

Referat Sameiermøte 13/5 2022

Sameiet Sarpsborggata 3

Til stede:

Seksjon	
1	Kenneth Bo Larsen
2	Kenneth Bo Larsen
3	Kenneth Bo Larsen
4	Jon Rosseland Tvedt
5	Remi Monsen
6	Christine Halevy
7	Charlotte Lilleby Kildal/ Ulrik Solum Waagsether
8	Lena Dänzer-Vanotti/ Kristian Hernæs
9	Gode Boliger AS v/Idar Johan Eng

Samtlige seksjonseiere var representert.

1) Konstituering

Remi Monsen velges til møteleder og referent
Lena Dänzer-Vanotti, Idar Johan Eng vil underskrive protokollen.

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

2) Behandling av årsregnskap for 2021, herunder styrets forslag til disponering av årets resultat.

Årsregnskap godkjennes, herunder styrets forslag til disponering av årets resultat.

Vedtaket var enstemmig.

3) Valg av styre

Følgende styre ble valgt:

Styreleder: Remi Monsen
Styremedlem: Lena Dänzer-Vanotti
Styremedlem: Jon Rosseland Tvedt

Vedtaket var enstemmig.

4) Økning i felleskostnader

Det var i innkallingen til sameiermøtet inkludert en oversikt over oppdaterte felleskostnader pr seksjon. Behover for å øke felleskostnadene ble diskutert, hvor hovedelementene er økte kostnader gjennom generell prisoppgang samt overføring av TV og internett-abonnement fra å faktureres den enkelte seksjonseier til å faktureres sameiet.

Fremover vil det gjennomføres årlig indeksjustering av felleskostnader ved ordinært sameiermøte.

Foreslått økning i felleskostnadene (se vedlegg 1) ble vedtatt med virkning fra neste faktureringsperiode.

Vedtaket var enstemmig.

5) Vurdering av sameiets fellesavtale rundt TV- og internett

Som følge av endret bruk av TV og internett, og det at sameiet ikke lenger har noen bindingstid på sin avtale med Telia ble det diskutert rundt alternative løsninger for TV og internett i sameiet.

Styret har innhentet et oppdatert tilbud fra Telia, dette tilbudet er kostnadmessig på nivå med vår eksisterende avtale, men gir en mer fleksibel løsning for den enkelte seksjonseier for å forbedre sin internett-hastighet på bekostning av en redusert TV-pakke eller motsatt.

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å inngå slik avtale med Telia med betingelser som er sammenlignbare eller bedre enn den eksisterende avtale.

Vedtaket var enstemmig.

6) Brannsikring

Det er enighet blant seksjonseierne at brannsikring av sameiet skal prioriteres. Ulike behov ble gjennomgått i sameiermøte, og følgende forhold skal vurderes implementert:

- Brannstiger i bakgård.
- Brannvarslingsanlegg i oppgang
- Befaring fra brannvesen / profesjonell aktør

Styret gis ansvar for å følge opp ovenstående punkter, for brannstiger vil endelig investeringsbeslutning gjennomføres i nytt sameiermøte etter innhentelse av flere tilbud. Styret sjekker liste med tiltak som bør forbedres, og vurderer om noe av dette bør gjøres.

Vedtaket var enstemmig.

7) Annet

a. Status utbyggingsprosjekt i bakgården, herunder plan for uteareal.

Idar v/Gode Boliger gjorde kort rede for status i prosjektet som har vært litt på vent som følge av endelig avklaring rundt forholdet med kjøring og parkering i bakgården, som Oslo kommune i rammetillatelsen har krav om at må opphøre før igangsettingstillatelse kan gis.

Det vil etableres et midlertidig asfaltdekke i bakgården dersom forholdet nevnt over avklares og igangsettingstillatelse gis i prosjektet. Dersom forholdet ikke avklares og prosjektet ikke kan realiseres vil dekket settes tilbake i den stand det var tidligere, med asfalt og noe belegningsstein. Gode boliger gir beskjed snarest til styret/sameiet om når midlertidig dekke er planlagt opparbeidet.

b. Oppbevaring av private eiendeler i fellesarealer (Barnevogner etc.)

Et platå i oppgangen benyttes i dag som oppbevaring av barnevogner for enkelte seksjonseiere. Dette er fellesarealer, og det ble gjennomgått hvorvidt dette var en praksis som øvrige seksjonseiere opplever som problematisk.

Det ble nevnt at selv om barnevognene fører til at passasjen blir noe trang, og at trappevasken blir noe mer utfordrende på dette platået var det akseptabelt at dette området ble benyttet til oppbevaring av barnevogner. Alle seksjonseiere ble likevel oppfordret til å oppbevare så lite som mulig av utstyr på dette området av hensyn til at trappen også er rømningsvei ved brann.

c. Behov for reparasjon / vedlikehold av fasade enkelte steder.

Det er noen skader i fasaden enkelte steder, styret gis fullmakt til å inngå avtale med håndtverker for utbedring av fasade over balkong i seksjon 4 (Jon) samt utbedring av takrenne over balkong i seksjon 6 (Christine).

For hull i fasaden på bakkeplan er dette forberedelse til avtrekksvifte fra nytt kjøkken som er under etablering. Eier av seksjon 3 (Kenneth) er oppfordret til å etablere et deksel e.l til endelig løsning med vifte er klar.

Alle vedtak var enstemmige.

8) Vedtak om utbygging i bakgården

Som informert om i innkallingen foreligger det rammetillatelse for utvikling av 3 boliger i sameiets bakgård. Tillatelsen er betinget av at utbygger fremlegger en bekreftelse eller dokumentasjon på at sameiet har vedtatt at kjøring/parkering med bil i bakgården ikke er tillatt. Rammetillatelsen forutsetter at bakgården opparbeides i samsvar med utomhusplan godkjent i rammetillatelsen (vedlagt).

Forslaget ble grundig diskutert, særlig med hensyn til seksjonseiere 7 og 8 som ved vedtak av forslaget slik det foreligger vil fratras sine bruksretter til parkering i kjellerarealet og dermed fratras vesentlige verdier i deres seksjoner.

For å unngå ytterligere forsinkelser i byggesaken samt unngå rettslig behandling av rettighetsspørsmålet ble det enighet mellom seksjon 7,8 og utbygger Gode Boliger (eier av seksjon 9) at seksjonseiere i 7 og 8 kompenseres med kr 350 000 hver for dette forholdet, forutsatt at en slik løsning godkjennes av samtlige seksjonseiere.

Det vil isåfall utarbeides en separat avtale mellom utbygger og de aktuelle seksjonseiere som gjenspeiler betingelser i de øvrige kompensasjonsavtaler som er inngått med seksjonseiere ifb med utbyggingen.

Den oppdaterte utomhusplanen ble også gjennomgått. Sameiet ønsker å ha en dialog med utbygger om den endelige utformingen av bakgården og foreslå eventuelle justeringer. Utbygger var positiv til dette så lenge eventuelle endringer er innenfor hva som aksepteres av PBE og innenfor et tilsvarende investeringsbudsjett.

Følgende forslag ble vedtatt:

- a. *Tilføyelse til vedtektenes § 1, 4. avsnitt: «Kjøring og parkering med bil i sameiets bakgård er ikke tillatt», og*
- b. *Eier av snr. 9 gis, for egen regning og risiko, tillatelse til å opparbeide sameiets fellesareal som illustrert på vedlagte utomhusplan.*

Som følge av vedtak 8a ble det også vurdert hensiktsmessig å gjennomføre følgende endring i vedtektenes §1, 5. avsnitt.

- c. *Henvisning til «Garasjeplasser» i teksten fjernes, slik at §1, 5. avsnitt lyder som følger: «Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for den enkelte seksjonseier til boder og andre rom.*

Alle vedtak var enstemmige.

9) Vedtak om reseksjonering

Med grunnlag i rammetillatelse 12.07.21 for bygging av 3 boliger i sameiets bakgård foreslås at årsmøtet fatter vedtak om reseksjonering, slik at hver av de tre rammegodkjente boligene blir selvstendige boligseksjoner.

Reseksjoneringen fører i seg selv ikke til noen endring i sameiets samlede seksjons-areal, og det foreslås dermed ingen endring i seksjonenes eierbrøk. For å oppnå en rettferdig fordeling av sameiets felleskostnader til de nye seksjonene vil det gjennomføres en omfordeling av felleskostnader til de nye seksjonene som følger det reelle arealet i utbyggede enheter gjennom en vedtektsbestemmelse.

Følgende forslag ble vedtatt:

«Årsmøtet vedtar at eiendommen gnr. 222, bnr. 162 i Oslo skal reseksjoneres, slik at dagens snr. 9 utgår og erstattes med 3 nye boligseksjoner iht. rammetillatelse 12.07.21. Eierbrøken og andel felleskostnader for dagens snr. 9 fordeles mellom de tre nye boligseksjonene, fellesnevner i sameierbrøken beholdes uendret. Alle kostnader med reseksjonering skal bæres av eieren av snr. 9. Styret gis fullmakt til utstede/samtykke til reseksjonering»

Vedtaket var enstemmig.

10) Opphør av eksklusive bruksrettigheter i kjelleren

Følgende forslag var inkludert i innkalling:

«Vi foreslår at årsmøtet, i samsvar med eierseksjonsloven 1997 § 47 (8) og eierseksjonsloven 2017 § 67 (9), vedtar at tidligere etablerte bruksrettigheter i sameiets fellesareal opphører å gjelde etter en overgangsperiode på ett år.

Vi foreslår med bakgrunn i ovennevnte at årsmøtet med 2/3-flertall av de avgitte stemmene vedtar:

- a. *Etablerte, eksklusive bruksrettigheter i sameiets fellesareal opphører med virkning fra 01.08.2022. Arealene skal senest på opphørstidspunktet tilbakeleveres av de som disponerer arealene til sameiet v/styret i ryddet og rengjort stand.*
- b. *Vedtektene § 1, 5 og 6 avsnitt opphører å gjelde.*

Det er uten betydning for sak 1 og 2 om årsmøtet treffer vedtak som foreslått, men sak 3 er etter vårt syn en naturlig konsekvens av disse vedtakene.»

Med henvisning til avtale inngått mellom seksjonseiere i agendapunkt 8 er forslaget trukket av forslagsstiller i seksjon 9 (Gode Boliger AS)

Forslaget har derfor ikke gått til avstemming.

11) Bruksendring av seksjon 2 og 3

Forslaget inneholder at sameiet godkjenner bruksendring av sameiets seksjon 2 og 3 fra næringsformål (garasje) til boligformål. For å ta disse seksjonene i bruk til boligformål er det nødvendig å etterisolere etasjeskillet ned mot kjelleren. Dette foreslås løst ved at himlingen i kjelleren etterisoleres.

Det ble diskutert hvor omfattende etterisolering som måtte til for å oppnå tilstrekkelig isolerende effekt for utvikling av seksjon 2 og 3 til bolig. Anslagsvis ble det vurdert av forslagsstiller at det var behov for 50-70 mm etterisolering.

Det ble derfor inntatt en begrensning på 70 mm i forslagets punkt b. Styret involverer sameiet i vurderingen av de bygningsmessige endringene ref. punkt c i forslaget. Når det gjelder utformingen av selve leiligheten sender Gode Boliger utkast til planløsning til styret og Gode Boliger lytter gjerne til innspill, men Gode Boliger tar endelig beslutning på hvordan leiligheten skal utformes innenfor gjeldende regler og det PBE kan godkjenne

Følgende ble vedtatt:

- a. *Sameiets seksjon 2 og 3 godkjennes bruksendret fra næringsformål (garasje) til boligformål. Eier av seksjon 2 og 3 plikter å besørge og bekoste reseksjonering og godkjenning i byggesak. Vedtaket er betinget av at Plan- og bygningsetaten godkjenner bruksendringen i byggesak innen 3 år og at tillatelse til reseksjonering foreligger senest 2 år etter at det er gitt byggetillatelse / rammetillatelse.*
- b. *Seksjon 2 og 3 gis tillatelse til å etterisolere etasjekillet mot kjelleren på kjellersiden av etasjeskillet, maksimalt 70 mm fra laveste punkt i eksisterende himling.*
- c. *Vedtaket er betinget av at seksjon 2 og 3 inngår en avtale med sameiet som nærmere regulerer hvordan de bygningsmessige endringene skal utføres. Styret gis fullmakt til å inngå slik avtale på sameiets vegne.*

Alle vedtak var enstemmige.

12 Vedtektsendring

Følgende forslag var innsendt

- a Følgende tilføyes vedtektenes §1, 4. Avsnitt. «Parkering i sameiets bakgård er ikke tillatt».

Som følge av vedtak I agendapunkt 8a ble forslaget trukket fra forslagsstiller i seksjon 4 (Jon Rosseland Tvedt).

Forslaget har derfor ikke gått til avstemming.

- Mer forelå ikke til behandling -

Remi Monsen
Møteleder

Lena Dänzer-Vanotti
Protokollvitne

Gode Boliger AS v/Idar Johan Eng
Protokollvitne

Vedlegg 1: Oppdatert fordeling felleskostnader.

Seksjon	Eier Navn	Andel	Eierbrøk (eks bakgårdsbygg)	Vedlikeholds fond	Vaskemaskin/t ørk	Lån	Garasje	Felleskostnad er før økning	Økning felleskostnader	Totale felleskostnader
1	Kenneth Bo Larsen	33	6,8 %	kr 87	kr -	kr 674	kr -	kr 714	kr 357	kr 1 832
2	Kenneth Bo Larsen	33	6,8 %	kr 68	kr -	kr 544	kr -	kr 561	kr 281	kr 1 454
3	Kenneth Bo Larsen	42	8,7 %	kr 68	kr -	kr 563	kr -	kr 561	kr 281	kr 1 472
4	Jon Rosseland Tvedt	53	10,9 %	kr 109	kr 100	kr 874	kr -	kr 901	kr 451	kr 2 435
5	Karen Kristine Kristiansen/ Remi Monsen	86	17,7 %	kr 177	kr 150	kr 1 418	kr -	kr 1 462	kr 731	kr 3 938
6	Christine Halevy	53	10,9 %	kr 109	kr -	kr 874	kr -	kr 901	kr 451	kr 2 335
7	Charlotte Lilleby Kildal/ Ulrik Solum Waagsether	86	17,7 %	kr 177	kr -	kr 1 418	kr 190	kr 1 462	kr 731	kr 3 978
8	Lena Dänzer-Vanotti/ Kristian Hernæs	99	20,4 %	kr 204	kr -	kr 1 633	kr 190	kr 1 683	kr 842	kr 4 552
9	Gode Boliger AS	100	0,0 %	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 347	kr 174	kr 347
Totalsum		585	100,0 %	kr 999	kr 250	kr 7 999	kr 380	kr 8 592	kr 4 296	kr 22 343

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Remi Kjørholt Monsen

Møteleder

Serienummer: 9578-5997-4-1448358

IP: 193.212.xxx.xxx

2022-06-22 06:31:30 UTC



Idar Johan Eng

Protokollvitne

Serienummer: 9578-5995-4-1175129

IP: 185.253.xxx.xxx

2022-06-22 17:53:54 UTC



Lena Dänzer-vanotti

Protokollvitne

Serienummer: 9578-5995-4-887442

IP: 84.212.xxx.xxx

2022-06-22 18:45:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AGQM1-G4271-CQNKU-0A766-CLAAO-CZLCA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>