

## Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Knut Alvssons Vei 1-9

---

Møtedato: 26.04.2016

Møtetidspunkt: 1800

Møtested: Sinsen Eldresenter Trondheimsveien 163

Til stede: 17 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 20 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Annveig Ghebreselasie.

Møtet ble åpnet av styreleder Bjørn Harald Østby.

---

**Representant fra Sinsen Eldresenter hadde et innlegg om nærmiljø i forkant av sameiermøtet. Det var en invitasjon til å delta i nærmiljø saker.**

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Annveig Ghebreselasie foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

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 referent og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som referent ble Annveig Ghebreselasie foreslått, og som protokollvitne ble Øyvind Hagen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsberetning for 2015

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2015

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått, kommentert og foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført til konto for egenkapital, hvor fremtidige positive driftsresultat vil være med på å gjøre egenkapitalen positiv.

**Vedtak: Godkjent**

#### **Budsjett 2016**

Styrete forslag til budsjett for 2016 inneholder større vedlikehold på ca. kr 3 500 000 som finansieres av arbeidskapital og opptak av lån. Vedlikeholdet inneholder følgende:

Vindusutskifting ca. kr 2 500 000(overført fra 2015)

Vannmåler ca. kr 300 000 i tillegg kommer adm. av ordning av individuell vannmåling.

Vedlikehold calling anlegg ca. kr 200 000.

Lysarmatur i kjeller og oppganger ca. kr 150 000 kommenterte

Dette vil medføre endring av fellesutgiften som meldes seksjonseierne i eget skriv.

Styret foreslår å ta budsjettet til orientering.

**Vedtak: Budsjettet ble tatt til orientering**

---

### 4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Ordinær godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 65 000. I tillegg foreslås det et tillegg på kr 15 000 som skal kompensere for administrasjon av større vedlikehold i perioden 2015-2016. Totalt for utbetaling kr 80 000 for perioden 2015-2016.

**Vedtak: Godkjent**

---

## **5 – SAKER TILBEHANDLING I SAMEIERMØTET**

### **5A) Styrets forslag til finansiering av større vedlikehold 2016**

#### **Vedlikeholdsoppgaver i 2016:**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000 til større vedlikehold som omfatter vindusutskifting ca. kr 2 500 000, vannmåler ca. kr 300 000, vedlikehold calling anlegg ca. kr 200 000,- og lysarmatur i kjeller og oppganger til ca. kr 150 000. Dette finansieres med arbeidskapital og opptak av lån.

#### **Styrets kommentarer til saken:**

Styret har utredet vedlikeholds oversikt og kommet frem til at lånebehovet for 2016 er på ca. kr 2 000 000 i låneramme.

Porttelefoner kr 225 000

Led lamper i kjeller oppgang kr 171 000

Maling kr 378 000

Vannmålere kr 370000

Drenering kr 450 000

Vindusutskifting på kr 2 500 000 er allerede finansiert i opptak av lån i 2015.

#### **Styrets innstilling til saken:**

Sameiermøtet gir tilslutning til å ta opp lån for planlagt og nødvendig vedlikehold med låneramme på kr. 2.000.000,-

**Vedtak:** Forslaget ble vedtatt med 12 stemmer for forslaget.

**5B) Styrets forslag til vedtektsendring vedrørende fordeling av****bredbånd/kabel –kabel-tv-kostnader****Styrets kommentar til saken:**

Sameiets avtale med GET utløp mars 2016 og i forbindelse med dette fikk styret et nytt tilbud fra GET om en ny avtale med fornyelse og oppgradering av anlegget.

Denne oppgraderingen var nødvendig for å få anlegget opp på tilfredsstillende nivå og med hensyn til framtidig bruk. Styret har godtatt tilbudet som også vil føre til at vi får oppgraderte GET box 2 til alle og at hastigheten på bredbåndet øker for alle. I forhold til denne avtalen er det slik at alle seksjoner får samme grunntjenester og utstyr. Derfor mener styret at det er rimelig at alle seksjoner blir belastet likt for dette og ikke via fordelingsbrøken som var praksis til nå. Dette mener vi er mer rettferdig

**Styrets innstilling til saken:**

**Fordeling av kostnader skjer etter antall seksjoner og ikke etter brøk.**

**Vedtak:** Sameiermøtet gir styret i oppdrag å utarbeide tilslutningsvedtekt som sendes alle seksjonseiere for skriftlig tilslutning.

**5C) Styrets forslag til installasjon av vannmåler per seksjon**

Styret har skiftet ut alle radiatorene. Mange seksjonseiere har etterspurt mulighet for separat måling forbruk for varmt vann og varme. Seksjonseierne ønsker mer kontroll over egne utgifter og mer rettferdig fakturering.

Ordningen individuell måling av vann/varmemåling har vært i drift og avviklet i 1999/2000.

**Styrets innstilling til saken:**

Styret ber sameiermøtet om støtte for re-installasjon av individuell vann-/varmemåling som ble demontert i 1999/2000. Det vil si gjeninnføring av individuell vannmåling i sameiet.

**Vedtak:** Forslaget ble vedtatt med 8 stemmer for og 4 stemmer imot. Vedtaket tas inn i vedtektene ved neste sameiermøte.

## **5D) Innkommet forslag fra Leilighet AS v/Henning Hoel**

### **Forslag til sameiermøte i sameiet Knut Alvssons vei 1-9 om deling av seksjon 1 i to seksjoner fra seksjonseier Leilighet AS v/Henning Hoel**

#### **Sakens bakgrunn:**

Leilighet AS kjøpte seksjon 1 i sameiet den 24.9.2015, og overtok leiligheten som ny eier den 1. november 2015. I perioden frem til 15. januar jobbet vi med å pusse opp leiligheten, med blant annet helt nytt kjøkken og nye gulv i samtlige rom. Det ble under oppussingen avdekket en lekkasje i røropplegget fra lokalet over som hadde pågått over tid, og lekkasjen ble i samråd med styret utbedret parallelt med oppussingsarbeidene. Vi vil også takke styret for en god mottakelse, og ikke minst god veiledning og informasjon etter at vi overtok leiligheten og i forbindelse med utførte arbeider.

Leiligheten har fra januar 2015 vært leid ut som et hybelkollektiv hvor leietakerne leier enkeltvise rom. Vi viser da til vedlagte plantegning A (vedlegg 1) som viser dagens romløsning. Også tidligere eier har gjennom mange år pga. leilighetens planløsning leid ut enkeltvise rom som hybelkollektiv.

Våre erfaringer er at slik utleie gir relativt sett høye leieinntekter, men krever mer i forhold til administrasjon og gir et mer ustabilt bomiljø i sameiet med hyppige inn- og utflyttinger. Plantegningen av eksisterende situasjon viser også at man har en uheldig sammensetning av svært mange store oppholdsrom, og ett lite bad som ikke er spesielt brukervennlig og også gir svært høy slitasje på badet.

På denne bakgrunn har vi sett på mulighetene til å dele leiligheten i to nye leiligheter som begge får eget bad og kjøkken. Det vises her til plantegning B (vedlegg 2) som viser hvordan vi har tenkt å dele inn de nye leilighetene. Det blir da etablert et nytt bad på det midterste soverommet.

Vi har vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten og arkitekt og har fått tilbakemelding om at ombyggingen gir god funksjonalitet og har gode bomiljømessige kvaliteter. Vi håper at også sameiet ser verdien av en slik ombygning.

#### **Krav om sameiermøtets samtykke ved deling av seksjoner**

En seksjon kan deles i to etter bestemmelsene i eierseksjonslovens §12, og forslaget tilfredsstiller de bygningsmessige kravene i eierseksjonslovens §6 (kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten).

Bestemmelsen har også følgende ordlyd i §12 andre ledd siste punktum:

*«Medfører oppdelingen at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, kreves samtykke fra sameiermøtet».*

Videre må et slikt samtykke gis med kvalifisert flertall (2/3) etter eierseksjonslovens §30, andre ledd bokstav f).

### Eventuelt kjøp av fellesareal

Ved etablering av en ny leilighet kan det bli aktuelt å kjøpe ledig bodareal i kjeller hvis sameiet samtykker i dette (normalt noe over 5 m<sup>2</sup>). Det foreslås at sameiermøtet gir styret fullmakt til å fastsette pris og selge inntil 7 m<sup>2</sup> bodareal.

### Videre prosess ved eventuelt samtykke

Vi kan ikke starte en prosess med byggesøknad før vi vet om sameiermøtet samtykker til å dele opp seksjonen i to. Dersom vi får slikt samtykke vil vi arbeide for at sameiet får to fullgode boliger med god funksjonalitet og som gir gode bomiljøløsninger med mindre utskiftning av beboere.

Et samtykke vil ikke medføre ulemper for sameiet eller øvrige seksjonseier, og vi bekrefter at alt arbeid vil utføres fagmessig og i tråd med de retningslinjer og krav som sameiet, bygningsmyndighetene og styret fastsetter. På denne bakgrunn håper vi på øvrige seksjonseieres velvilje og fremmer følgende forslag:

### Forslag til vedtak:

*«Sameiermøtet tillater at seksjon 1 bygges om og deles i to seksjoner og at det samlede stemmetall øker med 1 stemme. Utbygging skal skje i samarbeid med styret og på de vilkår styret fastsetter. Styret gis fullmakt til å selge fellesareal til eventuell ny bod inntil 7 m<sup>2</sup> på de vilkår og den pris styret fastsetter.»*

*Tillegg til vedtak ble fremmet på møte: «Tillatelsen til deling i seksjon forutsetter at seksjonseier Leilighet AS forplikter seg til å selge den ene av de to seksjonene etter at reseksjonering er gjennomført.»*

### Styrets kommentar til saken:

En slik seksjonering vil f.eks. medføre at tilkoblingspunkter for vann/nett/strøm blir avhengig av tilkomst via en annen leilighet. Det vil også bli manko på boder til hver leilighet. Styrets oppfatning i denne saken er at det på sikt ikke er ønskelig med flere utleieleiligheter i sameiet da dette ofte fører til dårligere bomiljø og mindre engasjement i sameiet.

Forslaget er vesentlig endring i hht. § 17 i vedtektene og krever minst 2/3 stemmer for godkjenning.

### Styrets innstilling til saken:

Styret støtter ikke forslaget.

**Vedtak:** Forslaget falt med 7 stemmer for 10 stemmer imot.

**5E) Innkommet forslag fra Erik K. Mauland**

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Erik K. Mauland [mailto:[erik@tannlegesinsen.no](mailto:erik@tannlegesinsen.no)]

Sendt: 15. februar 2016 16:25

Til: OEF

Emne: 7059 - Saker til årsmøte 2016

Hei,

Vedlagt er sak til årsmøtet 2016.

Vennligst bekreft at mailen med ett vedlegg er mottatt.

Mvh

Erik K. Mauland

Til sameiermøtet,

Det har den senere tid vært en uenighet mellom meg som seksjonseier og styret, etter hvert representert ved Obos Eiendomsforvaltning.

Uenigheten har utgangspunkt i at min seksjon har noen tekniske installasjoner i kjelleren som har stått der siden 1974. Disse står plassert i et eget begrenset rom og seksjonen betaler ekstra i strøm for dette. Styret mener at seksjonen nå også skal begynne å betale en egen leie for å ha disse der. Jeg mener at min seksjon har rett til å ha ting der da denne boden har blitt brukt til dette i over 40 år, og at det ikke er noe grunn til at det nå skal belastes noen fremtidig leie for denne bruken.

Uten å gå nærmere inn på saken, ser jeg det som naturlig å ta opp saken i sameiermøtet. Bakgrunnen for det er at sameiet så langt har brukt over 30 000 kroner på saken i form av juridisk bistand og ekstraordinært sameiermøte. Det er til opplysning sameiets styre som har satt i gang saken, og det har så langt beklageligvis ikke lyktes å finne noen minnelig løsning i saken. Kostnaden styret har påført sameiet så langt står ikke i samsvar med det leiebeløpet som kreves eller den mulige inntjeningen på sikt for sameiet. Utgangspunktet mitt er at tingene må fortsette å være slik de har vært i over 40 år, slik det også var før eierseksjonssameiet ble opprettet. Jeg bemerker at arealet som benyttes ikke har økt, og heller ikke vil øke, slik at noen endring fra 1974 ikke vil finne sted.

Med bakgrunn i dette har jeg formulert et forslag til vedtak som jeg håper sameiermøte kan gi sin tilslutning til. Dette vil være en endelig løsning på saken, og det er både sameiet og seksjonen tjent med. Dersom en ikke skulle få tilslutning fra sameiet, så ser jeg dessverre ingen annen mulighet enn at saken vil fortsette, og flere kostnader vil påløpe.

Det er opp til sameiermøtet å bestemme hva sameiet skal bruke penger på, og det er flere områder en heller bør vurdere å bruke så mye penger på enn juridisk bistand og en kamp mot en sameier med krav om leie for en tilstand som allerede har vart i over 40 år.

Med denne bakgrunn formulerer jeg følgende forslag til vedtak:

*\*Sameiermøtet gir sin tilslutning til at s.nr 12 for fremtiden kan ha nødvendige tekniske installasjoner innenfor det begrensede areal som allerede er i bruk i dag. Bruken er eksklusiv og leiefri for snr. 12\*.*

Erik K. Mauland

S. nr 12

**Styrets kommentar til saken:**

Denne saken ble lagt fram for sameiermøtet og stemt over 19. oktober 2015. Følgende forslag ble vedtatt mot en stemme: Sameiermøtet gir sin tilslutning til at fellesareal kan leies ut og at styret får fullmakt til å fastsette leiepris og inngå slik avtale. Sameiermøtet godkjenner foreslått endring av vedtekten slik de er fremlagt for sameiermøtet 19.10.2015.

**Styrets innstilling til forslagsgivers forslag til sameiermøte 26.04.2016:**

Styret støtter ikke Erik Mauland krav om å overta bruk av boden vederlagsfritt.

**Vedtak:** Forslaget falt med 1 stemme for og 11 stemmer i mot.

## 5F – Styrets forslag til løsning vedrørende kjellerbod til seksjon 12



Langseth Advokatfirma DA  
v/ Advokat Jon Orlando Flystveit  
Postboks 1371 Vika  
0114 Oslo

**OBOS**  
**Hovedkontor**  
Besøksadresse  
Hammersborg torg 1  
Postadresse  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon 02333  
Foretaksregisteret  
NO 937 052 766 MVA

11.03.2016

### Vedr. Sameiet Knut Alvssonsvei 1-9 – bruk av kjellerbod

Det vises til brev datert 24.2.2016 med tilbakemelding på styrets forslag til løsning i saken.

At Mauland er av den oppfatning av at en reseksjonering ikke er nødvendig er etter styrets syn helt uvesentlig. Bakgrunnen for at styret åpner for muligheten for en reseksjonering etter et salg av fellesarealet til Mauland var fordi Mauland ikke gikk med på å leie bodarealet. Det ligger i sakens natur at når Mauland ikke går med på å leie, bør det være et alternativ for han å kjøpe arealet. Videre er det i Maulands interesse at bodarealet innlemmes i egen seksjon etter et salg.

Forutsatt at salg av boden vedtas på sameiermøtet med 2/3 flertall av de stemmeberettigede fremsetter styret følgende forslag til løsning:

- 1) Styret og Mauland innhenter hver sin takstvurdering der gjennomsnittet utgjør avtalt kjøpesum.
  - a. Hver av partene bærer sine kostnader knyttet til innhenting av taksten.
  - b. Både styret og Mauland får anledning til å være til stede under begge befaringene av boden og ferdigstilte takster oversendes begge parter.
  - c. Styret trenger nøkkel for å få adkomst til boden som Mauland i dag disponerer. Mauland forplikter seg til å bidra til styrets adkomst, eksempelvis ved å overlevere nøkkel til styret eller å åpne boden under takstmannens befaring.
- 2) Styret fremmer forslag om salg av boden på det ordinære sameiermøtet 26.4.16 og vil samtidig *anbefale at sameiermøtet stemmer for* at Mauland får kjøpe bodarealet til avtalt kjøpesum.
- 3) Ved avtale om kjøp av bodarealet byttes ordet «krediteres» ut med at beløpet «frafalles».
- 4) Punkt 2, 4, 5 og 6. i brev datert 19.1.2016 opprettholdes.
- 5) Punkt 7 i brev datert 19.1.2016 frafalles.



Avslutningsvis bemerkes det at styret tolket utsagnet i brev datert 7.12.2015 som et prosessvarsel i henhold til tvisteloven § 5-2 (1). Styret finner dette ikke problematisk for sameiet. Maulands påstand om at han har rett til å disponere boden vederlagsfritt bestrides. I fall en videre prosess fra Maulands side bes det om at eventuelle bevis som styret tidligere ikke har mottatt, fremlegges.

Deres tilbakemelding imøtesees innen fredag 18.3.2016.

Med vennlig hilsen

OBOS Eiendomsforvaltning AS



Heidi Kløkstad

heidi.klokstad@obos.no

### **Bakgrunn for forslaget:**

Etter omfattende korrespondanse med Maulands advokat, Jon Orlando Flystveit, har styret per 11.03.2016 ikke lyktes å komme til en enighet vedrørende leie av bodarealet. Styret har i sitt siste forslag til forlik fremmet et forslag til løsning som innebærer at Mauland, forutsatt gyldig vedtak fra sameiermøtet, får kjøpe bodarealet. Ettersom det per 15.03.2016 ikke har kommet noen tilbakemelding vedrørende styrets forslag, ønsker styret å innhente sameiermøtets godkjenning på at styret får fremforhandlet en avtale som kan innebære at bodarealet selges til Mauland. Som det fremgår av forslaget, vil styret og Mauland innhente hver sin takstrapport der gjennomsnittet utgjør avtalt kjøpesum.

### **Forslag til vedtak:**

Sameiermøtet gir sin godkjenning til at fellesarealet (boden) selges til Mauland. Dette vedtaket krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede.

Sameiermøtet gir videre sitt samtykke til at styret innhenter en takstrapport slik som forslaget til løsning fremgår i brev datert 11.3.2015 (se vedlagt), og eventuelt inngår avtale om salg av bodarealet.

**Vedtak:** Forslaget ble vedtatt med 13 stemmer for og ingen imot.

---

**SAK 6 VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Innstilling til valg av styre i Sameiet Knut Alvssons vei 1-9 for 2016

Styreleder er ikke på valg.

Styremedlem for 1 år: Ana Slipicevic Knut Alvssons vei 9

Styremedlem for 2 år: Olav Østbye Knut Alvssons vei 3

Varamedlem for 1 år: Elin Døving Holmenveien 16 b

Varamedlem for 1 år: Rikke Utvær Prøven Knut Alvssons vei 5

Valgkomité for 1 år

Elin Døving

Leif Børstad

Olav Østbye

**Møtet ble hevet kl.: 2045.** Protokollen signeres av

Annveig Ghebreselasie/s  
Møteleder

Annveig Ghebreselasie/s  
Referent

Øyvind Hagen/s  
Protokollvitne

Etter avslutning av sameiermøtet ankom det mail kl 22:48 fra fullmektig for seksjon 12, advokat Jon Orlando Flystveit, med krav om protokolltilførsel.

Protokollvitne og møteleder har ingen innsigelser og vedlegger mailen med protokolltilførselen som vedlegg.

**Ved valgene på sameiermøtet har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Bjørn Harald Østby	Knut Alvssons vei 1	2015-2017
Styremedlem	Ana Slipicevic	Knut Alvssons vei 9	2016-2017
Styremedlem	Olav Østby	Knut Alvssons vei 3	2016-2018
Varamedlem	Elin Døvig	Holmenveien 16B	2016-2017
Varamedlem	Rikke Utvær Prøven	Knut Alvssons vei 5	2016-2017
Valgkomité	Olav Østby		
	Leif Børstad		
	Elin Døving		

Oslo 26.04.2016

**Fra:** Jon Flystveit [<mailto:flystveit@ladv.no>]

**Sendt:** tirsdag 26. april 2016 22.48

**Til:** [bjhaos@online.no](mailto:bjhaos@online.no)

**Emne:** Vår ref.: EMM-17386

Deres ref.:

Vår ref.: EMM-17386

Det vises til avholdt sameiemøte i dag, tirsdag 26.04.2016.

Det bes om at følgende blir protokollført i referatet til sak 5 E dagens sameiemøte:

*«Det ble fra advokat Flystveit bedt om å få protokollført at styret i sameiet nektet å la advokat Flystveit få komme med presiseringer i forslag til vedtak. Dette på tross av at styret tillot en presisering i forslag til vedtak i sak 5 D som ble behandlet rett i forkant av sak 5 E. Advokat Flystveit påpekte at dette var en usaklig forskjellsbehandling uten at styret ville gå med på noen presisering. Styret bad advokat Flystveit om å oversende det som var ønskelig å få protokollført».*

Jeg ber om å få oversendt kopi av referat fra møtet hvor den ovennevnte teksten i uendret tekst fremkommer.

Deres snarlige oversendelse av møtereferat imøteses.

Med vennlig hilsen

Jon Orlando Flystveit

Advokat

Tlf. direkte: +47 22 93 73 26, mobil +47 47 90 17 02

E-post: [flystveit@ladv.no](mailto:flystveit@ladv.no)

**LANGSETH** Advokatfirma DA

Haakon VII's gt 2, Oslo

Postboks 1371 Vika, 0114 Oslo.

Tlf sentralbord: +47 22 42 42 42, faks: +47 22 42 42 44

[www.langsethadvokat.no](http://www.langsethadvokat.no) Org nr 983 446 353

*Denne e-posten er ment utelukkende for den eller de personer den er adressert til og kan inneholde konfidensiell, begrenset eller på annen måte beskyttet informasjon. Bruk, kopiering eller spredning av denne melding til andre enn den er adressert til, er strengt forbudt. Dersom du har mottatt e-posten ved en feil, bes du vennligst underrette meg straks.*

*Gjennom å svare på denne meldingen eller returnere opplysninger via e-post aksepterer du at kommunikasjon mellom oss foregår elektronisk. Ved å kommunisere via e-post vil vi kunne behandle saken mer effektivt.*

*Det er viktig å huske på at bruk av e-post alltid er forbundet med en viss risiko, siden dokumentasjon som sendes på denne måten kan komme uvedkommende i hende på grunn av feilsending, hacking og liknende. Som alternativ til e-post kan du benytte vanlig brevpost.*

*This communication is intended for the person(s) named above only. It may contain information that is confidential or legally privileged. If received in error, please delete it from your system and notify us by phone +47 22 42 42 42.*

---

Denne e-post er skannet for virus av Ensure AS, med teknologi fra Comendo Security  
This e-mail has been scanned for viruses by Ensure AS, powered by Comendo Security