etasjer enn 6. og 11. har fått montere terrassemarkise, f.eks. i 10. etasje i WH1 (begge sider av bygget) og i 4. etasje i WH6.

På et ekstraordinært årsmøte 01.11.2018 ble så vedtekter og husordensregler endret ved at de ovennevnte, spesif ikke reglene for markiser o.l. ble erstattet med helt generelle henvisninger til en såkalt *designmanual*. Bl.a. lød vedtektene fra da av: «Alle forandringer (...) skal dokumenteres i en designmanual.» (min uthevelse)

4. DESIGNMANUALEN: HISTORIKK OG STATUS

En gjennomgang av sameiets dokumenter viser at styret på ordinært årsmøte våren 2018 foreslo og fikk tilslutning til at man i samarbeid med arkitektfirmaet for bygningene skulle utarbeide et «arbeidsdokument» med – i første omgang – spesifikasjoner ang. markiser og varmelamper. Man tok sikte på å presentere et **førstekast** på et planlagt ekstraordinært årsmøte høsten 2018.

Protokollen fra sistnevnte møte, som altså ble holdt 01.11.2018, omtaler denne såkalte designmanualen slik: «Den første utgaven utarbeides av Dark arkitekter som i sin tid tegnet byggene. De hadde dessverre ikke kommet helt i mål da denne innkallingen gikk i trykken. Designmanualen blir lagt ut på sameiets hjemmeside når den er klar.» (min uthevelse)

Nevnte ekstraordinære årsmøte vedtok: «Det etableres en designmanual som i første omgang dekker markiser og varmelamper på balkong. Denne forankres i vedtekter og ordensregler ved foreslåtte endringer i saksinformasjonen.» (mine uthevelser) Ifølge en protokolltilførsel skulle styret jobbe videre med designmanualen, som altså på det tidspunktet ikke var ferdig utarbeidet.

Som det framgår, var utkastet til designmanual ikke sendt ut til sameierne før møtet. Det lå heller ikke på sameiets hjemmesider da jeg i fjor søkte om markisemontering. Jeg fikk 09.03.2021 oversendt dokumentet, som var åpenbart uferdig. Det omfattet markiser i 6. og 11. etasje, **men presiserte ikke noe forbud mot markiser i andre etasjer.** Jeg registrerer at designmanualen i etterkant blitt lagt ut på sameiets hjemmesider **uten at sameierne er blitt informert om dette.**

Utkastet til designmanual ble muligens forelagt deltakerne på møtet 01.11.2018, noe som imidlertid ikke framgår av protokollen. Det bemerkes i den forbindelse at dette møtet ble avholdt primært i forbindelse med en resekjonering av sameiets biloppstillingsplasser og må antas å ha vært besøkt nesten utelukkende av seksjonseiere som var berørt av denne. Disse utgjør under 1/5 av sameiet.

Manualen er aldri blitt aktivt presentert for seksjonseierne, langt mindre godkjent av et kvalifisert flertall av dem. Dette ville vært mindre problematisk hvis den bare spesifisert

og eksemplif iserte allerede eksisterende regler. Imidlertid innebærer dokumentet, **slik styret forstår og anvender det**, et alvorlig og uberettiget inngrep i den enkelte seksjonseiers normale råderett over sin eiendom.

Situasjonen i dag er altså at styret under henvisning til et ikke sameiegodkjent dokument gjør gjeldende et forbud mot markiser i alle andre etasjer enn 6. og 11. Et stort antall sameiere blir på denne måten of fer for en innskrenkning av retten til helt vanlig tilretteleggelse av sin seksjon, og det uten noen forutgående eksplisitt bekjentgjøring eller legitim godkjenning av denne innskrenkningen.

5. SAKEN I LYS AV EIERSEKSJONSLOVENS BESTEMMELSER

Eierseksjonsloven § 27 presiserer: «Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.» En generell begrensning av markiser til 6. og 11. etasje, som styret i dag ønsker å gjøre gjeldende, må anses som en urimelig og uberettiget favorisering av seksjonene i disse etasjene.

I § 51 heter det: «Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om (...) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser». **Her er det store flertall av seksjonseiere aldri blitt gjort kjent med innholdet i designmanualen og har dermed aldri kunnet «uttrykkelig si seg enige» i ovennevnte begrensning.**

Eierseksjonsloven suppleres av mer ulovfestede regler om forbud mot **usaklig og/eller urimelig forskjellsbehandling**. Dette er relevant for vurderingen av styrets argumentasjon i denne saken:

Som nevnt har styret avvist min søknad med følgende begrunnelse: «de som har balkong over får skygge av den», samt at arkitekten(e) bak bygget, formodentlig under arbeidet med utkastet til designmanual, «dessverre ikke (har) godkjent markiser for de andre etasjene i bygget da de vil stikke utenfor balkongen, noe de ikke ønsket.»

Til dette bemerkes for det første at sameiet aldri er blitt bedt om å gi, langt mindre har gitt, arkitektfirmaet som for snart 20 år siden tegnet boligkomplekset, noen fullmakt **til å innføre en slik begrensning**. Arkitektfirmaet (og eventuelt utbyggeren) måtte i så fall ha etablert en slik innskrenkning i forkant av markedsføringen av boligkomplekset, noe som ikke er tilfelle.

For det andre må arkitekten(e)s eventuelle ønske om et forbud mot markiser som stikker utenfor balkongen, overstyres av seksjonseierens behov for og ønske om å få montert slike. **Arkitektens «ønske» er basert på subjektive, estetiske kriterier og framstår som usaklig**. Eksempelvis har et stort antall sammenliknbare boligkomplekser i våre nærområder slike markiser.

Et *saklig* argument for å tillate markiser i alle etasjer er derimot det faktum at sola omtrent halve året (februar-april og september-november) står så lavt på himmelen at balkongen over *ikke* gir adekvat solavskjerming i leilighetene. Dette kombinert med at golvvarmen må være på i disse periodene, gjør at det på dagtid ofte blir uholdbart varmt innendørs, noe varmesystemet neppe kan ha godt av.

Styrets innstilling

Markiser har alltid vært søknadspliktige. I de opprinnelige husordensreglene var det kun føringer for hvordan markisene skulle se ut. Styret måtte ta hensyn til disse ved eventuell søknad, men det stod ingenting om plassering. For å unngå tilfeldige (og potensielt uheldige) plasseringer fra vilkårlige styrever, ble derfor Dark Arkitekter (som har tegnet byggene i sameiet) bedt om å tegne inn hvordan markiser kan plasseres over de forskjellige balkongtypene. Vi mottok da kun forslag for balkonger som ikke har overliggende balkong. Den arkitektfaglige forklaringen var at ingen markiser bør stikke lenger ut enn balkongenes "ytre liv". Ved montering i balkongen over vil man altså aldri kunne bruke markisen. Da gir det heller ikke mening å montere markise der. Styret har derfor heller ikke undersøkt nærmere om det kan være utfordringer knyttet til balkongenes bæreevne, vedlikehold og sikkerhet ved slik montering som bl.a. medfører punktering av betongen/fasaden.

For solskjerming til leiligheter som ikke kan ha markise har Dark Arkitekter foreslått at smart/intelligent glass kan være et godt alternativ når dette blir mer vanlig og prisene blir lavere. Dette vil kunne justere både lysmengde/blending og varme. Kanskje det er på tide å sjekke hva som finnes til hvilken pris nå? Alternativt vil innvendig solskjerming være et alternativ dersom det primært er lysmengde/blending som ønskes kontrollert. For solskjerming ute på balkongen vil det være mulig med en mobil parasoll e.l., men av sikkerhetsgrunner er selvfølgelig viktig at disse (i likhet med markiser) kun benyttes når det ikke er vind.

Utkastet til designmanualen ble lagt ut på whage.no (forløperen til Vibbo) før det ekstraordinære årsmøtet. Ved overgang til Vibbo ble dessverre dette vedlegget ikke med. Da vi ble gjort oppmerksom på dette ble det foretatt en tekstkorrektur (for å fjerne utkaststempelet) før dokumentet ble publisert.

Styret mener det ikke er forsvarlig å overstyre arkitektenes vurdering så lenge det ikke gjelder saklig god grunn (f.eks. midlertidige nødvendige tiltak for universell utforming). Det er uansett nyttig å kjenne årsaken(e) til at de ikke har foreslått plassering over alle balkonger.

Det at det finnes eksempler på markiser som ikke følger designmanualen betyr ikke at disse har blitt søkt om og/eller godkjent av styret før montering. Vi kjenner ikke til noen slike tidligere godkjente tiltak som bryter med designmanualen.

Styret støtter ikke eiers forslag og foreslår derfor alternativt forslag til votering.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **86**

Antall stemmer mot saken: **0**

Antall blanke stemmer: **39**

Sakens f lertallskrav: **Sak allerede vedtatt (0%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Fra forslagsstiller: Anledning til montering av markise utvides til alle etasjer med umiddelbar virkning. I leiligheter med overliggende balkong monteres markisen slik eksisterende markiser er montert i Waldemars Hage 1 og 6. Markisen bør være av merket Luxaf les SEMI NOVA eller tilsvarende terrassemarkise, aluminiumsfarget, uten kappe. Stof f: tempotest 94/15 eller tilsvarende. Den såkalte designmanualen oppdateres i tråd med ovenstående og legges fram for neste årsmøte for endelig godkjenning.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

Fra styret: Styret ber Dark Arkitekter om en skriftlig beskrivelse av årsak til at de kun anser de nåværende alternativene som riktige for markiser. Samtidig kan de illustrere hvordan eventuell strømtilførsel skal gjennomføres på en enhetlig måte. Designmanualen oppdateres med disse opplysningene og styret vil se på alternative solskjermingsløsninger i samråd med arkitekt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **20**

Antall stemmer for vedtak 2: **66**

Antall blanke stemmer: **39**

Forslagenes f lertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har mottatt interesserte kandidater til styreverv. Noen ønsker gjenvalg og noen er nye.

Medlemmene i dagens styre og styreleder har arbeidet godt sammen og har flere store oppgaver som det er ønskelig å ferdigstille. Det har vært ønskelig fra styreleders side at noen andre overtar styreleder vervet, men han stiller seg til disposisjon som styremedlem.

Valgkomiteen har valgt å innstille i tråd med dette.

Innstilling

Nye medlemmer til sameiets valgkomite bes melde sin interesse på årsmøtet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Sebastian Haver (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sebastian Haver

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ståle Lyngaas (80 stemmer)

Cathrine Munkvold (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ståle Lyngaas

Cathrine Munkvold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Steinar Berntsen (69 stemmer)

Terje Andre Olsen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Steinar Berntsen

Bjørg Eikeland

Terje Andre Olsen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557467148454

Dokument

Protokoll ÅM

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2022-04-13 11:21:21 CEST (+0200) av Siren

Skallist (SS)

Ferdigstilt den 2022-04-13 12:10:11 CEST (+0200)

Initiativtaker

Siren Skallist (SS)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

siren.skallist@obos.no

Signerende parter

Møteadministrator: Ståle Lyngaas (MSL)

Signert 2022-04-13 11:35:19 CEST (+0200)

Vitne: Bjørn Brede Ekker (VBBE)

Signert 2022-04-13 12:10:11 CEST (+0200)

Vitne: Stian Jacobsen (VSJ)

Signert 2022-04-13 11:52:06 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

