

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Jens Bjelkes Gt 81

---

Møtedato: 24.05.2022

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Jens Bjelkes gate 81

Til stede: 5 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sondre K. Steigen.

Møtet ble åpnet av Rune Mydske Nielsen.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Rune Mydske Nielsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent enstemmig**

#### 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 enstemmig**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Sondre K. Steigen foreslått. Som protokollvitne ble

Merete Gundersen foreslått.

**Vedtak: Godkjent enstemmig**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent enstemmig**

---

### 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 enstemmig**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent enstemmig**

---

### 3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 30 000,-.

**Vedtak: Godkjent enstemmig**

---

#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### **A Forslag til endring av vedtekt paragraf 4 Vedlikehold - eier er selv ansvarlig for ytre og indre vedlikehold av takterrasser og loftvinduer (takvinduer).**

###### Saksframstilling:

I løpet av de siste ti årene har takvinduer og takterrasser påført Sameiet store kostnader. Det har vært vår største utgift, ca. 1 million kroner, til skader ifm lekkasje, oppgraderinger, vindusbytter, lån. En større kostnad enn alt annet vedlikehold totalt i perioden. Sameiet har måttet ta opp dyrt lån for å dekke utgiftene, og vi har hatt ekstraordinære innbetalinger. Utgiftene er belastet samtlige seksjonseiere. Nedbetaling av lån er 1.april 2023.

Til sammenligning er selve taket (ut mot gata) ca.35 år, uten utskiftninger. Altså takvinduer og takterrasser gir større fare for lekkasjer, og hyppigere reoperasjoner.

Ansvar for takvinduer og ytre vedlikehold av takterrasser, er Sameiets ansvar, dersom det ikke er spesifisert i vedtektene.

Skal ansvaret for vedlikehold av takvinduer og takterrasser tilfalle eierne av disse, har rettspraksis vist at dette må stå i vedtektene, ellers vil eier med loven i hånden kunne belaste sameiet ved skade.

For mer informasjon og gjeldende rettspraksis anbefaler vi følgende linker:

<https://osloadvokatene.no/eiendom/nabokonflikt/sameiet-er-ansvarlig-for-lekkasje-fra-takterrassen-din/>

<http://www.advokat-bolig-eiendom.no/artikler/sameiet-har-ansvaret-for-lekkasje-fra-terasse>

Eierseksjonssameier: Vedlikehold av terrasser – Codex Advokat  
(eiendomsadvokater.no)

Advokaten svarer: Det er lekkasje fra balkongen i sameiet. Hvem har ansvaret, styret eller beboeren? | Huseierne

Sameiet har en angstrengt økonomi, og med en backlog på nødvendig vedlikehold.

Vi anser det som mer rettferdig å endre vedtektene slik at ansvaret for takvinduer og takterrasser ikke lenger faller på alle i sameiet, men hos de som eier dem.

Forslagstillerne er kjent med Eierseksjonslovens forutsetning om at samtlige eiere av takvinduer og takterrasser må samtykke til endring av vedtektene til at de selv har ansvar for egne takvinduer og takterrasser. Vi håper imidlertid på støtte til vårt forslag.

Dersom Årsmøtet vedtar endring av vedtekt som spesifisert under. Vil forslagsstillerne gi sin stemme til godkjenning av byggingen av en tredje takterrasse.

Forslag til vedtektsendring fra:

Seksjon 3, Inger Gislesen

Seksjon 5, Jim Roos

Seksjon 6, Eidsberg eiendom A/S, Øyvind Hvidsten

Seksjon 10, Merete Gunderssen

Seksjon 11, Ellen Wennberg

Forslag til vedtak

Forslag til endring av Vedtekt for Sameiet Jens Bjelkesgate 81, Paragraf 4 Vedlikehold, avsnitt 3, erstattes til følgende: Eiere av seksjoner med loftsvinduer (takvinduer) og takterrasser er selv ansvarlige for indre og ytre vedlikehold av disse, samt skade disse måtte medføre på andre seksjoner, for eksempel vannlekkasje. avsnitt 4, parentes slettes, og ordlyden blir: Ved utskifting av eiendeler som bare kommer en enkelt sameier til gode, og som er sameiets ansvar, skal den enkelte sameier betale en egeandel på tre ganger rettsgebyr.

Flertallskrav: Først samtykke fra seksjoner det gjelder, gir de samtykke er 2/3 flertall som gjelder.

**Vedtak: Ingen samtykke fra de seksjonene det gjelder. Ikke godkjent.**

## **B Forslag til vedtektsendring: Seksjon 8 er ansvarlig for takterrasse i sin seksjon**

Fremstillet av Astrid-Kristine H Rambøl

Saksframstilling:

Vi forstår å vedtektsfeste at eierne av seksjon 8 har ansvar for vedlikehold og eventuelle skader knyttet til takterrasse i egen seksjon.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar følgende vedtektsendring: Legge til følgende avsnitt under § 4 Vedlikehold Seksjonseier(e) av seksjon 8 er ansvarlig for vedlikehold av takterrassen og takvinduer i sin seksjon. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av skader på fellesarealer, andre seksjoner og egen seksjon som kan knyttes til takterrassen. Eier av seksjon nr. 8 samtykker til ekstra vedlikeholdsansvar så lenge sak om ombygging går igjennom.

Flertallskrav: Samtykke fra seksjonseier, gir de samtykke er det 2/3 flertall som gjelder.

**Vedtak: Enstemmig godkjent. Samtykke til ekstra vedlikeholdsansvar fra seksjon nr. 8 er gitt med forbehold om at neste sak «søknad om bygging av takterrasse» går igjennom.**

## C Søknad om godkjenning av bygging av takterrasse

Fremstillet av Astrid-Kristine H Rambøl og Eirik Vold

Saksframstilling:

Bygging av takterrasse i 5. etasje oppgang A

Vi ønsker å bygge takterrasse i vår leilighet, seksjon 8, og søker med dette om sameiets godkjenning av byggeplanene.

Vedlagt finner dere tegninger utarbeidet av Tide Arkitekter. Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune krever at profesjonelle aktører utformer søknad om byggetillatelse, og Tide Arkitekter fungerer som Ansvarlig søker for oss. De henter også inn ingeniør med ansvarsrett som har ansvar for konstruksjonssikkerhet. En byggingeniør med sentral godkjenning vil lede byggearbeidet. Planene er godkjent av byantikvaren og nabovarsel er sendt ut. Hvis sameiet godkjenner planene, sender vi søknad til Plan- og bygningsetaten for endelig godkjenning.

Byggearbeidet vil ta ca seks uker. I ca tre av ukene vil det være behov for stillas mot indre gård for å sikre arbeiderne når de åpner taket. Vi håper å få bygget høsten 2022 eller våren 2023.

Flertallskrav: 2/3 flertallskrav.

Tegninger av takterrassen er vedlagt.

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner planene om bygging av takterrasse i seksjon 8.

**Vedtak: Ikke godkjent. 5 for, 4 mot.**

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

C Som varamedlem for 1 år, ble Inger Gislesen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Bamidale Badejo foreslått.

**Vedtak: Godkjent ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 20:01. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Rune Mydske Nielsen

Fører av protokollen

Navn: Sondre K. Steigen

Protokollvitne 1

Navn: Merete Gundersen



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557470032594

## Dokument

**6946 Sameiet Jens Bjelkes Gt 81 24.05.2022**  
Hoveddokument  
5 sider  
*Initiert på 2022-05-24 20:05:50 CEST (+0200) av Sondre Kvalvik Steigen (SKS1)*  
*Ferdigstilt den 2022-05-25 10:04:07 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Sondre Kvalvik Steigen (SKS1)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
*sondre.kvalvik.steigen@obos.no*  
+4797758874

## Signerende parter

**Rune Mydske Nielsen (RMN)**  
+4797769850  
*Signert 2022-05-25 09:44:01 CEST (+0200)*

**Merete Gundersen (MG)**  
+4795178090  
*Signert 2022-05-25 10:04:07 CEST (+0200)*

**Sondre K. Steigen (SKS2)**  
+4797758874  
*Signert 2022-05-24 20:06:42 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

