

Protokoll fra ordinært årsmøte i St.Hanshaugterrassen Bs

Møtedato: 31.05.2022

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Geitmyrsveien 7

Til stede: 13 seksjonseiere, 11 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stefan Stensrud.

Møtet ble åpnet av Reidar Karoliussen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Stefan Stensrud 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 Stefan Stensrud foreslått. Som protokollvitne ble

Lise Cathrin Bakke og Harald Helle 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

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Hyblifisering – vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret i Sameiet St. Hanshaugterrassen.

Flertallskrav: 2/3 (66%)

I dagens vedtekter for Sameiet St. Hanshaugterrassen heter det i paragraf 2 med underpunkt 2-1 og 2-1 (1):

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Det har i mange sameier, også i vårt, vært tendenser til hyblifisering av en del seksjoner, dvs at seksjonseier bygger om seksjonen til flere mindre hybler. Fra 1. juli 2021 er det kommet nye regler i Eierseksjonslovens § 49 som omhandler *Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet*, hvor det heter:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om (paragrafene a-g). I denne sammenheng er den relevante paragrafen § 49 (g), hvor det heter:

g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Siden Sameiet ønsker kontroll med dette, tas det inn i paragraf 2-1 (1) en siste setning om at langtidsleie må forelegges styret. Om omsøkt langtidsleie forutsetter ombygging, må dette forelegges årsmøtet i henhold til Eierseksjonslovens § 49.

Forslag til vedtak:

Med denne bakgrunn foreslås denne nye formuleringen i vedtektene for Sameiet St.Hanshaugterrassen paragraf 2-1:

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Langtidsleie må forelegges styret til godkjenning

(2) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning kan ikke gjøres uten en godkjenning med 2/3 flertall i årsmøtet, jfr. Eierseksjonsloven § 49.

De tidligere paragrafene 2-1 (2)–(5) endrer nummering til henholdsvis 2-1 (3)-(6)

Vedtak: Ikke vedtatt. 11 for og 13 imot forslaget.

B Restaurantdrift

Forslagsstiller: Lars Erik Muhri Larsen

Flertallskrav: 2/3 (66%)

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet vedtar at seksjon nr. 4 gis enerett til bruk av og rett til å leie vaskeri, rullerom og tilhørende gangareal slik som vist på bilag 1. Retten gjelder i en periode på 5 + 5 + 5 år - totalt inntil 15 år fra 31.05.2022. Arealene skal benyttes til støttefunksjoner og lagerareal for seksjonen. Eier av seksjonen besørger og bekoster nødvendig og forskriftsmessig tilpasning av arealene, og gis herunder rett til å senke takhøyden i arealene fra 2,2/2,3 meter til ca. 2,0/2,1 meter. Den som til enhver tid er eier(e) av snr. 4 har vedlikeholdsansvaret for arealene og alle innretninger som plasseres her, og skal i tillegg betale en markedsmessig og tilsvarende leie som for lignende lokaler i området. Styret gis fullmakt til å inngå leieavtale knyttet til bruken av arealene.

2. Årsmøtet vedtar at snr. 4 gis anledning til å installere avtrekk fra kjøkken med tilhørende rørføringer og utvendig ventilasjonskanal slik som vist på vedlagte bilag 2. Seksjonseier bærer alle kostnader knyttet til installasjonen, og har det fulle og hele vedlikeholdsansvaret for rør-/kanalføringer. Som kompensasjon for eneretten og installasjon av ventilasjonsanlegg skal eier av snr. 4:

a) Besørge og bekoste ny utslagsvask for skylling av mopper o.l. med plassering etter styrets anvisning.

b) Besørge og bekoste utskifting av vinduer og dører til seksjon nr. 4 ut mot Ullevålsveien, og alle prosesser i tilknytning til dette i samarbeid med styret.

Dersom punkt 1 vedtas:

3. Årsmøtet vedtar at det gjøres følgende tilføyelse i vedtektene punkt 3-1 nytt punkt (8): «Seksjon nr. 4 har enerett til å bruke arealer i kjelleren som er markert med skravert felt (gult/blått) i vedlagte tegning bilag 1, jf. esl. § 25 sjette ledd. Arealene skal benyttes til støttefunksjoner og/eller lager til seksjonen, herunder for eksempel til fettutskiller og ventilasjonsaggregat. Eneretten har en varighet på inntil 15 år fra 01.06.2022. Den som til enhver tid er eier(e) av snr. 4 har vedlikeholdsansvaret for arealene og alle innretninger som plasseres her, og skal i tillegg betale en markedsmessig og tilsvarende leie som for lignende lokaler i området.»

Vedtak: Saken ble trukket og vil legges frem på et ekstraordinært årsmøte.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Torstein Arne Bye foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Tove Gravdal foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Ida Hammarlund foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Fredrik Sårheim foreslått.

2 skal velges.

Vedtak:

Ida Hammarlund fikk 24 stemmer.

Tove Gravdal fikk 12 stemmer.

Fredrik Sårheim fikk 11 stemmer.

Ida Hammarlund og Tove Gravdal valgt.

C Som varamedlem for 1 år, ble Christopher Wright foreslått.

Vedtak: Valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Vedtak: Vara er valgkomitè.

Møtet ble hevet kl.: 20:23. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Stefan Stensrud /s/

Protokollvitne 1

Navn: Lise Cathrin Bakke /s/

Protokollvitne 2

Navn: Harald Helle /s/

| | Navn | Valgt for |
|-------------|------------------------|------------|
| Leder | Torstein Arne Bye | 2022-2023 |
| Styremedlem | Øyvind Erichsen | 2021-2023 |
| Styremedlem | Harald Hertzberg Helle | 2021-2023 |
| Styremedlem | Tove Gravdal | 2022-2024 |
| Styremedlem | Ida Hammarlund | 2022-2024 |
| Varamedlem | Christopher Wright | 2021-2023 |
| Valgkomite | Christopher Wright | 2021--2023 |

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.