

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Hansteensgate 12 Sameie

---

Møtedato: 10.04.2019

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Scandic Hotell Solli

Til stede: 8 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Lisa Nerbøvik Holand.

Møtet ble åpnet av Stine Arildslund.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Lisa Nerbøvik Holand 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 Lisa Nerbøvik Holand foreslått. Som protokollvitne ble

Tanja Midtsian 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 for 2018

Styrets årsrapport ble behandlet.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

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

**Vedtak: Godkjent**

---

## 5. Behandling av innkomne forslag og saker

### A) Etablering av EL-Bil plasser

**Forslagsstiller:** Petter Andersen

**Saksinformasjon:** Boligselskap som tilbyr parkeringsplass for tradisjonelle biler, bør også ha et tilbud for beboere med elbil. Flere i sameiet eier nå elbil og for å kunne bruke den i hverdagen må man ha tilgang til ladestasjoner. Forslaget går i korte trekk ut på at det skal investeres i nødvendig oppgradering/modernisering av infrastruktur slik at de som ønsker å montere ladestasjon har anledning til å gjøre dette.

#### Forslag til vedtak:

1. Sameiet tar kostnaden for nødvendig oppgradering av el-anlegget og opplegg for etablering av 7 ladepunkter til parkeringsplassen. Det er hentet inn flere tilbud som strekker seg fra ca. 70 000 til 100 000 kr. Styret ber om beslutning på at denne investeringen gjennomføres gjennom lånefinansiering og ber om en ramme på maks 110 000 kr. til å gjennomføre oppgraderingen. Styret skal selvsagt søke den mest kostnadseffektive løsningen på vegne av sameiet. En oppgradering av el-anlegget til å håndtere lading av el-biler er en investering for fremtiden.
2. Fordeling av kostnader knyttet til etablering av hvert enkelt punkt (ca. 15 000–20 000 per punkt):
  - a. Hver leietaker som ønsker å etablere ladepunkt på sin plass (dersom det er en plass hvor det er tilrettelagt) bekoster ladepunktet på vegne av sameiet. Ladepunktet avskrives over 4 år med 5000 kr (installasjonssum delt på 4), hvor sameiet må betale ut resterende beløp ved avslutning av leieforholdet.
  - b. Sameiet tar kostnaden ved å etablere ladepunktet og krever leietaker for en ekstra årsleie på 4000 kroner frem til ladepunktet er nedbetalt.
  - c. Hver leietaker som ønsker å etablere et ladepunkt på sin plass (hvor det er tilrettelagt for dette) må bekoste punktet. Investeringen er å betrakte som sunk cost, og punktet tilfaller sameiet ved oppsigelse eller fraflytting.
3. Fordeling av forbrukskostnader:
  - a. Det investeres i et opplegg som har sikrer måling per punkt slik at forbruket blir rettferdig fordelt
  - b. Det opprettes et enkelt målepunkt for all 7 punkter hvor kostnaden fordeles likt mellom de plasser med etablert ladepunkt. Forbrukes gjøres opp kvartalsvis.
4. Kostnader til vedlikehold: Leien for plasser med etablert elpunkt økes med 50 kr. i måneden for å ta høyde for kostnader til vedlikehold av de etablerte ladepunktene.
5. En av styremedlemmene får et dedikert ansvar for å følge opp alle forhold knyttet til parkeringsplassen – både med og uten ladepunkter.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at forslaget blir tatt opp i sin helhet til årsmøtet og stemt over.

#### Vedtak:

**Punkt 1: Vedtatt. 1 blank stemme. 2 stemmer mot.**

**Punkt 2 c: Enstemmig vedtatt**

**Resterende punkter til orientering.**

## **B) Parkeringsbestemmelser i vedtektene inkl. håndtering av elbilplasser**

**Forslagsstiller:** Stine Arildslund

**Saksinformasjon:** På bakgrunn av en del uklarheter og misforståelser rundt bruk og leie av parkeringsplassene tilhørende sameiet og mulig beslutning om tilrettelegging for ladestasjoner, foreslås det å utvide vedtektene med regulering av parkeringsarealet for å unngå fremtidige misforståelser og uoverensstemmelser.

### **Forslag til vedtak:**

#### Generelle bestemmelser

Parkeringsplassene på sameiets eiendom skal betraktes både som et beboergode for seksjonseiere og inntektskilde for sameiet. På sameiets eiendom er det per 12.03.2018 ni parkeringsplasser for personbil som leies ut til seksjonseiere. Dersom det er flere enn ni seksjonseiere som ønsker å leie parkeringsplass, føres disse opp på en venteliste etter den dato det ble skriftlig medelt styret på e-post at man ønsker å leie. Ved ledig kapasitet vil førstemann på listen bli tilbudt parkeringsplass. Dersom vedkommende ikke takker ja til tilbudet om å leie plass, mister man sin plass på ventelisten og havner nederst på ventelisten dersom man fortsatt ønsker å være på listen. Hver seksjonseier kan kun leie én parkeringsplass, med mindre det ikke står noen på venteliste. Ledige parkeringsplasser leies ut til markedspris, også til de seksjonseierne som ønsker flere enn én plass. Dersom en seksjonseier leier mer én parkeringsplass, fordi det på et tidspunkt har vært ledig kapasitet vil man med tre måneders varsel måtte gi over en parkeringsplass til en annen seksjonseier dersom det meldes inn ønske om parkeringsplass til styret.

#### Ladeplasser for elbiler

Sameiet har tilrettelagt for at 7 av 9 plasser er klargjort for å montere ladestasjon dersom leietaker av respektive plass ønsker å montere dette (gitt at det allerede ikke er montert ladestasjon av tidligere leietaker). Styret har til enhver tid styringsrett over parkeringsplassen og har mulighet til å omfordele parkeringsplassene for å sikre at de leietakere med behov for lading har tilgang til én av de 7 plassene tilrettelagt for ladestasjon. I en situasjon hvor det er mer enn 7 leietakere med ladbare biler, vil styret utarbeide retningslinjer for mest optimal bruk og fordeling.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at vedtektene endres i forhold til vedtatt retningslinjer for parkeringsarealet og ev. spesielle forhold knyttet til etablering av elbilparkering. Vedtektforslag om forhold knyttet til elbilparkering fjernes eller justeres i henhold til de beslutninger som ble fattet i sak 1.

**Vedtak: Vedtatt. 1 stemme mot.**

## C Kjøp av bod/fellesareal

**Forslagsstiller:** Thomas Tangen

**Saksinformasjon:** Ved oppussing av loftsleiligheten seksjon 19 av tidligere eiere Niclas Støyten og Lars Bjørnstad har boden i trappeoppgang c blitt innlemmet som en del av leiligheten. Bodene i trappeoppgangen er fellesareal og eies av sameiet. For å løse den situasjonen ny eier er kommet opp i, er det ønskelig at Thomas Tangen på vegne av seksjon 19 får anledning til å kjøpe arealet av sameiet for råloftspris i henhold til gjeldene markedsstandard.

**Forslag til vedtak:** Snr. 19 i Sameiet Hansteens gate 12 (gnr. 209, bnr. 61 i Oslo kommune), gis eksklusiv bruksrett til og ansvar for bod/fellesareal som er markert med rød skravur på plantegningen under (**Boden**). Det er søkt om å innlemme Boden i snr. 19 ved reseksjonering.

For det tilfelle at sameiet vedtar reseksjonering (med minimum 2/3 flertall), og reseksjonering gjennomføres slik at Boden blir del av snr. 19, erklærer eier av snr. 19 at:

- Snr. 19 fraskriver seg rett til bod i trappeoppgangen utenfor snr. 19 (men slik at rett til bod i bakgårdshuset eller kjeller består)
- Snr. 19 har fullt ansvar for vedlikehold og reparasjon av ev. skader som oppstår i bodarealet, på lik linje med resten av seksjonen

Arealets størrelse er: xxx

Kvadratmeterpris er: 10.000 nok

Pris for kjøp: yyy

Kjøper bekoster alle kostander knyttet til innlemmelse av arealet i snr. 19

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at salget av arealet gjennomføres, og nøyaktig oppmåling skal gjennomføres før salg. (Det nevnes samtidig at styreleder Stine Arildslund i denne saken stiller seg inhabil, da hun også disponerer bod i oppgang c i tilknytning leilighet)

**Vedtak: Ikke vedtatt. 6 stemmer mot. 1 blank stemme.**

## D Plan for vedlikehold de neste 2–3 årene

**Forslagsstiller:** Stine Arildslund

**Saksinformasjon:** Det er vedlikehold som er nødvendig for bygården de neste årene, og styret ønsker at seksjonseiere er orientert om dette.

### Forslag til vedtak:

Sameiet gjennomfører dugnad én gang i året, på våren, der vi ordner hage og grøntarealer og feier parkeringsplass, uteareal, kjeller og boder. Styret bestiller container til storsøppel og slik at sameierne kan få kastet større avfall.

2019

Reparasjon av taket (deretter årlig inspeksjon)

Reparasjon av nedløp fra tak – anbefalt av MycoTeam

Fasadevask

Ferdigstillelse av inngangsparti mot Hansteens gate

2020

Tilstandsrapport for rør og avløp gjennomgås med tanke på ev. utskifting/utbedring.

Oppussing av kjeller inkl. boder.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at vedlikeholdelsesplanen følges og ønsker å rette fokus på at bygården i større grad krever vedlikehold en tidligere prioritert.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

## E Gjennomgang og oppdatering av vedtekter

**Forslagsstiller:** Tanja Midtsian

**Saksinformasjon:** Sameiets vedtekter trenger å bli oppdatert basert på feil og mangler, og i henhold til vedtak i sak 2. Nytt utkast til vedtekter vil bli sendt i forkant av årsmøtet sammen med invitasjon.

### Forslag til vedtak:

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler en oppdatering av vedtektene.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**F Forslag:** Bygging av heis**Forslagsstiller:** Thor Hegstad**Saksinformasjon:** Oppgang a og b har i bakgården mulighet til å bygge to heissjakter med adkomst inn til trappepartiet. Det foreslås å innhente tilbud fra 3–5 aktører for bygging av heis i oppgangene. Om mulig kan det vurderes heis innvendig i trappeoppgang A.**Forslag til vedtak:****Styrets innstilling:** Styret anbefaler at Thor Hegstad kan hente inn tilbud på bygging av heis. Et konkret forslag om bygging av heis (løsninger og kostnad) må ev. fremlegges på nytt for neste sameiermøte.**Vedtak: Vedtatt. 1 stemme mot. 2 blanke stemmer.**

---

**6. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Tanja Midtsian foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 1 år, ble Stine Arildslund foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Anders P. F. Stenhagen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 1 år, ble Petter Andersen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Thor W. Hegstad foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 19:39. Protokollen signeres avLisa Nerbøvik Holand/s/  
Møteleder og fører av protokollenTanja Midtsian/s/  
Protokollvitne