

Sameiet Manesjen 6

Protokoll for ordinært årsmøte 13.04.2026

Sted: Lykkebo, Leirvegen 6, 2066 JESSHEIM

33 av 62 mulige stemmegivere var representert.

22 deltok fysisk, 11 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Sak 1. Konstituering av møte

Velge møteleder

Velge referent/protokollfører

Velge protokollvitner

Godkjenne innkalling

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Erlend Weiby velges som møteleder. Melanie Kristiansen velges som referent. Randi Liv Luke og Per Trygve Gjertsen velges som protokollvitner.

Sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsberetning for 2025

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap og budsjett

Økonomien knyttet til drift har i 2025 i henhold til budsjett. Fellesutgiftene vil ikke øke 2026, men kostnadene til TV og internett har økt som følge av økte kostnader for TV2 og deres søsterkanaler og indeksregulering og prisen pr mnd er i 2026 449 kr pr mnd. Forretningsfører og styre har hatt noen utfordringer med å drive inn husleie og ber alle som sliter med å betale om å raskt å ta en dialog med forretningsfører og/eller styre slik at vi kan finne løsninger.

Styret har brukt 80.000 kr på en rådgivende ingeniør i forbindelse med nedbøyningen av

garasjetaket.

Den ekstraordinære innbetalingen på 850.0000 skal dekke arbeidet med å utbedre garasjeanlegget, i tillegg vil vi bruke 800.000 fra vedlikeholdsfondet. I desember har vi hatt en kostnad på 400.000 for gravearbeider på garasjen.

24 seksjoner har innbetalt sin andel av fellesgjelden.
Se vedlegg 2 for regnskap for 2025 og budsjett for 2026

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Vedlikeholdsplan

Styret har engasjert Proff Total AS til å bistå oss i arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan. Sameiet vil ha et omfattende vedlikeholdsbehov i årene som kommer med samlet kostnadsramme på ca 37 millioner kroner. Dette er estimater og alle vedlikeholdsarbeider skal legges ut på anbud til flere aktører. Se Vedlegg 3.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Finansiering av fremtidige vedlikehold.

Planlagt vedlikehold vil øke betydelig de neste årene. Det er forventet at sameiet må bruke ca. 37 millioner kroner frem til 2042 på vedlikehold. Finansieringen av dette må løses med låneopptak, enkeltinnbetalinger og/eller økte innbetalinger til vedlikeholdsfondet. Slik vedlikeholdsplanen viser, er det stor sannsynlighet for at vi må benytte alle de 3 formene for finansiering av fremtidig vedlikehold.

Styret har etter dialog med ekstern kompetanse på drift og forvaltning av sameier og forretningsfører, innstilt på en 10 % økning av avsetning til vedlikeholdsfond fra 1. juli 2026 og ytterligere 15 % fra 1. januar 2027.

Styrets forslag - Vedtatt med 29 stemmer

Styret ber om tilslutning til økningene av innbetalingene til sameiets vedlikeholdsfond med 10 % økning av avsetning til vedlikeholdsfond fra 1. juli 2026 og ytterligere 15 % fra 1. januar 2027

Mot: 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 33

Sak 6: Regulering av terrasser på bakkeplan og forslag om vedtektsfestet eksklusiv bruksrett (eierseksjonsloven § 25)

1. Bakgrunn

Styret viser til sak fra årsmøtet i 2025 der det ble klart at terrassene på bakkeplan skal være i henhold til innseksjoneringen fra 1999.

De fleste terrassene på forsiden (østsiden) har utbygger lagt heller på et større område enn det innseksjonerte arealet. Det er flere som har etablert terrasser og beplating som er godkjent av tidligere styrer, og noen er etablert uten noen form for godkjenning. Alle saker som er knyttet til bruk av fellesområder krever ? flertall på årsmøte og i juridisk forstand er ikke disse endringene som er godkjent av et styre gyldige.

Saken har vært behandlet på flere årsmøter uten en løsning som favner alle seksjonseiere. Styret har det siste året innhentet juridiske avklaringer for å finne løsninger på denne problemstillingen.

2. Juridisk vurdering

Styret har fått bekreftet at sameiet kan benytte eierseksjonsloven § 25 til å gi tidsbegrenset eksklusiv bruksrett til definerte deler av fellesarealet i inntil 30 år, forutsatt at det tas inn i vedtektene og disse vedtas med 2/3 flertall i årsmøtet. [sbadvokat.no]

Vurderingen bygger på disse sentrale punktene:

Fellessareal kan disponeres av enkeltseksjoner dersom dette vedtektsfestes med ? flertall.

Eksklusiv bruksrett endrer ikke eierskapet, men gir eksklusiv bruk innenfor klare rammer.

Eksklusiv bruksrett kan ikke omfatte områder som utgjør rømningsvei eller som er nødvendige for andre seksjonseiere, i tråd med lovens krav om forsvarlig bruk av fellesareal.

[eiendomsadvokater.no] Bruken må ikke medføre urimelig ulempe for øvrige seksjonseiere, jf. § 25 andre ledd.

3. Styrets forslag

Styret har utarbeidet nye standardiserte terrassearealer for seksjonene 1–15:

Seksjoner mot baksiden (motvest): inntil 21 m² terrasse inkludert de 15 kvm som er

innseksjonert.

Seksjoner mot framsiden (motøst): 14–16 m² terrasse inkludert de 6 m² som er innseksjonert.

Dette gir en balansert og lik praksis mellom seksjonene og bidrar til forutsigbarhet og likebehandling i sameiet.

Forslag til nye vedtekter:

§ 16 – Eksklusiv bruksrett til fellesareal (eierseksjonsloven § 25)

(1) Seksjon 1–15 gis eksklusiv bruksrett til det avmerkede fellesarealet som angitt i vedlegg 1, det avmerkede området til hver leilighet er inkludert det innseksjonerte arealet per seksjon.

(2) Bruksretten omfatter bruk som terrasse. Bruken skal ikke medføre urimelig eller unødvendig ulempe for andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 25 andre ledd.

(3) Eneretten gis for 30 år, fra 13.04.2026. Forlengelse krever nytt vedtak med 2/3 flertall, vedtaket bør gjennomføres innen 2050 for å skape forutsigbarhet.

(4) Seksjonseier med bruksretten har alt vedlikeholdsansvar og bærer alle kostnader.

(5) Eneretten følger seksjonen ved salg. Overføring til annen seksjon krever 2/3 flertall i på årsmøtet.

(6) Bruksretten gjelder ikke områder som helt eller delvis fungerer som rømningsvei eller som andre seksjonseiere må ha tilgang til, jf. § 7 og § 25.

(7) All bruk og bygging skal være i samsvar med eierseksjonsloven, kommunale regler og disse vedtektene.

(8) Krav knyttet til utforming og bruk av ny terrasse

Skal seksjonseier bygg terrasse knyttet til en seksjon i 1 .etg skal de søke styre og få godkjenning av styre ref § 11 i vedtektene

Platting skal bygges 12 cm over nivå ved seksjonens yttervegg og følge målene i vedtak / vedlegg 1.

Plattingen skal ligge på bakken, seksjonseieren skal utligne høydesdifferansen i ytterkant av terrassen.

Materiale: trykkimpregnert tre, beiset i Stølgrå 0827.

Rekkverk, levegger, pergola og partytelt er ikke tillatt.

Vedlikehold og eventuelle følgeskader er seksjonseiers ansvar.

Sameiet kan kreve fjerning av terrasser ved behov for arbeid i fellesareal, seksjonseieren bekoster dette.

Eksisterende beplantning (før 13.04.26) kan bli stående, ny beplantning i bakken er ikke tillatt.

Planter i potte inntil 1,5 meter er tillatt.

Ved fjerning av terrassen skal området tilbakeføres til opprinnelig tilstand, på seksjonseiers bekostning.

Tillatt utstyr: sittegrupper, putekasse, utemøbler og gass/elgrill.

Oppbevaring av hvitevarer, pappesker, søppel mv. er ikke tillatt.

Området skal holdes pent og ryddig.

Styrets forslag - Vedtatt med 28 stemmer

Styret ber om tilslutning til å tilføre § 16 til vedtektene og fullmakt til å kreve tilbakestilling av terrasser som avviker fra de nye vedtektene innen 1. september 2026.

Mot: 5 stemmer

Totalt antall stemmer: 33

Sak 7: Markterrasser sak fra beboer - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Viser til vedtak på årsmøte 03.04.2025 hvor det slås fast at seksjoneringen av leiligheter og terrasser som ble gjennomført i 1999 gjelder fortsatt. I dialog per e-post som vi hadde i fjor, trakk vi fram eksempler på at flere markterrasser var utvidet over det som var innseksjonert/godkjent.

Det er ikke akseptabelt at enkelte tar seg til rette og gjør fellesareal til sitt eget.

Mot - 33 stemmer

Innsenders forslag

Årsmøte ber styret rydde opp i forholdene ila sommeren 2026.

Totalt antall stemmer: 33

Sak 8: Personvalg

Styremedlem (2 år)

Per Trygve Gjertsen **enstemmig valgt**

Varamedlem

Ann-Christin Carlsen **Valgt**

Totalt antall stemmer: 24

Valgkommitte

Karoline Breimo **enstemmig valgt**

Ordinært årsmøte 13.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Gjertsen, Per Trygve	2026-04-14	Luke, Randi Liv	2026-04-14
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Gjertsen, Per Trygve		 Luke, Randi Liv	