

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Nordraaksgate 4-6

---

Møtedato: 01.06.2022

Møtetidspunkt: 16:00

Møtested: Garasjen til Sameiet Nordraaksgate 4-6

Til stede: 5 seksjonseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Henrik Sandvik.

Møtet ble åpnet av Hans-Jacob Hansen.

---

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Henrik Sandvik 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 Henrik Sandvik foreslått. Som protokollvitne ble Richard Sinding-Larsen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

*Se vedlagte protokolltilførsel som ble fremmet av seksjon 16.*

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Behandling av budsjett for 2022

Budsjettet for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

---

#### 4. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 50 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

#### 5. Behandling av innkomne forslag og saker

##### A Leie av plattingen

Saksframstilling:

Forslag til ny leiekontrakt ligger som vedlegg til innkallingen til årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Leie av plattingen.

Styret har i samråd med forslag fra eier av seksjon 16 utarbeidet vedlagte forslag til revidert leiekontrakt som fremlegges for Årsmøtet til vedtak.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

##### B Vedtektsendring. Forslag fra Ellen Mathisen

Saksframstilling:

Følger av innkallingen til årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtevedtaket fra 8. mars 2011 «Hogging av trær skal bestemmes ved alminnelig flertall på sameiermøtet. Vanlig vedlikehold/årlig beskjæring avgjøres av styret.» tas inn som eget punkt i vedtektene for Sameiet Nordraaks gate 4-6.

**For:4 Mot: 10**

**Vedtak: Forslaget falt**

*Se vedlagte protokolltilførsel som ble fremmet av seksjon 16.*

##### C Informasjon fra styret rundt beskjæring. Forslag fra Ellen Mathisen

Saksframstilling:

Følger av innkallingen til årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Beskjæring som vil påvirke utsynet fra eller innsynet til leilighetene og verandaene, skal styret informere skriftlig om i god tid, slik at de berørte får anledning til å uttale seg.

**For: 3 Mot: 11**

**Vedtak: Forslaget falt**

##### D Ny beplantning. Forslag fra Ellen Mathisen

Saksframstilling:

Følger av innkallingen til årsmøtet.

Forslag til vedtak:

For å bøte på skadene forårsaket av felling av lindetrærne i rekken mot Kirkeveien oktober 2021, foreslås det å plante nye, voksne lindetrær mot Kirkeveien så snart som mulig.

**For: 3 Mot: 11**

**Vedtak: Forslaget falt**

*Se vedlagte protokolltilførsel som ble fremmet av seksjon 16.*

## **E Ny organisering av sameiets styre. Forslag fra Ellen Mathisen**

Saksframstilling:

Følger av innkallingen til årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret bør, så langt det er mulig, bestå av representanter både fra de små leilighetene i nr. 4 og nr. 6 og fra de store leilighetene i nr. 4 og nr. 6.

**For: 0 Mot: 14**

**Vedtak: Forslaget falt**

---

## **6. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Hans-Jacob Hansen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Harald Johan Cappelen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Fabian Stang foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 2 år, ble Stein Førde foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Ebba Løvenskiold foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 17:09. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Henrik Sandvik /s/

Fører av protokollen

Navn: Henrik Sandvik /s/

Protokollvitne

Navn: Richard Sinding-Larsen /s/

### **Protokolltilførsel til 'styrets arbeid'/årsrapport (s.5)**

Seksjon 16 godkjenner årsrapporten, men protesterer mot bruken av uttrykket «utbedringsarbeider» i avsnittet som handler om hageanlegget. Uttrykket tilslører det faktum at «utbedringene» tvert imot dreier seg om felling av fem 45 år gamle friske lindetrær. Dette representerer en klar forringelse av sameiets felles hageanlegg. I tillegg er det i inngangspartiet til N6 foretatt en umotivert nedklipping av en fagerbusk (en kolkwitz amabilis, som ikke skal beskjæres, og som vil ta 3-5 år for å bli restituert).

### **Protokolltilførsel til vedtak B**

Seksjon 16 konstaterer at styrets innstilling til vedtak strider mot sameiets årsmøtevedtak fra 2011 «Hogging av trær skal bestemmes ved alminnelig flertall på sameiermøtet. Vanlig vedlikehold/årlig beskjæring avgjøres av styret.» Styret har dermed ikke dekning for plutselig å definere hugging av trær som «... klart styreansvar under løpende drift».

I svar på vår henvendelse til Huseierne bekrefter advokat Øistein O. Krokmoen (30.05.22) følgende: «Årsmøtet er sameiets øverste organ, se eierseksjonsloven § 40. Årsmøtet har derfor myndighet til å instruere og overprøve styret i alle typer saker. I deres tilfelle har det blitt fattet et årsmøtevedtak om at hugging av trær må fattes av årsmøtet. Etter min oppfatning har da ikke styret kompetanse til å fatte denne type vedtak.»

Seksjon 16 konstaterer også at styret ikke har oppfylt styreformannens bekreftelse til Ellen Mathisen i sms av 20.10.21 (vedr. hugging av trær): «Hei! Vi fjerner 2 mot Frognerveien og beskjærer de to andre. Ser på nytt på saken til våren. Mvh HJ»

Under ingen omstendighet kan styrets hugging av fem 45 år gamle friske lindetrær kalles vedlikehold og 'løpende drift'. Resultatet er dramatisk for flere sameiere og endrer hele hagens karakter. Det er nå oppstått en over 10 meter lang åpning i den grønne innrammingen av den gamle hagen som i alle år har skjermet mot trafikk, støv og innsyn. Styrets handling strider mot eierseksjonsloven §49-a som krever minst 2/3 flertall i årsmøte for beslutning om «(...) endringer av (...) tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet». Seksjon 16 mener at styret egenrådig har foretatt en irreversibel og lovstridig handling som endrer og forringer sameiets felles hageanlegg, med mindre avbøtende tiltak blir gjennomført.

## Protokolltilførsel til vedtak D

Både arborist (Norsk Trepleieforum) og anleggsgartnermester (Miljølandskap Anlegg AS) stadfester at de fem lindetrærne er felt, og at høystammete trær som er kappet ikke vil re-vegetere. Stubbene som står igjen er 'døde'. Pistrene av skudd (fra adventivknopper i barken) som eventuelt kommer, kan i beste fall gi noe piassavakost-lignende vegetasjon. Styrets plan om «å beskjære skuddene løpende hensyntatt til innsyn og lys», gir derfor ikke mening i denne sammenheng. Den grønne innrammingen av hagen kan ikke gjenopprettes.

Styret avviser, i strid med faglig vurdering, at det er nødvendig å plante nye trær. Ødeleggelsene vil imidlertid være like synlige i 2023. Et tilbud fra Miljølandskap Anlegg AS om ny beplantning, som omfatter bortfresing av stubber og røtter, plante 5 nye parklindetrær (str. SO 20-25 cm, målt 1m over bakken), har en kostnadsramme på ca 190 000 inkl moms.

Forslag om å erstatte trærne med nye lindetrær vil derfor bli fremmet i 2023 med oppdatert dokumentasjon.