

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Torshov KV X onsdag 05.06.2024 kl. 17:00 - i OBF sine lokaler, Sandakerveien 64, 5. etg.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Torshov KV X

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Paal Haugaard ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 18 seksjonseiere og 9 representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Paal Haugaard ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Turid Haave valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2024

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Ved forrige årsmøte ble det foreslått å nedjustere godtgjørelsen til kr 180 000. Det har vært mye arbeid for styret det foregående året. Vi ønsker derfor at det voteres over om honoraret skal beholdes på 210 000,-, eller nedjusteres til kr 180 000,-.

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 210.000,-

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsplikt takterrasser

Seksjonseier har plikt til å utføre overflatevedlikehold på innvendige flater. Maling av balkongbrystning, panel, alt vedlikehold av gulv ned til membran samt påse at sluk ikke tettes. Sameiet har vedlikeholdsplikt til konstruksjon.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra styret om pris på loftsareal

Styret foreslår automatiske justeringer av kjøpesum av fellesareal den 1. januar hvert år. Det er prisen for året søknad kommer inn til styret som gjelder.

Gjeldende priser for 2024 vil da være som følger:

- Kjeller: 9 159,-
- Loft uten terrasse: 13 738,-
- Loft med terrasse: 16 028,-

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt.

### 5.2 Fastsettelse av pris kjøp av fellesareal- Tennebekk

Det ble i fjorårets årsmøtet vedtatt følgende med 35 stemmer for , 2 passive stemmer:

Styret får fullmakt til å inngå kontrakt om kjøp av loftsareal, forutsatt at utbyggingen skjer i tråd med sameiets retningslinjer for utbyggingen. Prisen fastsettes iht. vedtak på ekstraordinært årsmøte 15.06.21 til 12 000,-, beløpet skal

i tråd med "Instruks for utbygging av loft og kjeller" indeksreguleres.

Prisen skal reguleres med utgangspunkt i vedtak om prissetting ved ekstraordinært årsmøte 15.06.21- kr 12 000,- pr kvm. Det fremkommer imidlertid ikke av retningslinjene hvilket tidspunkt prisen skal reguleres til.

Styret ønsker derfor å formalisere vedtak i årsmøtet hvilken KPI som skal benyttes. Det voteres da over følgende:

1. indeksregulert pr 01.01.2023- kr 13 124 pr kvm.
2. indeksregulert til vedtakstidspunkt juni 23 - 13 572,- pr. kvm.

**Vedtak:**

Det voteres over pris pr kvm. for utbygging av seksjon 5 tilhørende Tennebekk settes til kr 13 124 (indeksregulert pr 01.01.2023).

Forslaget ble vedtatt.

**5.3 Forslag fra seksjonseier Carl Nilssen-Love om endring av vedtekter**

Det presiseres at dette er en sak fremmet av beboer som privatperson og ikke styreleder. Styret avstår fra å kommentere saken pga inhabilitet.

Bakgrunn

Loftsutbygginger foretatt før 2016 belastes for 1/3 av utbygget gulvareal på loft i felleskostnader mens loftsutbygginger etter 2016 belastes med det dobbelte, 2/3.

I tillegg er det vedtatt at utbygginger etter 2016 skal dekke alt av vedlikeholdskostnad selv, altså ut over lovens ordinære krav til vedlikeholdsplikt. Eksempelvis bytte av vinduer ved behov, vedlikehold eller rehabilitering av strukturelle elementer i terrasse. Pr idag er det såvidt meg bekjent 16 med eldre ordning og 2 med nyere.

Da loftsutbygginger etter 2016 betaler det dobbelte i felleskostnader for utbygget areal i forhold til de foretatt før 2016 virker det rimelig med mer likebehandling i forhold til vedlikeholdsplikt og kostnad. Utbygginger etter 2016 vil da ha samme rettigheter og plikter som de foretatt før 2016, vedlikehold av innvendige overflater mm. De foretatt etter 2016 vil fortsatt betale for 2/3 av utbygget areal i felleskostnad mens de før 2016 fortsatt betaler for 1/3.

Dette vil medføre en endring i standard kjøpekontrakt. Det vil helt klart gi en ekstrakostnad for sameiet som helhet men jeg mener den veies opp av faktum at de det gjelder betaler mer i felleskostnader og at det på individnivå blir en stor og merkbar forskjellsbehandling.

**Vedtak:**

Vedtektenes § 5.3.1 endres slik at første setning i siste avsnitt oppheves. Det innebærer at der en seksjonseier har fått eller får tillatelse til å erverve fellesareal og bruksendret dette til bolig, så pålegges seksjonseieren ingen utvidet vedlikeholdsplikt. Tidligere pålagt utvidet vedlikeholdsplikt oppheves. Dette vil etter forslaget fremgå av bestemmelsen. Eierseksjonslovens og vedtektenes alminnelige bestemmelser om vedlikehold gjelder. Vedtektene § 5.3.1 siste avsnitt skal heretter lyde;

«For utbygget areal (tidligere fellesareal ervervet av seksjonseier og bruksendret til boligareal) gjelder de samme regler for vedlikehold og utskifting som for den øvrige bygningsmassen i sameiet. Utbygging av seksjon eller fellesareal kan ikke skje før nødvendige offentligrettslige vilkår foreligger. Utbygging av seksjon og /eller fellesarealer krever reseksjonering og seksjonseier har plikt til å besørge reseksjonering. Seksjonseier får ikke eierrettigheter til arealet før reseksjoneringsbegjæring er tinglyst. Sameiet er uten

ansvar for at reseksjonering ikke fører fram».

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Forslaget ble vedtatt. Styret oppfordres til å endre pris for utbyggingsareal på loft.

#### **5.4 Forslag fra seksjonseier Carl Nilssen-Love om endring av kjøpekontrakt**

Det vises til beskrivelse i sak 5.3.

Kjøpekontrakten foreslås endret tilsvarende; Det betyr at Kjøpekontraktens pkt 4.6 endres slik avsnitt 3 og 4 oppheves for tidligere og fremtidige utbygginger: Bestemmelsens som oppheves lyder:

«Kjøper og senere erververe av seksjonen påtar seg ansvaret for all bygningskonstruksjon som er endret og oppført som følge av oppføring av takterrasse og tak vindu. I samsvar med eierseksjonsloven § 20 annet ledd annen setning vil selger fremme forslag til ny og egen bestemmelse i vedtektene om at eiere av seksjonen påtar seg følgende vedlikeholdsansvar:

«Eier av seksjon har ansvar for vedlikehold, herunder ansvar for nødvendig rehabilitering av takterrasse og takvindu, samt bygningskonstruksjon som er endret og oppført som følge av oppføring av takterrasse og takvindu. Eier av seksjonen plikter å installere og vedlikeholde varmekabler i takterrasse og tilhørende takrennedløp. Eier dekker kostnaden til strøm til varmekablene. Dette innebærer at eier av seksjon har ansvar for vedlikehold av den valgte bygningstekniske løsning for takterrasse og takvindu».

1. avsnitt erstattes med: « Eier av seksjonen som har fått tillatelse til å bygge takterrasse plikter å installere varmekabler i takterrasse og tilhørende takrennedløp, og bærer strøm kostnaden til driftig av varmekablene».

Også denne endringen krever 2/3 flertall.

#### **Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall. Styret ble gitt fullmakt til å endre kjøpekontrakten i overensstemmelse med vedtektsendringer.

#### **5.5 Ordensregler**

Vi vil i neste periode jobbe med oppdatering og forslag til endring av ordensregler. Allerede nå ønsker vi å endre §12 Fellesvaskeri/tørkebåser. "Fellesvaskeri...kan benyttes fra 08:00 til 22:00 på hverdager og fra 09:00 til 17:00 lørdager."

Styret ønsker også å tillate bruk på søndager 09:00-17:00

Videre er det pr idag ikke lov å henge tøy i båsene på søn- og helligidager. Styret ønsker å tillate dette, vi imøteser diskusjon og innspill.

#### **Vedtak:**

Forslag: Fellesvaskeri / tørkebåser tillates brukt på søndager 09:00-17:00, men ikke på offentlige høytidsdager.

Forslaget ble vedtatt.

## **6. Valg av tillitsvalgte**

### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Carl Nilssen-Love er på valg

#### **Vedtak:**

Carl Nilssen-Love ble valgt som styreleder for 2 år.

## **6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Ingun Lund Witsø

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Lisa Brooke Hansen og Matias Helle

### **Vedtak:**

Ingun Lund Witsø og Karna Buggeland Sælebakke ble valgt for 2 år.

## **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Patrick Linstadhagen Henriksen

### **Vedtak:**

Patrick Linstadhagen Henriksen, Hallgeir Lie og Sjur Husom Vonen ble valgt for 1 år.

## **6.4 Valg av valgkomité**

Valgkomitéens innstilling ble fremlagt for årsmøtet.

### **Vedtak:**

Som valgkomité ble valgt Hallgeir Lie, Hans Laaveg, Ragna Lindboe og Turid Haave

Som dognadskomité ble valgt Henrik Ericsson Christoffersen, Svein Åge Mjøsund, Hans Laaveg, Fabrice Damien Eroukhmanoff, Staffan Krogvig Segerberg og Patrick Linstadhagen Henriksen

Som festkomité ble valgt Staffan Krogvig Segerberg, Marius Borgen Tørnvall, Julia Sundin, Marie Pilstrøm Frostlid, Marie Sagen, Stine Melby og Fabrice Damien Eroukhmanoff.

## **7. Oppløsning og godkjenning av protokoll**

### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:15.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Carl Nilssen-Love for 2 år  
Styremedlem, Karna Buggeland Sælebakke for 2 år  
Styremedlem, Ingun Lund Witsø for 2 år

Styremedlem, Lisa Brooke Hansen 1 år igjen

Styremedlem, Matias Helle 1 år igjen  
Varamedlem, Patrick Linstadhagen Henriksen for 1 år

Varamedlem, Hallgeir Lie for 1 år

Varamedlem, Sjur Husom Vonen for 1 år

## Protokoll for Sameiet Torshov KV X

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Paal Hugaard (sign.)	17.06.2024
Sekretær	Paal Hugaard (sign.)	17.06.2024
Protokollvitne	Turid Haave (sign.)	24.06.2024