

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SINSENTOPPEN I

Organisasjonsnummer: 986299920

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, i Trimrommet i kjelleren, Lørenveien 36A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Jan Christian Sandberg velges til møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder Jan Christian Sandberg er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

De innleverte registreringsblankettene, avkrysset frammøteliste og eventuelle fullmakter anses 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.

Styret foreslår at Pernille Olsen, OBOS Eiendomsforvaltning, skriver årsmøteprotokollen. Protokollvitne velges blant de frammøtte.

Forslag til vedtak:

Pernille Olsen foreslås som protokollfører. Som protokollvitne blant de frammøtte foreslås Sobia Rafaqat Ali.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Dato for årsmøtet ble varslet 5. februar 2025. Det ble samtidig varslet at frist for å melde inn saker som ønsket behandlet på årsmøtet var 9. mars. Styret har ikke mottatt forslag til saker som ønsket behandlet.

Ordinært årsmøte skal gjennomføres innen utgangen av april hvert år, jf. punkt 6 a) i sameiets vedtekter.

Innkallingen sendes ut i uke 16, dvs. mer enn åtte dager og mindre enn tjue dager før årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 43.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at styrehonoraret økes fra 190.000 kr til 220.000 kr. Honoraret fordeles mellom alle styremedlemmene etter nøkkel fastsatt av styret.

Bakgrunnen for forslaget er at honoraret ikke er endret de siste årene. Styret har påtatt seg et stort ansvar og hatt mye ekstraarbeid med fasadeprosjektet i 2023-2024, uten at dette ble kompensert i fjor.

Det har også vært vanskelig å rekruttere styremedlemmer. Styremedlemmen gjør en viktig jobb for fellesskapet og bør honoreres for det.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2024-2025 settes til 220.000 kr.

✓ Vedtatt.

7. Forslag til endringer i husordensreglene - røyking

Styret foreslår en endring i husordensreglene. Forslag til ny tekst er markert i *kursiv*.

Styret har de siste årene mottatt stadig flere meldinger om folk som plages av sigarettøyk som siger inn i leiligheter, fellesarealer og inn på balkonger. Det har vært uttrykt ønske om å forby folk å røyke når det er til sjenanse for andre. Styret har stor forståelse for at andres sigarettøyk kan være sjenerende, særlig når røyken siger inn i soverom og stue hvor det kanskje oppholder seg små barn eller allergikere. Samtidig vil det være svært inngripende å nekte folk å røyke i eget hjem.

Vi har allerede en bestemmelse i husordensreglene om at det «ikke er tillatt å røyke i innendørs fellesareal». Innendørs fellesarealer vil typisk omfatte røyking i korridorene, lobbyen, kjelleren osv., mens det ikke er forbudt å røyke ute på takterrassen i 7. etasje. Det er styrets inntrykk at denne bestemmelsen i stor grad overholdes.

Styret har vurdert om husordensreglene bør strammes inn når det gjelder røyking i sameiet, f.eks. ved å forby røyking på balkongene.

Det er særlig to lover som er aktuelle å vurdere hvis sameiet ønsker å regulere røyking; røykeloven (Lov om vern mot tobakksskader (tobakksskadeloven)) og eierseksjonsloven.

Røykeloven regulerer røyking i offentlige rom. På Helsedirektoratets nettsider står bl.a. følgende:

"Røyk fra naboer og røyking utendørs

Røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs og i private hjem. Røyk som siger inn fra bakgård, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

Ordensregler i borettslag og sameier

Eierseksjonsloven og borettslagsloven åpner for å fastsette ordensregler som konkretiserer hva som er tillatt og ikke tillatt på eiendommen. Det vil kun være «vanlige ordensregler» som kan fastsettes.

Røyking i eget hjem tilhører den private sfære og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i utgangspunktet også for eiernes terrasse o.l.

Det kan innføres ordensregler på fellesarealer i boligsameier/borettslag der røyk lett kan ledes inn i andres boenheter. I borettslag er det styret som kan fastsette slike ordensregler, mens det i sameier er sameiermøtet med alminnelig flertall."

Vi kan dermed ikke nekte folk å røyke i eget hjem med henvisning til røykeloven. Som hovedregel kan man heller ikke nekte noen å røyke på egen balkong. Selv om balkongen teknisk sett er en del av fellesarealet, er det en privatisert del som fungerer som en forlengelse av boligen. Det man gjør i sin egen bolig uten å sjenere andre, har fellesskapet vanligvis ingenting med.

Eierseksjonsloven § 25 sier at bruken av boligen ikke må være til urimelig ulempe for andre beboere. Hvis røyking i en leilighet utgjør en urimelig ulempe, kan styret i prinsippet gripe inn. En dom i Sunnmøre tingrett viser imidlertid at dette er vanskelig. Styret i et borettslag ønsket å tvangsselge en borettslagsleilighet på grunn av plager fra sigarettøyking. Andelseieren røykte inne i leiligheten sin, noe som plaget de andre beboerne. Borettslaget mente at andelseieren vesentlig hadde misligholdt sine plikter etter borettslagsloven.

Retten konkluderte med at andelseieren ikke hadde misligholdt sine plikter ved å røyke i egen leilighet, og la vekt på andelseierens frie rådighet. Retten mente det ville være uklart og uforutsigbart for andelseieren å vite når grensen for mislighold er nådd, og at subjektive opplevelser ikke skal sette terskelen for mislighold. Retten konkluderte med at det ikke var sannsynliggjort et objektivt avvik knyttet til andelseierens bruk av egen bolig. Terskelen for å få medhold i en sak om tvangssalg på grunnlag av røykplager er høy, og det bør kunne påvises formålsstridig bruk, som å røyke inn i ventilasjonsanlegget.

På denne bakgrunn finner styret det ikke tilrådelig å innføre en bestemmelse i husordensreglene om at det er forbudt å røyke i eget hjem eller på balkongen. Styret – eller naboene – vil i praksis ikke ha andre verktøy eller sanksjonsmidler overfor en som røyker på balkongen enn vi har med dagens husordensregler. Styret vil i praksis ikke kunne gripe inn eller gi påtale ved gjentatte brudd på en bestemmelse i husordensreglene om røykeforbud - i motsetning til f.eks. stadig festbråk, som i verste fall kan føre til tvangssalg.

Styret utelukker imidlertid ikke at en generell oppfordring i husordensreglene om ikke å røyke slik at det er til sjenanse for andre, kan ha en viss effekt. I stedet for å bruke begrep som «røyking er forbudt» eller «ikke tillatt», foreslår vi å bruke «bør».

Forslag til nytt punkt i sameiets husordensregler:

«Av hensyn til øvrige beboere bør røyking på balkongene begrenses. Dette fordi flere beboere har soverom/oppholdsrom som ligger tett inn mot balkongene til andre beboere. Røyking vil dermed kunne medføre betydelig sjenanse, særlig der hvor det bor små barn eller allergikere/astmatikere.»

Eksisterende tekst i husordensreglene under overskriften «Ro og orden»:

Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner og lignende på/i fellesareal eller korridor hvor dette kan være til sjenanse for andre. Det er heller ikke lov å røyke i innendørs fellesarealer.

Styret foreslår et nytt avsnitt om røyking hvor nåværende setning tas med (ordet «heller» strykes):

Det er ikke lov å røyke i innendørs fellesarealer og rett utenfor hovedinngangen. Av hensyn til øvrige beboere bør røyking på balkongene begrenses. Dette fordi flere beboere har soverom/oppholdsrom som ligger tett inn mot balkongene til andre beboere. Røyking vil dermed kunne medføre betydelig sjenanse, særlig der hvor det bor små barn eller folk med helseplager.

Forslag til vedtak:

Følgende bestemmelse om røyking tas inn i sameiets husordensregler: Det er ikke lov å røyke i innendørs fellesarealer og rett utenfor hovedinngangen. Av hensyn til øvrige beboere bør røyking på balkongene begrenses. Dette fordi flere beboere har soverom/oppholdsrom som ligger tett inn mot balkongene til andre beboere. Røyking vil dermed kunne medføre betydelig sjenanse, særlig der hvor det bor små barn eller folk med helseplager.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

8. Teknisk endring av husordensreglene - avfallshåndtering

Generell innledning til sakene om endring av husordensreglene

Husordensreglene har i liten grad vært endret siden de ble vedtatt første gang i 2005. Mye har skjedd siden den gang, både når det gjelder lovgivning og folks oppfatning av hva som er akseptabel adferd og ikke. Gjeldende husordensregler inneholder også en del bestemmelser som heller kan karakteriseres som informasjon enn ordensregler for et boligsameie. Vi har i dag nettsider hvor den type informasjon er listet opp tematisk, og dermed lettere tilgjengelig enn i et ordensreglement. Vi mener derfor det er behov for en helhetlig gjennomgang av husordensreglene. En slik revisjon er en litt større jobb, som gjerne kan involvere flere enn bare styret. Styret foreslår at det jobbes med dette fram til neste årsmøte.

Styret ser imidlertid behov for noen tekniske justeringer av husordensreglene nå fordi de står i direkte motstrid til realitetene og etablert praksis. Vi har f.eks. skiftet ut nøkkelkort med nøkkelbrikker og vi har fått digitale nøkler, uten at dette gjenspeiles i husordensreglene. Til dette årsmøtet fremmer derfor styret noen forslag til justeringer av reglene, slik at de ikke er i direkte motstrid med realitetene og etablert praksis. Styret har i denne omgang ikke sett på om bestemmelsene faktisk hører hjemme i husordensreglene, eller burde ha vært tatt inn på f.eks. temasidene på Vibbo. Slike vurderinger må komme i neste runde.

Av tekniske grunner må hvert endringsforslag fremmes som egen sak.

Forslag om endring av husordensreglene - avfallshåndtering

Nedenfor gjengis først gjeldende regel, før forslag til ny regel er skrevet i *kursiv*.

Gjeldende avsnitt om «Avfallshåndtering»:

Husholdningsavfall skal legges i oppsatte avfallscontainere i søppelrom. Avfall må under ingen omstendigheter settes/legges utenfor containere. Den enkelte sameier plikter selv å besørge fjerning av avfall som ikke kan legges i containerne, Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette uten varsel for eiers regning.

I Oslo er det kildesortering. Matrester skal i grå container, papir i grønne containere og metall og glass skal deponeres i spesialcontainere som bl.a. er utplassert ved OBS og i vestre ende av Lørenveien. Annet avfall skal leveres til godkjent mottaksanlegg.

Styret foreslår følgende tekst under overskriften «Avfallshåndtering»:

Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til bestemmelsene fra Oslo kommune og legges i riktige avfallscontainerne i søppelrommet. Avfall må under ingen omstendigheter hensettes i sameiets fellesarealer eller settes/legges utenfor containerne i søppelrommet.

Den enkelte sameier/leietaker skal selv besørge fjerning av avfall som ikke er definert som husholdningsavfall og som dermed ikke kan legges i containerne. Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette uten varsel for eiers regning. Det vises til kommunens nettsider med oversikt over gjenvinningsstasjoner f.eks. på Løren og Haraldrud (Brobekk).

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at eksisterende formuleringer om avfallshåndtering tas ut av husordensreglene og erstattes med følgende bestemmelse under overskriften Avfallshåndtering: Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til bestemmelsene fra Oslo kommune og legges i riktige avfallscontainerne i søppelrommet. Avfall må under ingen omstendigheter hensettes i sameiets fellesarealer eller settes/legges utenfor containerne i søppelrommet. Den enkelte sameier/leietaker skal selv besørge fjerning av avfall som ikke er definert som husholdningsavfall og som dermed ikke kan legges i containerne. Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette uten varsel for eiers regning. Det vises til kommunens nettsider med oversikt over gjenvinningsstasjoner f.eks. på Løren og Haraldrud (Brobekk).

✓ Vedtatt.

9. Teknisk endring av husordensreglene - nøkler og adgangskort

Nedenfor gjengis først gjeldende regel, før forslag til ny regel er skrevet i *kursiv*.

Gjeldende tekst om nøkler og adgangskort:

Alle leiligheter inngår i et system som tillater at nøkkel til leilighet også passer til postkasse og søppelrom. Ved mistet nøkkel eller bytte av lås anbefaler vi at styret kontaktes, da styret har oversikt over denne informasjonen.

Pris for nøkkelkort til hoveddøren koster 100 kr. Dette bestilles ved å legge navn, penger og nummer på gammelt kort i styrets postkasse i 1. etasje. Da vil nytt kort bli produsert og gammelt kort slettet fra systemet. Det må påregnes noen dagers ventetid på nytt kort.

Styret foreslår følgende tekst under overskriften «Nøkkel/nøkkelbrikke»:

Alle leiligheter har systemlås med felles nøkkel til leilighet og postkasse. Se sameiets temaside for mer informasjon hvis du har behov for nye nøkler eller å bytte lås, eventuelt ta kontakt med styret. Se også sameiets nettside om tap og bestilling av nøkkelbrikke, samt informasjon om digitale nøkler.

Forslag til vedtak:

Eksisterende formulering om nøkler og adgangskort tas ut av husordensreglene og erstattes med følgende formulering under overskriften Nøkkel/nøkkelbrikke: Alle leiligheter har systemlås med felles nøkkel til leilighet og postkasse. Se sameiets temaside for mer informasjon hvis du har behov for nye nøkler eller å

bytte lås, ta eventuelt kontakt med styret. Se også sameiets nettside om tap og bestilling av nøkkelbrikke, samt informasjon om digitale nøkler.

✓ Vedtatt.

10. Teknisk endring av husordensreglene - parkering

Nedenfor gjengis først gjeldende regel, før forslag til ny regel er skrevet i *kursiv*.

Gjeldende avsnitt om «Parkering»:

All parkering av bil, motorsykler og mopeder skal skje på oppmerkede parkeringsplasser. Parkering utenfor inngangspartier er kun tillatt for av- og pålessing. Kjøretøyet flyttes umiddelbart til parkeringsplass eller garasje så snart av- og pålessing er avsluttet. Det er egne regler for parkering i garasjeanlegget.

Ved av- og pålessing skal kjøretøyets motor stanses. Det er heller ikke tillatt å la kjøretøy stå med motor i gang på parkeringsplassene.

Sameiet disponerer én gjesteparkering i garasjeanlegg, for øvrig må gjester parkere på ledige plasser i Lørenveien og Sinsenveien.

Det er ikke tillatt å vaske bil på sameiets område.

Styret foreslår følgende tekst under overskriften «Parkering»:

Beboere og gjester som ikke har egen parkeringsplass i garasjeanlegget henvises til gateparkering og annen offentlig parkering i området.

I garasjen er det to plasser til gjesteparkering. Det er ikke tillatt å stå parkert lenger enn 24 timer pr gang.

Det er én oppstillingsplass foran bygget, helt til venstre utenfor styrerommet. Dette er en kortidsparkeringsplass som normalt skal brukes av vaktmester, håndverkere, hjemmetjeneste og andre som har oppdrag i sameiet.

Du kan også stoppe bilen foran hovedinngangen for på- og avlessing, men du kan ikke parkere bilen her.

Styret kan gi parkeringstillatelse til servicepersonell, håndverkere, montører og andre som har oppdrag i bygget.

Det er ikke tillatt å vaske bil på sameiets område.

Forslag til vedtak:

Eksisterende formulering om parkering tas ut av husordensreglene og erstattes med følgende bestemmelse under overskriften Parkering: Beboere og gjester som ikke har egen parkeringsplass i garasjeanlegget henvises til gateparkering og annen offentlig parkering i området. I garasjen er det to plasser til gjesteparkering. Det er ikke tillatt å stå parkert lenger enn 24 timer pr gang. Det er én oppstillingsplass foran bygget, helt til venstre utenfor styrerommet. Dette er en kortidsparkeringsplass som normalt skal brukes av vaktmester, håndverkere, hjemmetjeneste og andre som har oppdrag i sameiet. Du kan også stoppe bilen foran hovedinngangen for på- og avlessing, men du kan ikke parkere bilen her. Styret kan gi parkeringstillatelse til servicepersonell, håndverkere, montører og andre som har oppdrag i bygget. Det er ikke tillatt å vaske bil på sameiets område.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

11. Valg av revisor

I henhold til punkt 6 i sameiets vedtekter skal årsmøtet velge revisor og fastsette dennes honorar.

Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann har revidert sameiets regnskap gjennom mange år. Revisjonen koster i år 16.500 kr. Styret har vært godt fornøyd med samarbeidet.

Styret har bedt OBOS Eiendomsforvaltning innhente tilbud på revisjon fra revisjonsselskaper som har avtale med OBOS og dermed et tilpasset opplegg til OBOS' systemer og prosesser. Dette kan gjøre revisjonen mer effektivt og kostnadene kan reduseres.

Styret har mottatt tilbud fra to revisorer; BDO og Ernst & Young (EY). Begge selskapene utfører samme type revisjon og etter samme kriterier. Vi har ingen grunn til å tro at det er kvalitetsforskjeller på revisjonen.

EY har det billigste tilbudet. Tilbudet, som omfatter revisjon og oppfølging av hvitvaskingsreglene, er 8.967 kr inkl. mva. Prisen justeres årlig.

Styret foreslår at Ernst & Young velges til revisor fra og med regnskapsåret 2025.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger Ernst & Young til revisor fra og med regnskapsåret 2025. Honoraret ved oppstart er 8.967 kr inkl. mva.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det vil bli jobbet med å skaffe kandidater til de ledige vervene fram til valget på årsmøtet. Styreleder har sagt seg villig til å stille til gjenvalg, men det kan fremmes motkandidater fram til valget.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Christian Sandberg

Følgende stilte til valg:

Jan Christian Sandberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tove Indgjerd

Simen Wifstad

Følgende stilte til valg:

Tove Indgjerd

Simen Wifstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Janne-Kirsti Nafstad

Sobia Rafaqat Ali

Følgende stilte til valg:

Janne-Kirsti Nafstad
Sobia Rafaqat Ali

Møtet ble hevet kl.: 19:20. Protokollen signeres av:

Møteleder: Jan Christian Sandberg/s/
Protokollfører: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Sobia Rafaqat Ali/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Jan Christian Sandberg	2025-2026
Styremedlem	Tove Indgjerd	2025-2027
Styremedlem	Simen Wifstad	2025-2027
Styremedlem	Harald Thoresen	2024-2026
Varamedlem	Janne-Kirsti Nafstad	2025-2026
Varamedlem	Sobia Rafaqat Ali	2025-2026