

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sletteløkka Boligsameie

---

Møtedato: 04.04.2018

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Veitvet Sportsklubb, Veitvetveien 17, 0596 OSlo

Til stede: 31 seksjonseiere, 31 representert ved fullmakt, totalt 62 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Morten Hansen.

Møtet ble åpnet av Dusan Dislioski.

---

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Dusan Dislioski foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

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.**

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

Som fører av protokoll ble Morten Hansen foreslått. Som protokollvitne ble Ismail Amrani foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 2. Behandling av årsrapport for 2017

Styrets årsrapport ble behandlet.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2017

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 400 000,-.

**Vedtak: Styrehonorar for 2018 ble satt til kr 400 000,-**

---

## 5. Behandling av innkomne forslag og saker

### 1) Tilstandsrapport

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan og utført mange prosjektet i henhold til den. Boligmassen er i konstant endring og vedlikeholdsplanen må oppdateres ut ifra det. Styret besitter ikke den tekniske kompetansen for å lage en kompetent vurdering av boligmassen i sameiet.

Styret vil be årsmøte til å bevilge midler for at en profesjonell aktør utarbeider en tilstandsrapport på boligmassen i sameiet. Styret har tidligere fått tilbud på dette og har lagt til grunn 150'000Nkr. i budsjettet til dette formålet.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøte gir styret myndighet om å utarbeide en tilstandsrapport for sameiet.

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Forslag til vedtak ble vedtatt enstemmig.**

#### **Forslag 2: Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene,**

Sameiet disponere flere rom som ikke lengre blir bruk i henhold til sine opprinnelige formål. Vi har ikke en klar oversikt hvor mange rom det er snakk om. Vi kan med sikkerhet nevne at det finnes et søppelrom i hver oppgang som ikke lengre blir brukt.

Styret er av den oppfatning at disse rommene kan benyttes av beboere som har behov for ekstra lagringsplass. Styret vil med dette forslaget åpne for mulighet om å leie ut disse rommene til beboerne.

#### **Forslag til vedtak**

Styret gjør om søppelrommene og enkelte deler av fellesarealene til boder. Bodene kan leies ut av beboerne til markedspris i en periode på maks ett år om gangen.

**Vedtak: Forslag til vedtak ble vedtatt.**

### **Forslag 3: Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §3 BALKONGER**

Noen beboere benytter anledning om sommeren om å henge opp gjenstander, som for eksempel tepper, sengetøy og lignende, over balkongen. Styret er av den oppfatning at det ødelegger balkongens utseende. Styret vil legge til en setning i husordensreglene som ikke vil tillate dette i fremtiden. Endring i reglen er understreket og er en tilføring til eksisterende teksten.

#### **Forslag til vedtak**

Forslag til ny tekst:

#### **§3 BALKONGER**

Banking av tepper og sengetøy skal ikke forekomme fra balkonger eller vindu. Gjenstander, tepper, sengetøy, tekstiler osv. skal ikke henge fra balkongen. Det er ikke tillatt å mate fugler verken fra vindu, balkong eller på sameiets øvrige uteområder. Det er ikke tillatt å grille på balkong. På balkonger eller ut fra seksjonen for øvrig, er det forbud mot forsøpling, montering av gjenstander eller annen installasjon, som skjemmer eller skader fasaden.

Parabolantenner skal monteres slik at antenne/festeanordning ikke er høyere enn 30 cm over balkongens fronttrekkverk.

Se vedtektenes § 6, siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.**

### **Forslag 4: Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §7 LUKT,**

Styret har fått tilbakemelding fra noen beboere angående matlukt. Det var mistanke at uttrekket til ventilatoren er montert til ytterveggen. Styret vil fremme forslag om å endre teksten i §7 av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie. Endring i reglen er understreket og er en tilføring til eksisterende teksten.

#### **Forslag til vedtak**

Forslag til ny tekst:

#### **§7 LUKT**

Utlufting skal skje ut gjennom vindu – ikke til trappoppgang.

Det er kun tillatt kjøkkenvifter med kullfilter. Uttrekk fra kjøkkenvifter skal ikke monteres til ytterveggen eller fellesventilasjonen. Se vedtektenes §6-1, siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.**

**Forslag 5: Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §10 SØPPEL,**

Styret vil fremme forslag om å endre §10 i husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie.

**Forslag til vedtak**

Forslag til ny tekst:

**§10 SØPPEL**

Søppel må kastes i avfallsbeholderne i sameiet. Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, papp flatpresses og legges i anviste avfallsbeholderne. Dersom nærmeste avfallsbeholder er full, plikter sameier å benytte en annen avfallsbeholder. Søppel skal ikke plasseres ved siden avfallsbeholdere, og heller ikke i oppgang eller på balkong. Papir og glass kastes i egne avfallsbeholdere. Sigarettneiper skal kastes på forsvarlig måte – ikke på gate, fortau eller ut vindu eller fra balkong.

Giftig væske, brannfarlig avfall eller annet avfall som kommer inn under miljøavfall, skal leveres en miljøstasjon, aldri kastes i avfallsbeholderen.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Brudd på denne reglen vil medføre gebyr til vedkommende for fjerning av hensatt søppel.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.**

**Forslag 6: Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §16  
POSTKASSER / RINGEKLOKKER,**

Styret har lagt merke til at mange beboere ikke bestiller postkasseskilt fra vaktmesterne. I stedet blir det brukt klistremerker, stickers, lapper osv. som ser stygg ut. Ved fraflytting av vedkommende blir det stygge merker når disse klistremerkene fjernes. Styret vil innføre en standardisert utseende på postkassene i sameiet.

**Forslag til vedtak**

Forslag til nytt punkt i husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie:

**§16 POSTKASSER**

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes.

Skiltet skal være originalt og kan bestilles på vaktmesterkontoret. Løse lapper/stickers' godtas ikke.

Seksjonseieren blir belastet et gebyr på 200Nkr. for fjerning av dem.

Ringeklokketablå utendørs blir endret av vaktmesterne fortløpende. Beboere kan ta kontakt med vaktmestere for å endre navnet i tablået.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.**

## **Forslag 7: Endring av vedtektene i Sletteløkka Boligsameie §6 VEDLIKEHOLD,**

Med endringene i eierseksjonsloven som tråde i kraft 01.01.2018 vil styret foreslå om å lage de nødvendige endringene i vedtektene. Styret foreslår deling av § 6 slik at det blir lettere for beboere å forholde seg til reglene.

### **Forslag til vedtak**

Erstatte §6 i vedtekten for Sletteløkka Boligsameie med:

#### **§ 6-1 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, parabler, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Innvendig vedlikehold av egen boligseksjon og veranda, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger samt fyring regnes forgreningspunktet inn til boligseksjonen. For de elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens første hovedsikring/inntakssikring.

Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, listverk og innvendige dører med karmen.

Seksjonseiere har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Ny eier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige seksjonseieren.

Enkelt utvendig vedlikehold (maling, beising, kitting av vinduer), er sameiernes ansvar. Sameiet holder maling, beis, kitt, etc., men ikke redskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Alle radiatorer skal ha varmemåler fastmontert. Ved skade eller fjerning plikter seksjonseieren å rekvirere fagpersoner for bytte dem ut.

Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, avverge ulemper, eller fjerning av ulovlige monterte installasjoner, kan sameiet sørge for vedlikehold/fjerning for sameiers regning.

#### **§6-2 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseiere skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangsdører til blokkene er sameiets ansvar.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

### **Forslag 8: Endring av vedtektene i Sletteløkka Boligsameie §15 SANKSJONER,**

Styret vil fremme forslag om å endre §15 i vedtekten for Sletteløkka Boligsameie.

#### **Forslag til vedtak**

Erstatte §15 i vedtekten for Sletteløkka Boligsameie med:

#### **§15 SANKSJONER / MISLIGHOLD**

Styret har fullmakt til å iverksette sanksjoner overfor sameiere som bryter vedtekter, husordensregler og vaskeriinstruks. Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder vedtektene og husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtektene, husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse reglene. Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtektene eller husordensreglene.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er dennes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 39.

**Forslaget ble enstemmig vedtatt.**

**Forslag 9: Kameraovervåking, Dušan Dišlioski, seksjon 493**

Sameiet er plaget av hærverk, og enkelte voldsepisoder som har funnet sted på sameiets område i det siste. Det ble også registrert et økende antall innbrudd i kjeller- og loftsboeder. Som et forebyggende tiltak ønsker jeg at man installerer kameraovervåking i fellesarealene. Tiltaket har til hensikt å sikre eiendom og at våre beboere kan føle seg tryggere, samt at det kan virke avskrekkende for tyver og kriminelle.

Først og fremst ønskes dette overvåking av inngangspartiet i oppgangene. Alle opptak vil bli slettet etter 7 dager, og skal kun besiktiges der det foreligger mistanke om kriminelle handlinger.

For at en skal kunne åpne for kameraovervåking på sameiets eiendom, så kreves det en vedtektsendring.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet godkjenner kameraovervåking i sameiets fellesarealer og oppdaterer punkt 16 i vedtektene.

**§ 16 Kameraovervåking**

Opptak skal bare være gjenstand for innsyn hvis det blir meldt om mulig kriminell handling i det området som er overvåket. Gjennomsyn av opptak kan bare foretas av styret. Ved tvil om opptaket virkelig avdekker kriminell virksomhet, skal Politiet forespørres om en vurdering før opptaket slettes eller overleveres til Politiet. Opptak slettes automatisk etter syv (7) dager med mindre de skal overleveres til Politiet som ledd i etterforskning av antatt kriminell handling.

Opptakene kan ikke brukes til å overvåke forsøpling, generell trafikk, brudd på husordensregler og lignende. Overvåkingen skal skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåking. Det er kun styret som har tilgang til opptakene. Utlevering av opptak skjer kun etter Personopplysningslovens regler.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget

**Vedtak:** Forslaget til vedtak ble nedstemt.

**Forslag 10: Varmekabler mellom blokkene i Sletteløkka 21 og 23**

Gangveien mellom Sletteløkka 21 og 23 blir hyppig brukt av beboerne, både om sommeren og om vinteren. Om vinteren er det veldig glatt på gangveien. Vaktmesteren greier ikke å komme frem med maskin og gangveien må måkes forhånd. Dette blir ikke gjort. Vaktmesterne strør grus fra tid til annet, men det holder ikke.

**Forslag til vedtak.**

Installere varmekabler på gangveien mellom Sletteløkka 21 og 23.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget, siden det ikke foreligger noe prisestimat for prosjektet.

**Vedtak:** Vedtatt.

## **Forslag 11: Bytte av vaskeselskap**

Vi har lagt merke til at vaskeselskapet ikke vasker oppgangene, selv om de skriver under i skjema at de har gjort det. De gangene de har vasket, har vi konfrontert de og spurt hvorfor det ikke ble gjort. Det var mange unnskyldninger. Vi vil dermed fremme et forslag om å ansette en person til å ta seg av trappevasken eller at sameiet finner en bedre leverandør til å ta seg av trappevasken.

### **Forslag til vedtak**

- a) Engasjere en annen leverandør til å ta seg av trappevasken.
  - b) Ansette en av beboere som her eierskap til sameiet til å ta seg av trappevasken.
- Vedkommende kan også hvis tiden tillater det ta seg av andre oppgaver i sameiet.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslag B.

**Vedtak: Forslag A vedtatt (bytte leverandør av trappevasken).  
Forslag B gikk ikke til avstemning.**

## **Forslag 12: Fjerne radiatorene fra alle oppgangene**

Mye energi blir kastet bort på oppvarming av trappegangene i sameiet. Dette er noe som vi, beboere, betaler for og mener er veldig unødvendig. Vi vil hermed fremme et forslag om å fjerne radiatorene fra trappegangene.

### **Forslag til vedtak**

Fjerne radiatorene fra trappegangene i hele sameiet.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget.

Forslaget ble endret til: Radiatorene i trappeoppgangene stenges av.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt. Radiatorene i trappeoppgangene stenges av.**



### **Forslag 13: Lys i kjelleren, loftet og oppgangen,**

Vi har lagt merke til at ikke alle beboere er like flinke til å slå av lyse etter seg i fellesarealene. I tillegg til det, lyser lysene i de fleste oppgangene hele tiden. Vi vet at i noen oppganger ble det installert lys med sensor som slår seg på bare hvis noen befinner seg der. Sameiet kunne spare mye energi og penger på å installere slike lys i hele sameiet.

#### **Forslag til vedtak**

Sameiet installere lys med sensor i alle fellesarealene.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget.

**Vedtak:** Forslag til vedtak ble vedtatt med overveldende flertall.

### **Forslag 14: Varmekabler i bakken mellom Sletteløkka 8 og 10,**

For oss i oppgangene 8A og 8B, og delvis for de i 6B og 10A, er det den korte men bratte bakken ved siden av oppkjørselen mellom 8B og 10A som brukes til butikk, buss og bane. Her er det ofte veldig glatt og ruglete om vinteren og vanskelig å komme opp, og spesielt ned. Jeg vet at folk har ramlet her. Om noen har brukket bein eller armer vet jeg ikke, men dette kan fort skje. Jeg mener nedlegging av varmetråder er nødvendig, og det trengs ikke mer enn 2-3 meter for vesentlig å bedre situasjonen. (Forøvrig kunne det være en ide å be kommunen å sette opp skilt og merke fotgjengerovergang i den trafikkerte veikryssingen her, før det skjer påkjørsler)

#### **Forslag til vedtak**

Sommeren 2018 legges det varmetråder i gangveien opp mellom oppgangene 8B og 10A, og rekkverket ved siden av forlenges ned til fortauet.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget, siden det ikke foreligger noe prisestimat for prosjektet.

**Vedtak:** Forslag til vedtak ble vedtatt.

## **Forslag 15: Treningsstasjoner/hinderløype på Slettelekka, Styret**

Styret ønsker å kunne tilby sameiets unge og voksne beboere en mulighet til å benytte seg av treningsapparater på sameiets uteområde.

Styret søkte i høst bydel Bjerke om bomiljøtilskudd til å få satt opp treningsstasjoner lokalisert rundt om på egnede arealer i boligsameiet som til sammen kan utgjøre en hinderløype/treningsløype. Bydelen bevilget oss kroner 200 000,- med den forutsetning at sameiet bevilger kr. 200 000,- til prosjektet. Styret vil med dette be om at årsmøtet setter av kr. 200 000 til gjennomføring av prosjektet.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet bevilger kr. 200 000 til å gjennomføre prosjektet 2018. Det settes ned en egen gruppe som arbeider med dette. Styret fremmer forslag om at Eirun Arntzen og Cathrine McInnis utgjør en del av prosjektgruppa.

**Vedtak: Forslaget til vedtak nedstemt.**

### **6. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Dusan Dislioski og Sofia Khanam foreslått.

Skriftlig avstemning ble gjennomført

**Vedtak: Dusan Dislioski valgt som styreleder.**

B Som styremedlem for 2 år, ble Lise Eriksen, Raymond Christensen, Sofia Khanam, Mohammad Bhatti Iqbal. Petar Flipov, Marie Eikland og Waseem Butt foreslått.

Skriftlig avstemning ble gjennomført

**Vedtak: Raymond Christensen og Mohammad Bhatti Iqbal valgt som styremedlem for 2 år.**

C Som varamedlem for 2 år, ble Waseem Butt valgt.

**Vedtak: Waseem Butt ble valgt som varamedlem for 2 år.**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Tron Hummelvoll og Petar Flipov foreslått

**Vedtak: Valgt.**

Møtet ble hevet kl.: 21.55. Protokollen signeres av

Dusan Dislioski /s/  
Møteleder

Morten Hansen /s/  
Fører av protokollen

Ismail Amrani /s/  
Protokollvitne