

Protokoll til årsmøte 2022 for Høyenhall Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer: 984035705

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mai kl. 12:00 til 27. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **28**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering - Valg av møteleder

Camilla Thorstensen Grepperud, rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning AS, foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Camilla Thorstensen Grepperud, rådgiver OBOS Eiendomsforvaltning AS, velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **27**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering - Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Bjørn Torkelsen, eier Manglerudveien nr. 118, og Guro Skjevling, eier Manglerudveien nr. 124, velges som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **27**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Godkjenning av styrehonorar

Godtgjørelse for styret for perioden 2021 - 2022 foreslås satt til kr 100 00.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sameierne i Manglerudveien nr. 116-124 tillates innglassing av balkongene som vender mot Ringveien.

Styret fremmer forslag om at sameierne i Manglerudveien nr. 116-124 tillates innglassing av balkongene som vender mot Ringveien. Slik tillatelse gjelder kun den leverandør og løsning for innglassing som årsmøtet bestemmer.

Styret har tidligere sendt ut informasjon om innhentede tilbud om innglassing. Disse ligger her som vedlegg. Styret påpeker at nøyaktig pris kan ha endret seg fra tilbudene ble innhentet.

Dersom årsmøtet tillater innglassing, må det stemmes særskilt over hvilket tilbud og løsning som aksepteres. Alle tre tilbud fremlegges for årsmøtet, og den løsningen som

får flest stemmer, velges. De som ønsker innglassing må i så fall velge den løsningen årsmøtet stemmer frem.

Styrets innstilling

Styret anser at det er opp til årsmøtet om sameierne skal gis anledning til innglassing av balkong, og hvilken løsning som i så fall velges. Styret er opptatt av at balkongene ikke skal bli brukt til oppbevaring som fremstår som skjemmende eller er utrygg.

Dersom saken blir vedtatt foreslår styret derfor at det legges inn et punkt om dette i husordensreglene, se neste sak.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **13**

Antall stemmer mot saken: **10**

Antall blanke stemmer: **12**

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Dersom innglassing tillates, skal leveransen fra Christiania balkonginnglassing benyttes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Dersom innglassing tillates, skal leveransen fra Glassy benyttes.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 3:

Dersom innglassing tillates, skal leveransen fra Lumon balkonginnglassing benyttes.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **10**

Antall stemmer for vedtak 2: **3**

Antall stemmer for vedtak 3: **2**

Antall blanke stemmer: **12**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forutsatt godkjenning av sak 6 - Endring i husordensrelger

Styret er opptatt av at balkongene ikke skal bli brukt til oppbevaring som fremstår som skjemmende eller er utrygg. Dersom innglassing blir tillatt, foreslår styret derfor at det legges inn et punkt om dette i husordensreglene:

"Balkongene skal ikke benyttes til oppbevaring på skjemmende eller utrygt vis."

▪

Forslag til vedtak:

Følgende setning inntas i sameiets husordensregler: "Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass på skjemmende eller utrygt vis."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Lekeplass

Fremmet av: Anders Marcussen

Borettslaget får stadig flere barn, og det kunne vært hyggelig for disse om lekeplassen fikk en oppgradering. Det er på tide med noe for barna. Bak nåværende lekestativ er det et lite grønt område som aldri brukes, her kunne det vært mulighet for oppgradering. Noen har kommet med innspill på større sandkasse, fastmontert utegrill, nedgravd trampoline eller en form for nytt lekeapparat.

Styrets innstilling

Lekeplassen er en del av fellesområdet som tilhører Grendelaget. Vårt sameie kan derfor ikke beslutte dette alene. Styret er positive til at oppgradering av lekeplassen utredes, men påpeker at dette må sendes styret i Grendelaget for å utrede og innhente tilbud.

Dersom vedtaket blir godkjent vil styret sende saken til Grendelaget, med oppfordring om å utrede og innhente tilbud for oppgradering av lekeplassen på fellesområdet.

Forslag til vedtak:

Borettslaget henter inn forslag og tilbud fra en uteområde entreprenør, som vil se best mulig løsning. For eksempel UNIQA Group som er Norges ledende lekeplass ekspert.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**

Antall stemmer mot vedtaket: **7**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utbedring av skillevegg/støttevegger i garasje under lavblokka.

Fremmet av: Richard Dalberg

Skillevegger/støttevegger i garasjen under blokk 3 har store skader. Dette kan trolig medføre større skader på sikt om det ikke gjøres utbedringer snarlig. Disse skadene har blitt mye større de siste par årene. Det ble for en del år siden gjort utbedringer på samme type skader i denne garasjen, men det var tydeligvis ikke en utbedring som varte så lenge.

Punktet er å anse som et HMS-punkt.

Styrets innstilling

Styret er positive til å foreta utbedring av garasjen. Dette er imidlertid avhengig av at sameiet har midler til å gjennomføre dette i inneværende budsjettår. Vi må derfor først få foretatt en utredning og innhente tilbud på reparasjon av skadene. Styret anbefaler derfor at årsmøtet bestemmer dette, og gir styret fullmakt til å utføre reparasjon dersom kostnaden ligger innenfor årets budsjett.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: **24**

Antall stemmer mot saken: **0**

Antall blanke stemmer: **11**

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Reparere skillevegger/støttevegger i garasjen på blokk 3, da veggene går oppløsning og armeringsjern rustet. Dette arbeidet utføres i 2022, slik at man forhindrer større skader.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet ber styret utrede og innhente tilbud på utbedring av skader på skillevegger/støttevegger i garasjen under blokk 3. Dersom det er rom for slik kostnad i budsjettet for 2022, gjennomføres arbeidet i inneværende år. Hvis ikke, innarbeides kostnaden i budsjettet for 2023.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: **8**

Antall stemmer for vedtak 2: **16**

Antall blanke stemmer: **11**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Sikring av rasfare ved inngang til garasje under lavblokka.

Fremmet av: Richard Dalberg

Under trappen ved MVN 136/148, ved inngangsdør til garasjen i blokk 3, er det en del større stein som over mange år har flyttet på seg og er i ferd med å fall ett i gangveien foran inngangspartiet til garasjen.

Punktet er å anse som et HMS-punkt.

Styrets innstilling

Styret anser at dette kan gjennomføres uten årsmøtevedtak, da det ligger innenfor styrets fullmakt å utbedre forhold som kan være farlige. Styret må først få utredet saken for å få oversikt over behovet for utbedring og kostnad for arbeidet. Styret anoder derfor om at årsmøte ikke vedtar forslaget slik det foreligger, men lar styret undersøke saken nærmere.

Forslag til vedtak:

Skifte ut steiner ved inngangsdør til garasjen på blokk 3 under trapp til MVN136/148, da de steinene som er der i dag er i ferd med å falle ut i gangveien foran inngangsdør til garasjen. Det foreslås å bruke samme type steinblokker som er brukt rundt trappeløp MVN 136/148. Arbeidet utføres i 2022, slik at man forhindrer at dør til garasjen sperres av stein som faller ut.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**

Antall stemmer mot vedtaket: **7**

Antall blanke stemmer: **12**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Vedtektsfesting av størrelse på markterasser mv.

Sameiet har per i dag ikke vedtektsfestet hvor grensen mellom seksjonseiers eiendom og fellesområdet ligger. Disse grensene bør fremgå av vedtektene våre, for å unngå at den enkelte eiers markterrasse o.l. overskrider fellesskapets område. Basert på styrevedtak og presis oppmåling fra forrige styre (se vedlegg), foreslår styret at vedtektene stadfester størrelsen for hver seksjons uteområde til følgende:

Blokk 1 og 2 (Manglerudveien nr. 116-124): Seksjonseiers markterrasse/platting/opparbeidet eiendom kan ikke strekke seg lenger enn 1420 mm fra betongskillet mellom leilighetene.

Blokk 3 (lavblokka): Seksjonseiers markterrasse/platting/opparbeidet eiendom kan ikke strekke seg lenger enn 860 mm fra betongskillet mellom leilighetene.

Styret bemerker at dersom noen av dagens markterasser skulle overstige disse målene, er det ikke aktuelt å kreve at disse fjernes eller bygges om per i dag. Det er imidlertid viktig at eventuell ny opparbeidelse av seksjonseiers uteområde, eller utvidelse av eksisterende terrasse mv., ikke overskrider grensen til fellesområdet. I dagens vedtekter kapittel 3, artikkel 3-1, punkt 5 er det bestemt at endring/utvidelse av seksjonseiers markterrasse/uteområde skal godkjennes av styret. Det fremgår også at styret kan fastsette maksimal høyde for hekker og annen beplantning. Det er tidligere vedtatt av styret at slik beplantning ikke kan overstige 1800 mm. Styret foreslår at det i dette punktet tas inn en egen bestemmelse om maksimal størrelse på markterasser og lignende opparbeidning av uteområdet med de mål som fremgår over.

Forslag til vedtak:

I vedtektene kapittel 3, artikkel 3-1, punkt 5 gjøres følgende tilføyelse: Blokk 1 og 2 (Manglerudveien nr. 116-124): Seksjonseiers markterasse/platting/opparbeidet eiendom kan ikke strekke seg lenger enn 1420 mm fra betongskillet mellom leilighetene. Blokk 3 (lavblokka): Seksjonseiers markterasse/platting/opparbeidet eiendom kan ikke strekke seg lenger enn 860 mm fra betongskillet mellom leilighetene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Rune Andersstuen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rune Andersstuen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristoffer Klippenvåg (23 stemmer)

Guro Skjevling (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristoffer Klippenvåg

Guro Skjevling

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mariam Khanum (22 stemmer)

Bjørn Torkelsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mariam Khanum

Bjørn Torkelsen

Protokollen signeres av:

Møteleder Camilla T. Grepperud /s/

Protokollvitne Bjørn Torkelsen /s/

Protokollvitne Guro Skjevling /s/

Etter valgene i årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

<i>Verv</i>	<i>Navn</i>	<i>Valgt for</i>
Styreleder	Runde Andersstuen	2022 – 2024
Styremedlem	Guro Skjevling	2022 – 2024
Styremedlem	Kristoffer Klippenvåg	2022 – 2024
Varamedlem	Mariam Khanum	2022 – 2023
Varamedlem	Bjørn Torkelsen	2022 – 2023