

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Bygdøy Alle 45 Sameie

Organisasjonsnummer: 982311616

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 19. desember kl. 09:00 til 22. desember kl. 09:00 og møtet ble avholdt 19. desember 2022, Teamsmøte, Link sendes ut..

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **10**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Andre Holtan og Guo Yumei foreslås valgt til å underskrive protokollen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **10**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. BOD SOM TILLEGGSEDEL

Bakgrunn

I den nye eierseksjonsloven av 16. juni 2017 § 25 femte ledd, er retten til å inneha eksklusiv bruksrett til fellesdeler i boligsameier begrenset til 30 år fra lovens ikrafttreden, dvs. fra 1.januar 2018. Begrunnelsen er at dersom et bestemt areal er ment tillagt en seksjon for alltid, så ønsker lovgiver at dette arealet skal seksjoneres som tilleggsdel til

seksjonen. På denne bakgrunn legger styret fram et forslag om reseksjonering av boder, for å sikre alle leiligheter en varig tilknytning til bod.

Se vedlegg med fordeling av boder merket med seksjonsnr. (**Vedlegg nr. 1**)

Krav til vedtak om reseksjonering

Et vedtak om reseksjonering av fellesareal krever to tredjedels flertall på årsmøtet etter § 49 andre ledd bokstav b. I tillegg krever reseksjoneringen et samtykke fra de enkelte seksjonseiere som får bod tillagt som tilleggsareal til sin seksjon. Søknad om reseksjonering settes frem av styret etter § 21. Det er således styret som skal undertegne på søknaden.

Tilslutning fra den enkelte

Sameierbrøk vil ikke endres i forbindelse med at bod legges som tilleggsdel. Reseksjoneringen krever likevel tilslutning fra den det gjelder, dvs fra den som får boden tillagt som tilleggsdel til sin seksjon.

Hvis ikke alle med vedtektsfestet eksklusiv bruksrett ønsker å være med, vil søknad om reseksjonering bli sendt inn for de som har gitt sin tilslutning. Dette selvfølgelig forutsatt at årsmøtet har vedtatt reseksjonering med to tredjedels flertall. De som ikke gir sin tilslutning, vil da beholde sin bod som formelt sett er sameiets fellesareal.

Tilslutning gjøres i en erklæring som følger vedlagt, som må leveres underskrevet i original til styret etter årsmøte har fattet vedtaket. (**vedlegg 2**)

Kostnader

De direkte kostnadene ved selve reseksjoneringen legges på den enkelte seksjonseier som ønsker sin bod reseksjonert som tilleggsdel. Det samme gjelder gebyrer til seksjoneringsmyndigheter o.l.

Den enkelte seksjons sameiebrøk bygger på bruksenhetens hovedareal og vil ikke bli endret ved at boden omgjøres til tilleggsdel til den enkelte seksjon. Vanligvis innebærer dette at det heller ikke vil påløpe dokumentavgift. Men man kan aldri være helt sikker på hva tinglysingsmyndighetene kommer til i det enkelte tilfelle.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at det vedtas en reseksjonering av bodene, dette som nevnt for å sikre at alle leilighetene har en varig og fast tilknytning til bod som ikke kan omfordeles uten en ny senere reseksjonering.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir etter § 49 andre ledd bokstav b) samtykke med to tredjedels flertall til at bodene på sameiets fellesareal på loft, kan reseksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer boden. Reseksjoneringen settes frem av styret etter § 21. Det kreves tilslutning fra de berørte seksjonseiere, dvs de som får bod tillagt som tilleggsdel. Eierbrøkene endres ikke. Styret bistår med arbeid og innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **1**

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

4. ENDRING AV SAMEIEBRØKEN FOR ALLE TIL BRA

Bakgrunn

Ihht til oppdelingsbegjæring av 16.12.87, baserer sameiebrøken for sameiet Bygdøy Alle 45 seg på bruttoareal (BTA) for de ulike leilighetene. Bruttoareal (BTA) er leilighetenes fulle areal, målt utvendig for hver etasje.

Styret har nylig hatt en gjennomgang med Oslo kommune i forbindelse med hvilket areal boligene er registrert med i matrikkelen, og som kommunen bruker til å beregne de kommunale avgiftene ut ifra. Byggetegningene som ble sendt inn til Oslo kommune den gangen sameiet ble seksjonert i 1987 baserer seg som nevnt på BTA. Kommunale avgifter skal imidlertid beregnes etter BRA (bruksarealet er bruttoarealet minus yttervegger), og sameiet har dermed betalt for mye i kommunale avgifter. Dette er nå blitt kontrollmålt og rettet opp i matrikkelen slik at de kommunale avgiftene blir riktig beregnet.

I den forbindelse ble det foretatt en oppmåling av BRA for alle leilighetene, og styret anser det mest hensiktsmessig å endre sameiebrøken også internt slik at man får den basert på BRA.

Under følger en liste over endringen som foreslås:

Någjeldende seksjonering og foreslåtte endringer etter en reseksjonering

Seksjon	Nevner	Nytt Snr.	Ny nevner
1	201	1	172
2	43	2	41
3	242	3	209

4	307	4	273
5	242	5	209
6	307	6	273
7	242	7	209
8	307	8	273
9	242	9	209
10	307	10	273
11	242	11	262
12	245	12	255
13	30		
14 (1/2del)	16	14	15
14 1/2de	16	15	15
Sum/ nevner:	2.989		2.688
Useksj. areal	(35)	-	(29)

Krav til vedtak om reseksjonering

Et vedtak om å endre sameiebrøken må vedtas av årsmøtet etter § 49 med alminnelig flertall. I tillegg krever reseksjoneringen et samtykke fra de enkelte seksjonseiere som får endret sin sameiebrøk, dvs alle. Søknad om reseksjonering settes frem av styret etter § 21. Det er således styret som skal undertegne på søknaden.

Tilslutning fra den enkelte

Reseksjoneringen krever tilslutning fra den det gjelder, endring av sameiebrøken for hele sameiet gjelder alle, og alle må dermed tilslutte seg endringen.

Erklæring om tilslutning til endring av sameiebrøk følger vedlagt (**vedlegg 2**), den må fylles ut og returneres til styret med originale underskrifter.

Kostnader

Kostnader til reseksjoneringen dekkes som en felleskostnad etter brøk.

Dersom en eller flere seksjoner får tilført en større sameiebrøk ved reseksjoneringen, skjer det en overføring av grunnbokshjemmel som eier. Denne hjemmelsoverføringen er dokumentavgiftspliktig, og avgiftsplikten inntreer uavhengig av om det sammen med økningen av sameiebrøken skjer en endring av seksjonenes tilhørende bruksretter. I dette tilfellet får de aller fleste tilført en mindre sameiebrøk ved reseksjonering, og det bør dermed ikke utløse dokumentavgift. Men man kan aldri være helt sikker på hva tinglysingsmyndighetene kommer til i det enkelte tilfelle.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiebrøken endres som foreslått. Seksjoner i sameiet har i senere tid blitt reseksjonert og det er ønskelig/behov for ytterligere reseksjoneringer av sameiet, slik at «kartet stemmer med terrenget».

Det vanlige i dag er at man bruker BRA ved utregning av areal for seksjonene som legges til i sameiebrøken ved reseksjonering. Det vil bli dermed bli feil dersom seksjoner som reseksjoneres og har blitt reseksjonert bygger på BRA i arealet som legges til, mens de som ikke er reseksjonert står oppført med BTA. Dette fører ikke til en rettferdig fordeling av felleskostnadene som fordeles etter brøk, og sameiebrøken vil ikke representere seksjonenes riktige innbyrdes verdi i forhold til hverandre. Ved at alle seksjonene går over til å bruke BRA i sameiebrøken, vil balansen mellom seksjoner som er/skal reseksjoneres og de som ikke blir endret gjenopprettet og man får en rettferdig og riktig fordeling felleskostnader.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir etter esl § 49 samtykke med alminnelig flertall til at sameiebrøken endres slik som angitt i sakens bakgrunn over. Reseksjoneringen settes frem av styret etter § 21. Det kreves tilslutning fra de berørte seksjonseiere, dvs alle da eierbrøken endres. Styret står for gjennomføring og innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er). Kostnaden til reseksjoneringen fordeles som en felleskostnad. Eventuell dokumentavgift betales av den seksjon som utløser avgiften.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. INNLEMMELSE AV FELLESAREAL SEKSJON NR. 12

Bakgrunn

Seksjon nr 12 og nr. 13 skal slås sammen til en seksjon med seksjonsnr.12, seksjonene har samme eier. For å få gjennomført sammenslåing må gangen som pr nå skiller seksjon

12 og 13 innlemmes i seksjonene. Denne gangen har formelt sett status som fellesareal, men vil etter reseksjonering bli en del av bruksenheten til seksjon nr. 12 og det må derfor reseksjoneres.

Se vedlagte tegninger i **(vedlegg 1)**

Krav til vedtak om reseksjonering

Et vedtak om reseksjonering av fellesareal krever to tredjedels flertall på årsmøtet etter § 49 andre ledd bokstav b. Sammenslåing av seksjonene krever ikke samtykke fra årsmøte og kan fremsettes av hjemmelshaver. Søknaden fremsettes dermed av hjemmelshaver og styret sammen jf. esl § 20 og 21.

Kostnader

De direkte kostnadene ved selve reseksjoneringen legges på den enkelte seksjonseier som skal reseksjoneres.

Da seksjonen får areal fra fellesareal og dermed et større areal, vil dette sannsynligvis utløse dokumentavgift som bæres av den seksjonen som utløser dok. avgift.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at aktuelle gang/ del av fellesarealet kan legges inn i seksjon nr. 12. Det har lite eller ingen betydning for de øvrige sameierne da denne gangen ikke har noen funksjon for andre enn eier av seksjon nr. 12 og 13.

Eier av fremtidig seksjon nr. 12 vil få en økning i sine felleskostnader som følge av økt areal i sameiebrøk.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir etter esl § 49 andre ledd bokstav b samtykke med 2/3 flertall til at deker av fellesareal kan innlemmes i seksjon nr 12 slik som angitt i sakens bakgrunn over.- Reseksjoneringen settes frem av styret og hjemmelshaver jf. esl § 20 og 21. Styret står for gjennomføring og innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er). Eventuell dokumentavgift betales av den seksjon som utløser avgiften.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **1**

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

6. ENDRING/OPPDATERING AV HUSORDENSERGLER

Sakens bakgrunn

Styret har gjennomgått husordensreglene og foreslått noen endringer for å rydde opp/tilpasse til dagens situasjon i sameiet. Någjeldende husordensregler og forslag til nye husordensregler følger vedlagt (**vedlegg 3 og 4**)

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar etter esl § 28 nye husordensregler for sameiet Bygdøy Alle 45 med alminnelig flertall.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. VEDTEKTSENDRINGER

Bakgrunn

Styret ønsker en mer kontrollert utleiesituasjon i sameiet, for å sikre bomiljø og stabilitet.- Styret foreslår dermed å ta inn en godkjenningsordning for leietaker i vedtektene, i medhold av eierseksjonsloven § 24 2.og 3. ledd. Vedtektene i dag inneholder en bestemmelse om orientering om nye leietakere, men styret har ingen hjemmel til å nekte dersom det foreligger saklig grunn for nektelse ihht til lovverket. Dette ønsker styret å endre på.

Vedtektene punkt 6 sier i dag:

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Videre foreslås en mindre presisering i vedtektene punkt 4. ledd, angående fasadeendringer.

Krav til vedtak

Vedtektsendringen kan vedtas med 2/3 flertall, men en bestemmelse om godkjenningsordning for leietakere krever også at seksjonseierne tilslutter seg denne da den begrenser den rettslige råderetten over seksjonen. Det følger en erklæring vedlagt som tas inn som vedlegg til vedtektene om bestemmelsen blir vedtatt (**vedlegg 5**).

Alle seksjonseierne må dermed fylle inn denne for at vedtektene skal få virkning for sin seksjon, den sendes styret i retur med originale underskrifter.

Forslag

Den nye vedtektsbestemmelsen som foreslås tatt inn i vedtektene punkt 6 lyder:

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE OG GODKJENNING AV LEIER

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Det nye tillegget til vedtektene punkt 4 lyder:

«Det må heller ikke skiftes vinduer eller gjøres endringsarbeider på balkonger, fasade og lignende uten samtykke fra Oslo kommune.»

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar med 2/3 flertall nytt punkt i vedtektene punkt 6 om godkjenning for leietakere og tillegg til punkt 4, som foreslått i innkallingen. Tilslutning fra den enkelt seksjonseier vdr leiergodkjenning skjer i erklæring som inntas i vedtektene.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **1**

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