

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

Møtedato: 28.03.2022

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Multiconsult, Nedre Skøyenvei 2.

Til stede: 43 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt **45** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Idar Isaksen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble *John Mankarios* 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 *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

Tim Pettersen og **Erling Eikens** 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 2021

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2021

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 260 000**.

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Vedtektsendringer. Forslagsstiller: Styret. **Alle vedtektsendringer krever 2/3 flertall.**

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Nye bestemmelser vises i kursiv tekst og understreket.

De anbefalte endringene er som følger:

Forslag: A-1

- Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter:

«Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

- Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

Ved hendelser må sameiet ha oversikt over hvem som disponerer hver seksjon i tilfelle brann eller andre ulykker for å informere nødetater. Dette betyr at seksjonseier til enhver tid må oppdatere styret på hvem som disponerer boligen.

Korttidsutleie medfører en risiko for at seksjonen kan benyttes til annet en bolig formål som ikke er ønskelig. Det medfører også at ukjente får tilgang til fellesarealer som kan medføre en sikkerhetsrisiko. Det er også hyppig inn- og utflytting som medfører slitasje på bygningsmassen. Det har også vært flere eksempler på at leietagere ikke har vært kjent med husregler og vedtekter for sameiet. Det er derfor et behov for at leietagere gjøres kjent med husregler og vedtekter slik at disse følges av alle beboere.

Da styret til enhver tid må ha oversikt over hvem som disponerer hver seksjon og da dette medfører administrativt arbeid foreslås det å sette en grense for korttidsutleie på inntil 60 døgn.

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier plikter å underrette styret ved inngåelse av nye korttidsutleieforhold så snart dette er inngått. Seksjonseier plikter å gjøre leietager kjent med husregler og vedtekter.»

- Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen under § 7-2»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag: A-2

- **Punkt 3-1: Rett til bruk - i dagens vedtekter tillegges 2 nye punkter (9 og 10)**

«(9) Det er installert utstyr for energimåling til varmtvann og varmfordeling i hver seksjon. Disse måleinstrumentene leies av sameiet, og tilhører sameiets infrastruktur og eiendom. Det er derfor ikke tillatt å endre eller modifisere disse på noen måte, og hver sameier plikter å påse at utstyret ikke blir skadet.

(10) Nøkler til fellesarealer, herunder fysiske nøkler, RFID brikker, digitale nøkler, mm. til fellesarealer er knyttet til hver seksjonseier direkte, og alt ansvar for å unngå mislighold bæres av den enkelte seksjonseier. Ved deling av tilgang til fellesarealer til andre, via porttelefon, digitale nøkler, fysisk, etc. må det sikres at vedkommende er velkommen, og eventuell skade eller hærverk som følge av slik tilgang kan belastes den ansvarlige seksjonseier».

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag: A-3:

- **Sameiets parkeringsplasser. Punkt 4 i dagens vedtekter endres**

For å presisere prosess ved salg av garasje plasser er det foreslått en endring i vedtektene. Tilsvarende er det hensiktsmessig å endre vedtekter som omhandler el-bil ladere da denne infrastrukturen har blitt fornyet i senere tid.

4. Sameiets parkeringsplasser

Garasje plassene er lagt som tilleggsdeler til seksjonene og medfølger leilighetene ved salg. Ved eventuelt salg av garasje plass til en seksjonseier i samme sameiet - så kreves det å søke om begjæring av reseksjonering. Eventuell reseksjonering må hjemmelshaver stå for iht. eierseksjonsloven §20. Det følger ikke garasje til alle seksjoner.

Kostnader forbundet med parkeringsdelen av garasjeanlegget inkludert kjøre- og adkomstareal, fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Endres til:

«4. Sameiets parkeringsplasser

Det følger ikke garasje plass til alle eierseksjoner. Garasje plassene er lagt som tilleggsdeler til seksjonene og medfølger leilighetene ved salg. Garasje plasser kan ikke selges til andre enn en seksjonseier i sameiet. Ved eventuelt salg av garasje plass til en annen seksjonseier i sameiet, må selgeren be styret om å fremme selgerens søknad om reseksjonering til kommunen. Selgeren er ansvarlig for å utarbeide søknaden og nødvendig dokumentasjon og er også ansvarlig overfor styret for kostnadene som knytter seg til reseksjoneringen. Reseksjonering må hjemmelshaver stå for iht. eierseksjonsloven §20. Ingen eierseksjoner kan ha flere garasje plasser enn to som tilleggsdeler.

Kostnader forbundet med parkeringsdelen av garasjeanlegget inkludert kjøre- og adkomstareal, fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.»

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Endres til:

«4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) Styret har fått installert en felles infrastruktur for elbillading. Tilknytning til denne skal bestilles gjennom styret i sameiet. Det er ikke anledning til å sette opp andre løsninger. Installert ladepunkt tilhører seksjonseier som plikter å se at denne og tilkoblet utstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det er ikke tillatt å modifisere kabler eller ladepunkter. I slike tilfeller har styret rett til å koble fra det enkelte ladepunktet. All service og endring skal utføres av sameiets valgte installatør.
- (2) Strøm betales etter målt forbruk gjennom en betalingspartner hvor seksjonseier betaler for faktisk bruk av sitt eget ladepunkt. Strømpris fastsettes av sameiet basert på sameiets reelle kostnader.»

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag: A-4:

- **Oppdatering av seksjonstegninger for kjeller**

Styret har laget gode, høyoppløselige tegninger over kjeller med tydelig merking av boder og garasjeplasser. I forbindelse med interne salg av garasjeplasser kan styret endre digital tegning slik at det til enhver tid finnes oppdatert underlag.

Nye tegninger er oppdatert iht. gjeldende skilting og eierskap, Den oppdaterte tegningen sammenfatter alle kjente endringer gjennom årenes løp inkludert interne bytter, og salg.

- **Anbefaling**

Styret foreslår å sende inn oppdatert seksjonstegning for kjeller til planmyndighetene slik at det foreligger et godt og ryddig underlagsdokument for fremtiden.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner innsending av oppdaterte seksjonstegninger for kjeller.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble **Idar Isaksen** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble **Helle Thorkildsen** foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble **Bente Sofie Petersen** foreslått.

Se merknad under. Det er opp til årsmøtet om det ønskes et fjerde styremedlem.

Merknad:

Ifølge vedtektene pkt. 8-1 (1 og 2):

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det bør også velges varamedlemmer til styret. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmer velges for to år, hvor et eller to styremedlemmer skal være på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år.»

Som styremedlem for 2 år, ble **Øyvind Tveitstul** foreslått.

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble **Knut Anders Lia** foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble **Erling Eikens** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: Ingen ble valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:47. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen:

John Mankarios /s/

Protokollvitne 1:

Tim Pettersen /s/

Protokollvitne 2:

Erling Eikens /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder:	Idar Lenard Isaksen	Nedre Skøyen Vei 10 A	2022-2023
Styremedlem:	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4	2021-2023
Styremedlem:	Helle Thorkildsen	Nedre Skøyen Vei 6	2022-2024
Styremedlem:	Bente Sofie S. Petersen	Nedre Skøyen Vei 16	2022-2024
Styremedlem:	Øyvind Tveitstul	Nedre Skøyen Vei 10 A	2022-2024