

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Generallunden Boligsameie

---

Møtedato: 06.03.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Lilleaker skole

Til stede: 88 seksjonseiere, 86 representert ved fullmakt, totalt 174 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne Bakke Lindland.

Møtet ble åpnet av Cecilie Brewer.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Kari-Anne Bakke Lindland foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

#### 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: Vedtatt**

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

Som fører av protokoll ble Lisa Nerbøvik Holand foreslått. Som protokollvitne ble Erling Eggen foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 2. Behandling av årsrapport for 2018

Styrets årsrapport ble behandlet.

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Vedtatt**

*Protokollføres: Det ble påpekt at det i notene, spesielt under posten «større vedlikehold» må skilles bedre på type kostnad.*

---

### 4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 350 000.

**Vedtak: Vedtatt**

---

---

## 5. Behandling av styrets forslag til budsjett

Styrets forslag til budsjett ble gjennomgått og tatt til etterretning.

---

## 6. Behandling av innkomne forslag og saker

### A Endring av ordensregler (styrets)

Saksframstilling: Forslag til endringer er skrevet i *kursiv*, sletting er med *kursiv og gjennomstrek*. Krever simpelt flertall for å bli vedtatt. I tillegg til nedenstående endringer foreslår styret at begrepene i ordensreglene endes i samsvar med begrepene i eierseksjonsloven.

#### 1 Endring terminologi

Alle forekomster av følgende begrep endres som følger:

*Eier/sameier* endres til *seksjonseier*. *Bolig* endres til *bruksenhet*

**Forslag til vedtak:** Endring som foreslått godkjennes av årsmøte

**Vedtatt: Vedtatt**

#### 2 De enkelte øvrige endringsforslag

##### Forord

Generallunden Boligsameie er et harmonisk naboskap, hvor de som bor her trives med hverandre. For å ta vare på dette gode, er det nødvendig å samordne en rekke egen- og fellesinteresser. Det vi her har gitt benevnelsen ordensregler, er en oversikt over hva vi i fellesskap må forholde oss til i hverdagen av hensyn til hverandre. Dette er rettigheter såvel som forpliktelser og skal dessuten forhindre at den enkelte tar seg til rette på fellesskapets bekostning. Målsettingen med fellesregler er trivsel for alle ved å ivareta den enkeltes interesser både som boligeier, beboer og nabo.

Ordensreglene blir årlig gjennomgått og endret/revidert i forhold til nye bestemmelser i lovverk og forskrifter m.v. når styret finner det nødvendig eller når årsmøtet fatter beslutning om endringer/tillegg.

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Generallunden Boligsameie, jfr Vedtektenes paragraf 2, 8. ledd.

**Forslag til vedtak:** Endring som foreslått godkjennes av årsmøte

**Vedtatt: Vedtatt**

## 3

### Nytt punkt:

3.1 I hver av sameiets åtte blokker skal det utnevnes en blokkansvarlig av styret som også utformer arbeidsoppgavene for de blokkansvarlige. Funksjonstid for en blokkansvarlig vil normalt ikke være ut over to år, men det er adgang til forlengelse av funksjonstiden.

**Forslag til vedtak:** Endring som foreslått godkjennes av årsmøte

**Vedtatt: Vedtatt**

## 4

~~4.6 El-biler og ladbare hybridbiler tillates ikke ladet via skjøteledninger, verken i garasjeanlegg, fellesarealer eller utendørs, da disse ikke er dimensjonert for slik bruk. Disse kan kun lades via spesielt oppsatt tilkoplingspunkt på egen/leiet garasjeplass. Forut for etablering og bruk av slikt ladepunkt, må det være inngått en særskilt skriftlig avtale med sameiets styre og sameiets leverandør.~~

**Punktet kan utgå da dette nå er regulert i vedtektene. Fjerningen innebærer at dagens punkt 4.7-4.9 får endret nummerering til 4.6-4.8.**

**Forslag til vedtak:** Endring som foreslått godkjennes av årsmøte

**Vedtak: Vedtatt**

## 12

12.1 Endring av byggenes fasader, herunder endring av farge, vinduer og dører samt montering av faste installasjoner er ikke tillatt *utover det som følger av 12.2*. Endringer som ikke vil ha en uønsket innvirkning på byggets fasade, kan etter søknad godkjennes av styret. Godkjenning fra offentlige myndigheter binder ikke sameiet.

**Nytt punkt (innebærer at dagens punkter 12.2 til 12.9 får endret nummerering.**

*12.2 Dersom den enkelte sameier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauet står), kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:*

- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Utvidelse av bredden til hele fasaden
- Eksisterende høyde til overkant på vindu/dør må beholdes
- Den enkelte beboer vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold.

12.4 All utvendig maling og beis består av ~~åtte~~ forskjellige produkter med spesielle egenskaper. Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar. Dersom noen ønsker å fornye utvendige overflater, må det skje med rett produkt og riktig farge. Arbeidet kan i de fleste tilfeller utføres av håndverker som styret skal godkjenne. Malings- og beisprodukter leveres/bekostes av sameiet. Nye markiser og markiseduk som skiftes ut, skal ha farge som harmonerer med fasadefargene.

**Forslag til vedtak:** Endring som foreslått godkjennes av årsmøte

**Vedtak: Vedtatt**

*Endres til seksjonseier*

## 20

**Nytt punkt:**

20.4 Det er ikke tillatt å beplante/gjøre inngrep på områdene som ligger over sameiets kulverter da dette kan påføre skade på kulvertene. Kart over områder som dette gjelder for finnes på [www.generallunden.no](http://www.generallunden.no).

**Forslag til vedtak:** Endring som foreslått godkjennes av årsmøte

**Vedtatt: Vedtatt**

### **B Vedtektsendring § 4 (Jest Braaten)**

Saksframstilling: Hovedprinsippet i eierseksjonsloven er at seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold og at sameiet er ansvarlig for ytre vedlikehold, herunder vinduer og eventuelle utskiftninger av disse.

Siste setning i tredje avsnitt i våre vedtekters § 4: «*Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vinduer (f.eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk ansvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet*» er en tilføyelse som ikke finnes i eierseksjonsloven. Den åpner for klarhet og gir sameiet mulighet til å fraskrive seg sitt ansvar for skiftning av vinduet. Eksemplet i parentes (f. eks punktert vindu) er dårlig valgt, idet punktering er en bygningsteknisk svakhet med vinduet og oppstår som regel som følge av elde.

Det må også være mest praktisk at sameiet har ansvaret for utskifting av vinduer med tanke på vindustype, standarder, mål samt mulighet til effektivisering gjennom samordning av utskifting for flere seksjoner samtidig.

**Forslag til vedtak:** Siste setning i tredje avsnitt i sameiets vedtekters § 4: «*Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vinduer (f.eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk ansvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet*» strykes.

**Vedtatt: Ikke vedtatt. 84 stemmer for forslaget.**

### **C Vedtektsendring § 10 (styret)**

Saksframstilling: Styret ser at siste del av formuleringen ift. konstituering av årsmøtet er formulert slik at en kan tolke det som at referenten skal godkjenne dagsorden. Punktet foreslås derfor endret for å få riktig mening.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår justering av §10 som følger:

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering, herunder godkjenne innkalling, *godkjenne dagsorden*, velge møteleder, velge en seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder, og velge en referent ~~og godkjenne dagsorden~~

**Vedtatt: Vedtatt**

### **D Vedtektsendring § 16 (Torvald Brinch)**

Saksframstilling: Rent profesjonelt har jeg i mange år hatt en mengde oppdrag fra et boligsameie hvor sameierne har brydd seg fint lite om vedlikeholdsplikten. Dette i seg selv er nok ikke tilstrekkelig til å konstatere vesentlig mislighold etter eierseksjonslovens § 38. Imidlertid har jeg fått ganske godt gehør for at hvis en sameier neglisjerer et påbud fra styret om å ordne opp, da er vi over i vesentlig mislighold som jo er kravet i eierseksjonslovens § 38.

**Forslag til vedtak:** Nytt 2. ledd i § 16. Ordlyden er som følger:

*Som vesentlig mislighold regnes bl.a. neglisjering av pålegg sameier har fått fra styret med hjemmel i eierseksjonsloven, vedtektene, husordensreglene eller vedtak på ordinært årsmøte.*

**Vedtak: 104 ja, 68 nei. Ikke vedtatt**

**E Lekestativer (Trine Høstmark Løve)**

Saksframstilling: Forslaget er basert på at lekeplassen har vært forsømt over flere år.

Huskene blir tatt inn i oktober, da er det kun en liten sklie og sandkasse som står igjen.

Det er lite utfordringer og innbyr ikke til lek og samvær når det ikke er noe å 'tilby' de aller minste i sameiet. Det har kommet flere småbarnsfamilier som vi må ta varmt imot, dette er vår neste generasjonen. Det bevilges store summer til blomstereng- og oppgradering av ruiner, det er bra, vel og merke, men har lite nytteverdi for beboerne utover at det ser estetisk pent ut. Jeg har snakket med flere i sameiet som har av interesse å få oppgradert lekeplassen både for egne barn, barnebarn samt besøkende.

Dette er også noe som vil gjøre sameiet vårt mer attraktivt for når det kommer til aldersspenn.

Pris på forslag til lekeapparater og benk er 181.820.-

Det vil også være behov for å utbedre grunnen dette skal settes på slik at apparatene står riktig oppført. Sand ca. 500.- pr kvm. Støtmatter kr. 700.- pr kvm. Gummiastfalt svart kr. 750.- pr kvm. Gummiastfalt med farger kr. 1100.- pr. kvm.

Dette er priser ferdig lagt, uten m.v.a.

Monteringskostnadene er grovt regnet kr. 2.000.- pr. stolpe.

**Forslag til vedtak:** Sameiet går til innkjøp av lekestativ, husker, vippehuske og bord med benker som foreslått.

**Vedtak: Forslaget trekkes**

**Styrets forslag til vedtak:** Styret er positive til å oppgradere lekeområder, men forslår at sameiet bidrar med kr 100 000 inkl. mva. etc. og at styret i samarbeid med en foreldregruppe kommer frem til utforming. Beløpet er ikke medtatt i budsjettet 2019.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**F Oppgradering/lyssetting av ruintomten (Knut C. Fjerdingsstad)**

Saksframstilling: Saken gjelder oppgradering, ikke vedlikehold, av gårdsruiner og stabbur på det historiske tunstedet, Ullern gård, med adresse Ullern allé 79, vår eiendom fra sept. 2016. Saken bør/må derfor behandles og ev. vedtas av årsmøtet.

I forbindelse med fjerning av de midlertidige parkeringsplassene rundt ruinene, fjerning av buskas og røtter, planering og anlegg av gressplen i september 2018, er dette en videreføring av planene med en fullstendig opparbeidelse av det unike tunstedet. Det gjelder strømtilførsel til, og el. belysning i stabburet, noe som er høyst påkrevet. Videre gjelder det flombelysning av ruinene etter mørkets frembrudd, noe som vil eksponere disse historiske minner på en fremragende måte. Området vil også bli lettere tilgjengelig. Utvilsomt vil sameiet fremstå i et "gunstig lys" når det gjelder verdien av våre boliger. Dette må alt i alt sies å være en vinn-vinn situasjon med få negative sider.

Det er innhentet faste priser inkl. mva. fra vår faste elektroinstallatør, Nesberget AS (tidl. Anderson Elektro AS):

Kabling til spotlights, ca 100 m.	kr	25 000
Ekstra kabel for styring av flomlys	kr	6 250
3 stk. LED armaturer i stabbur samt stikk.	kr	7 500
1 " " utelampe over inngangsdør ute	kr	6 250
8 " spotlights (flombelysning) á 7 250	kr	58 000
Dimmer for flomlys med ekstra kabling	kr	5 625
<b>Sum inkl. mva.</b>	<b>kr</b>	<b>108 625</b>

Dette er mindre enn kr 500 pr. seksjon i gjennomsnitt, ikke mer enn to kinobilletter koster.

All kabling skal gå i rør som allerede er lagt i bakken. Noe kabling er allerede gjort fordi dukkestuens venneforening har bekostet el. og lys i dukkestuen, samt ny gatelykt til belysning av stien forbi denne. Det er også lagt tilsvarende kabelrør til springvannsfundamentet for fremtidig oppføring av ny fontene.

**Forslag til vedtak:** Styret pålegges å igangsette arbeidet med el. tilførsel til stabburet og flombelysning av ruinene i henhold til tilbud fra Nesberget AS. Kostnadene må ikke overskride kr. 110 000 og være utført innen 1. oktober 2019.

**Vedtak: Forslaget trekkes**

#### **G Garasjerehabilitering (Truls Leikvang)**

Saksframstilling: Til behandlingen av dette punkt må styret fremlegge fullt regnskap over kostnadene til rehabiliteringen. I tillegg må styret fremlegge en rapport om hva som er gjort og hva som eventuelt står igjen.

Rapporten og/eller regnskapet må inneholde redegjørelse for finansieringen av kostnadene til rehabiliteringen.

**Forslag til vedtak:** Det forelegges for årsmøtet til votering spørsmålet om godkjenning av regnskapet for garasjerehabiliteringen.

**Vedtak: Gjennomgått under regnskapet. Ingen innsigelser.**

#### **H Låneopptak (Truls Leikvang)**

Saksframstilling: Låneinstitusjon og vilkår må redegjøres for samt alternative lånekilder som ble vurdert i denne forbindelse. Det må også redegjøres for når og hvilket vedtak som skal ha godkjent låneopptaket. I denne forbindelse kan nevnes at det er nevnt fra styrets side i årsmøte i august 2018 at låneopptak i OBOS Bank ble godkjent av vedtak i årsmøtet i mars 2017.

Forslag til vedtak: Styret redegjør for låneopptaket

**Vedtak: Gjennomgått under regnskapet. Ingen innsigelser.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Cecilie Brewer / Jahn E. Dietrichson foreslått.

**Vedtak: Jan Dietrichson ble valgt som ny styreleder med 89 stemmer mot 84.**

B Som styremedlem for 2 år, ble Edvard Stang foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Arild Grepstad foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Cathrine Roppen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Thor Høstmark Løve foreslått.

**Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 1 år, ble Truls Leikvang foreslått.

Som varamedlem for 2 år, ble Avesta Gåskjønli foreslått.

**Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Anne Gro Schaathun Jåtog

Bjørn Hanssen

Mette Hjelmark

**Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon**

*Ønske om protokolltilførsel med valgkomitéens innstilling med begrunnelse.*

---

Møtet ble hevet kl.: 20:40. Protokollen signeres av

Møteleder: Kari-Anne Bakke Lindland /s/ Fører av protokollen: Lisa Nerbøvik Holand /s/

Protokollvitne : Erling Eggen /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jan E. Dietrichson	Ullern allé 73	2019 – 2021
Styremedlem	Edvard Stand	Ullern allé 49	2019 – 2021
Styremedlem	Arild Grepstad	Ullern allé 73	2019 – 2020
Styremedlem	Cathrine Roppen	Ullern allé 49	2019 – 2020
Styremedlem	Thor Høstmark Løve	Ullern allé 57	2019 – 2021
Varamedlem	Truls Leikvang	Generallunden 27	2019 – 2020
Varamedlem	Avesta Gåskjønli	Ullern allé 67	2019 – 2021

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



Årsmøte i Generallunden boligsameie 6. mars 2019

Protokolltilførsel:

### **Valgkomiteens begrunnelse**

Styreleder i Generallunden boligsameie er i år på valg sammen med 2 styremedlemmer og et varamedlem. I motsetning til styrets leder ønsker de de to styremedlemmene ikke gjenvalg.

Valgkomiteen har besluttet med 2 mot 1 stemme å foreslå valg av ny styreleder selv om nåværende leder ønsker gjenvalg. Dersom dagens styreleder ikke blir gjenvalgt, har de to gjenværende styremedlemmene samt et varamedlem, orientert valgkomiteen både skriftlig og muntlig at de ikke ønsker å fortsette i styret. Disse tre er egentlig ikke på valg i år.

Bakgrunnen for at flertallet i valgkomiteen går inn for ny styreleder, er en utbredt misnøye i sameiet med beslutningsprosesser som direkte påvirker sameiets økonomi samt dårlig/manglende kommunikasjon med sameierne. Flere etterlyser også styrets evne og vilje til å involvere sameierne i beslutningsprosesser som er av stor betydning for den enkelte sameiers økonomi. Dette har påvirket trivselen og bomiljøet i Sameiet og tilliten til styret er svekket.

For å redusere konfliktnivået i sameiet, forslår derfor flertallet i valgkomiteen at det på årsmøtet velges et nytt styre med sterke kvalifikasjoner både hva gjelder økonomi, juridisk kompetanse, kommunikasjonsevne samt en sterk vilje til å involvere sameierne i viktige beslutningsprosesser.