

# Protokoll til årsmøte 2025 for NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 921538480

Møtet ble avholdt 6. mars kl. 18:00, Obos sine lokaler, Haugenveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak:

Christian Norløff fra Obos er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble Tom Holmstøen og Jan Fredrik Løchen foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

✓ Vedtatt.

## 7. Endret bruk av parkeringsplass 23

### Styrets innstilling

#### Styreleders kommentar til styrets innstilling:

I styremøte 16. oktober 2024 ble lagt frem forslag til endring av parkeringsplasser i sameiets garasje: «Parkeringsplass nr. 23 omdefineres til annet bruk som for MC og mindre motorsykler og gjesteparkeringsplass nr 30 omdefineres til felle plass for sameiet.» Forslaget ble begrunnet slik: «Den er ikke i bruk pga. bredden som gjør vanskelig å komme ut av bil med mindre man klatrer ut av takluke.»

Tilsvarende forslag ble fremmet i styremøte i styremøte 31. mai 2023, Sak 3 som «Re-seksjonering av parkeringsplasser i garasjen.» Styret fattet da følgende beslutning: "Styret går ikke videre med denne saken, men de styremedlemmer som ønsker det, står fritt til å fremme saken for årsmøte, eller sameiermøte." I dette styremøte forelå som vedlegg: a) tinglyst grunntegning av garasjeplasseens seksjonering; b) sameielovens avsnitt om re-seksjonering; c) Kommunens midlertidige brukstillatelse; c) søknadsskjema om re-seksjonering.

I styremøte 16.10.24 forelå uttalelse fra Huseiernes juss (se vedlegg til årsrapporten).

I styremøtet 16.10.24 ble saken diskutert på ny ved at styremedlem la frem forslag om bruksendring av parkeringsplass nr. 23. Gjeldende seksjonering av garasjen er vedtatt av Ås kommune og tinglyst ved overtakelse av boenhetene i 2018. Flere av garasjeplasseene (23 i alt) er også tinglyst til privat bruk, etter at seksjonseiere har betalt for garasjeplassen. Alle de 49 garasjeplasseene er innenfor gjeldende regler for seksjonerings tidspunktet.

Tidligere har noen beboere benyttet denne aktuelle parkeringsplassen, med de to siste årene har beboere unnlatt å bruke denne plassen. Den har en vegg på høyre side ved direkte innkjøring. Om en rygger inn i plassen må en gå ut på passasjersiden. Det er to andre liknende plasser i garasjen hvor begge er markert som privat parkering.

Forslaget er bruksendring og hører under kapittel IV i sameieloven (Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjoner).

Styret diskuterte forslaget og 2 alternative forslag. Det ene var «Ingen endring av parkeringsplassene. Gjeldende seksjonering står.»

Det andre alternativet var: «Parkeringsplass nr. 23 defineres som gjesteparkering og gjesteparkeringsplass nr. 30 som felles parkering i sameiet.»

Dette er med henvisning til sameiets vedtekter §2 hvor det står: «Styret kan fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene.»

Ingen av de tre alternativene fikk tilstrekkelig støtte i styremøtet. Det ble derimot enighet om å legge de tre alternativene frem for årsmøte til behandling ettersom «Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.»

**Forslaget om at parkeringsplass nr. 23 omdefineres til annet bruk som f.eks. til MC/lett motorsykler, og gjesteparkeringsplass nr. 30 omdefineres til felles plass for sameiet, må vurderes ut ifra lovens regler om reseksjonering.**

Endringen vil endre eierseksjonenes tinglyste tilleggsdeler. Det er både når det gjelder redusering av gjesteparkeringsplasser og om-definering av bruk av de gjeldene tinglysinger av garasjens seksjonering. Sameieloven §20 omhandler "Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner.» noe den aktuelle endringen ikke er. Det aktuelle forslaget hører heller inn under eierseksjonslovens §21 om "Reseksjonering i andre tilfeller". Det berører endring av eierseksjonenes tinglyste seksjonering og panterett. I siste avsnitt i §21 står: "Reseksjonering etter første og annet ledd kan bares skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i seksjonene det gjelder." - Alle 40 seksjonseierne har pant i de 49 parkeringsplasser med de begrensninger som følger av tinglyste tilleggsdeler til de som har kjøpt «private» parkeringsplass. Vedtak av dette alternativet plikter styret til å hente inn skriftlig samtykke fra alle de 40 seksjonseierne for å starte reseksjoneringsprosessen. Reseksjoneringsprosessen innebærer kostnad ved å måle opp garasjen på nytt og samtidig ivareta de panterettigheter eiere har i garasjeplassene. Det må så lages sak til kommunen med søknad om reseksjonering. OM kommunen bekrefter reseksjoneringen skal ny tegning bygget på denne reseksjoneringen tinglyses. Første skritt et at alle eiere gi skriftlig samtykke til prosessen.

I styremøte 12.02.24, som delvis ble arrangert ved e-post kommunikasjon, uttrykte flertallet av styret støtte til at parkeringsplass nr. 23 blir endret til gjesteparkering, mot at parkeringsplass nr. 30 blir til fri bruk for sameiet. Dette er i tråd med sameiets vedtekter om styrets ansvar for drift av sameiets garasje, inkludert nødvendige, eller ønskede midlertidige eller varige bytte av parkeringsplasser.

#### **Kort om prosess ved reseksjonering:**

Ved ønske om reseksjonering må det sendes inn en søknad til den aktuelle kommunen. Denne søknaden er et standard skjema som må fylles ut. I tillegg må søknaden minst ha følgende vedlegg:

- Situasjonkart over eiendommen slik den er før reseksjonering.
- Plantegninger for den eller de seksjonene som skal endres. Aktuelt område må måles om igjen og utarbeides nytt situasjonkart.
- Den eksisterende tinglyste seksjoneringssøknaden fra overtakelse av eiendommen.
- Dersom noen har tinglyst pant i en seksjon som blir påvirket av reseksjoneringen, kreves det også samtykke fra denne.

Etter at søknad er sendt til kommunen vil den vurderes av plan- og bygningsetaten. De vil da sjekke om den er i overensstemmelse med gjeldende lover og regler for området. Dersom søknaden blir godkjent, blir den sendt videre til Statens kartverk som tinglysing. Deretter sendes dokumentene tilbake til deg, sammen med matrikelbrev og faktura.

Gebyrene ved re-seksjonering kan variere fra kommune til kommune. Ikke uvanlig er at gebyret for saksbehandlingen ligge på omtrent 15.000,- kroner. Gebyret for oppmålingsforretningen vil ligge på 30.000,- 50.000 kroner eller oppover. I tillegg kommer et tinglysningsgebyr på ca 500,- kroner. Det kan tilfalle andre kostnader som f.eks. advokat hjelp eller andre gebyrer som kommunen kan kreve.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Ingen endring av parkeringsplasser

✓ Vedtatt. Saken faller da forslag 1 ble vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Parkeringsplass nr 23 defineres som gjesteparkeringsplass, og P-plass nr 30 defineres som felles parkeringsplass i sameiet.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 3:

Parkeringsplass nr 23 omdefineres til annet bruk som for MC og mindre motorsykler og gjesteparkeringsplass nr 30 omdefineres til felles P-plass for sameiet.

✗ Ikke vedtatt.

## 8. Endring av avsnitt i husordensreglene

1. Til avsnitt "OPPGANGER / KJELLERBODER:" blir første setning:

"Alle kjellerboder ble tildelt ved overtakelse."

2. Som siste avsnitt legges til: "

"Ettersom bodene er beskyttet av et sprinkleranlegg, skal det være en fri åpning på minst 50 cm i hele arealet mellom topp lagring og tak for å sikre sprinkelens sprede flate. Sprinklerhodene skal ha en beskyttelsesgrind."

#### Forslag til vedtak:

Foreslåtte endringer vedtas.

✓ Vedtatt.

## 9. Vedlikeholdsplan for sameiet

Fremmet av: Sævar Berg Gudbergsson og Katrin Klara Björnsdottir

Det er nå 7 år fra vi overtok vår boenhet i sameiet i mai 2018. Bygningsarbeidet startet 2 år tidligere. Sameiet når ikke over bygningsmessig kompetanse. Vi er derfor bekymret over at det ikke foreligger en helhetlig langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet. Vi er klare over at det nå foreligger serviceavtale med Bravida for flere kritiske installasjoner.

Den vedlikeholdsplanen kan legges inn i en helhetlig langsiktig vedlikeholdsplan. Vi vet at en vedlikeholdsplan ikke hindrer at uforutsette ting kan skje. Forebyggende vedlikehold, og prioritering av vedlikeholdsprosjekter, vil kunne redusere faren for at uforutsette ting skjer. Slik plan kan også bidra til en bedre langsiktig økonomisk planlegging.

Daglig drift av sameiet vil fortsatt være krevende, ikke minst ved at fra mai 2025 starter nedbetaling av sameiets IN-lån. Månedlige kostnader ved dette lånet vil økes med mer enn kr 18.000,- pr måned. Det vil i fremtiden komme kostnadskrevende vedlikehold.

Det vil være viktig at sameiet bygger opp en økonomisk buffer for å møte fremtidens vedlikehold, uten å oppta flere og større lån.

### Styrets innstilling

Styret er enig i at det er nødvendig med en vedlikeholdsplan for sameiet.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøte 6. mars 2025 anmoder styret til å gjøre avtale med kompetent bygningstekisk miljø, som f.eks. OBOS-prosjekt, eller tilsvarende fagmiljø, til å utarbeide helhetlig langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet.

✓ Vedtatt.

## 10. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Marcus Svenssom Oterholm

Følgende stilte til valg:

Marcus Svenssom Oterholm

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tor Block Jenssen

Hege May Suphammer

Kim-Andre Torp

Følgende stilte til valg:

Tor Block Jenssen

Hege May Suphammer

Kim-Andre Torp

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Aleksander Daniel Forfot

Beathe Ørbeck Hammer

Følgende stilte til valg:

Aleksander Daniel Forfot

Beathe Ørbeck Hammer

Møteleder og protokollfører:

Protokollvitne:

Protokollvitne:

Christian Norløff/s/

Tom Holmstøen/s/

Jan Fredrik Løchen/s/