

## Protokoll fra ordinært sameiermøte i Generallunden Boligsameie

---

Møtedato: 26.04.2017

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Lilleaker skole

Til stede: 75 seksjonseiere, 19 representert ved fullmakt, totalt 94 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristina Bennin.

Møtet ble åpnet av Cecilie Brewer.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Kristina Bennin 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 Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitne ble Erling Eggen og Svein Storjord foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 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 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2016

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 300 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

## 5. Behandling av innkomne forslag og saker

### A Forslag fra styret om endring av sameiets ordensregler.

Ordensregler, er en oversikt over hva vi i fellesskap må forholde oss til i hverdagen av hensyn til hverandre. Dette er rettigheter så vel 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 mv. 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, jf. vedtektenes paragraf 2, 4. ledd.

### 1 Generelt

1.2(utgår)

### 5 Håndtering av avfall

5.3 og 5.4 slås sammen i et felles pkt.

5.3Øvrig avfall, grovavfall og ombruk avhendes iht. sorteringsguiden.

### 7 Hunder og andre dyr

7.1Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje utenom garasjene og lekeplassen. Lufting av husdyr skal skje under full kontroll. Lufting av husdyr på terrassene må skje under tilsyn. Husdyrekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er båndtvang hele året på sameiets egne områder.

7.2(utgår)

### 11 Fellesarealene

11.1 og 11.2 slås sammen i et felles pkt.

11.1 Fellesarealer som inngangsparti, trappehus og gangområder skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes som oppstillings- oppbevarings eller lagerplass. Sykler av alle slag skal plasseres i sykkelbodene. Mopeder og MCer parkeres i garasjene.

Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk plasseres i dertil bestemt rom eller plass nær inngangspartiet i de blokkene der slikt rom eller plass finnes.

(nåværende pkt. 11.3-11.5 omnummereres til 11.2-11.4)

### 12 Fasadeendring, rehabilitering av våtrom og andre bygningsmessige endringer

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

12.6. Innvendige endringer i boligene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Innvendige endringer som medfører inngrep i bygningenes eksisterende brannceller, herunder inngrep som berører peis/ildsted/pipelep, samt endringer som medfører inngrep i kabel- og/eller rørforbindelser til/fra andre boliger, tillates ikke uten forutgående søknad og godkjenning fra styret. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjenning, skal slik godkjenning dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes. Det må ikke foretas endringer som kan bli til ulempe for naboene.

12.8 Varmepumper og andre tekniske installasjoner som kan avgi støy/vibrasjon er ikke tillatt. (nåværende pkt. 12.8 omnummereres til 12.9)

### 13 Heis, heisdør og garasjeport

13.2 NB! Heisdørene må **ikke** holdes åpne ved å skygge for det elektroniske øyet. Dette kan medføre stopp av heisen. En slik stopp koster mellom 5- og 10 000 kroner. Beboer er selv ansvarlig dersom flyttebyrå / vedlikeholdsfirmaer ikke overholder dette. Dersom stopp skyldes at dette ikke er overholdt, vil beboer være ansvarlig for kostnaden dette medfører.

### 15 Lås- og adgangssystemer

15.1 Bestilling av brikker/nøkler/adgangsrettigheter må gjøres av registrert seksjonseier hos sameiets vaktmester/styre.

Tap av adgangsbrikker må snarest meldes til vaktmester/styre, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang.

### 20 Diverse

20.1 Foring av fugler (dyr) på terrassene, altanene og uteområdene er ikke tillatt.

Årsaken til dette er at det medfører mye søl som både sprer seg til naboene og tiltrekker seg mus og rotter.

20.3 Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og altaner pga. brannfare og forsøpling.

### Annet

Henvisninger til omnummererte/utgåtte punkter justeres/fjernes.

Henvisninger til e-postadresser og telefonnumre er fjernet i pkt. 3.2, 6.6 og 18.2.

Mindre omformuleringer (uten betydning for innholdet) i pkt. 5.1 og 5.2.

### Vedtak: Enstemmig vedtatt

#### B Forslag fra Alexander Dahl om endring av vedtektenes §3

I dag blir fellesutgifter fakturert forskuddsvis hvert kvartal. Kvartalsvise fakturaer er en umoderne ordning tilpasset tider da fakturaer ble håndtert manuelt. For de fleste lønsmottakere og pensjonister som mottar lønn/pensjon månedlig vil en månedlig faktura være å foretrekke, heller enn én større faktura hvert kvartal. De fleste andre periodevise innbetalinger som tidligere gikk kvartalsvis eller årlig (som f.eks. forsikringer) tilbys nå som månedlige innbetalinger. Dette gir bedre oversikt over månedlige utgifter og dermed egen økonomi.

Forslag til vedtak:

Fjerde avsnitt av vedtektene endres:

Fra "Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis **hvert kvartal.**"

til: "Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis **hver måned.**"

Styrets kommentar til forslaget:

Styret støtter ikke forslaget. Vi har en praksis som er godt innarbeidet over svært mange år. Det må derfor påregnes at den enkelte i forkant setter av penger slik at den kvartalsvise fakturaen kan betales ved forfall. Det blir også merarbeid for forretningsfører hvis man skal fakturere hver måned, noe som med stor sannsynlighet gir økte kostnader, i alle fall over tid. Styret mener også at det er hensiktsmessig å ha et forskudd inne av likviditetsmessige grunner.

Vedtektsendring krever 2/3-dels flertall

**Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt**

**C Forslag fra Anders Bull om heving og justering av heller**

Gangstien over plenen mellom Generallunden og Ullern Alle er et nødvendig supplement til øvrige adkomstveier på området. Dessverre står denne delen av plenen iblant under vann, og vinterstid kan det være skiftende vann og is – og farlig glatt. Selv om det er tørre og trygge omveier, er snarveier alltid et alternativ. En løsning er å gå utenfor stien, gjerne med brodder, noe som sliter på plenen, og gir falsk trygghet. Ved å løfte hellene 10-20 cm ville de ligge høyere enn plenen, og kunne gi tørr og sikker adkomst. I tillegg burde det vurderes å legge en drenledning langs stien. Stien fortsetter opp til GL 23-27. Hellene her burde også vært hevet og justert

Forslag til vedtak:

Heve og justere hellene på gangstien over plenen, evt også legge en drenledning langs stien. I tillegg heve og justere hellene på forlengelsen av stien.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret ser problemet med vann som til tider blir liggende ved stien på den store plenen. Det vil være omfattende å utbedre dette. Styret må prioritere vedlikeholdet i vårt sameie. Beboere har en mulighet til å følge gangveien rundt på dager der vann og is har lagt seg i dette området. Vi står overfor store rehabiliteringsprosjekter som styre mener må prioriteres før dette.

**Vedtak: Forslag fra Anders Bull ble nedstemt**

**D Forslag fra Thomas Böhmer om gjennomgang av korrosjonsstatus rør**

Det er påvist korrosjonsskade på et kobberør ved rehabilitering av en leilighet. Man må anta at det foreligger slike skader på en rekke rør som eies av den enkelte seksjonseier. Dette er i praksis kanskje et omfattende problem som ansvarsmessig hører inn under den enkelte seksjonseier men hvor det var ønskelig at man finner en felles tilnærming. Styret har jo vist tilnærming til andre problem som peis/piper selv om omkostningene ved utbedring må bæres av den enkelte.

Det ser derfor ut for meg som en tilnærming må gå i to faser,

1. En undersøkelse av korrosjons status av alle rør som står under trykk
2. En utbedring av de respektive rør som blir å belaste den enkelte seksjonseier

Forslag til vedtak:

Styret tar skritt til, med fagfolk, å gjøre en samlet gjennomgang av korrosjonsstatus av alle rør som står under trykk

Styrets kommentar til forslaget:

Styret støtter ikke dette forslaget fordi vi ikke har kapasitet til å gå inn i denne problemstillingen grunnet de store pågående rehabiliteringsprosjektene  
Styret setter dette punktet opp på vedlikeholdsplanen.

**Vedtak: Forslaget fra Thomas Böhmer ble trukket av forslagsstiller**

**E Forslag fra Jan E. Dietrichson om gjennomføring av oppgradering utearealer**

Forslag til vedtak:

Etter at garasjene er ferdig rehabilitert og plenene dermed frigjort fra parkering, gjennomfører sameiet en total oppgradering av utearealene, inklusive ruintomten. Da får vi et enhetlig, pent og hyggelig uteareale med flere sittegrupper. Om mulig fjernes gjerdet rundt ruintomten

Styrets kommentar til forslaget:

Styret planlegger å sette i stand plenene og området som blir berørt av midlertidige parkeringsplasser og rehabiliteringen av kulverter etter at arbeidet er ferdig. Når det gjelder ruintomten så vil dette måtte gjøres i samråd med byantikvaren. Vi håper at våre beboere kan stille opp på dugnad, allerede til våren/forsommeren, slik at vi kan komme i gang med å rydde tomten før de midlertidige parkeringsplassene kan fjernes. Styret mener mye kan gjøres på dugnad nå som vi har store kostnader med rehabilitering fremover. Styret ønsker å motta forslag på hva vi kan gjøre for at dette området skal bli både pent og hyggelig for våre beboere.

**Vedtak: Etter redegjørelse fra styret ble forslaget trukket av forslagsstiller**

**F Forslag fra Svein Storjord, Andrzej Stachowski og Leif Ragnar Lae om etablering av infrastruktur/ladeløsning for ladbare biler i sameiet**

Forslag til vedtak:

1. Etablering av infrastruktur

Det etableres en grunnleggende infrastruktur med intelligent ladesystem (heretter kalt *infrastrukturen*) i alle sameiets garasjer basert på følgende forutsetninger:

- a) Alle kostnader knyttet til *infrastrukturen* skal betales av brukerne. Dette omfatter så vel rentekostnader/avskrivninger som ev. løpende driftskostnader.
- b) Den enkelte sameier inngår avtale med styret og bekoster selv sin installasjon på sin parkeringsplass på det tidspunkt man vil koble seg til *infrastrukturen*, og er selv ansvarlig for vedlikehold av sin installasjon.
- c) Alle strømutgiftene for lading av biler fordeles på brukerne av *infrastrukturen* etter den enkeltes forbruk av strøm.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å:

- a) Oppta nødvendig lån knyttet finansiering av *infrastrukturen*.
- b) Inngå avtaler med leverandør av *infrastrukturen*.
- c) Utarbeide prinsipper for brukernes betaling (jfr forutsetningene for vedtaket), og inngå avtale med sameiere som skal knytte seg til *infrastrukturen*.

2. Endring i Husordensreglene

Forutsatt at forslag 1 vedtas, foreslås følgende justering i Husordensreglenes punkt 4.6 (ny tekst markert med *uthevning og understrekning*):

*El-biler tillates ikke tilkople*t noen av sameiets ordinære stikkontakter, hverken i garasjeanlegg, fellesarealer eller utendørs, da disse ikke er dimensjonert for slik bruk. *Elbiler kan kun lades via spesielt oppsatt tilkoblingspunkt fra sameiets leverandør på egen/leiet garasjepl*ass. Forut for etablering og bruk av slikt ladepunkt må det være inngått en særskilt skriftlig avtale med sameiets styre.

Styrets kommentar til forslag 1 og 2:

Forslag 1 og 2 må behandles samlet. Flertall i styret støtter begge forslagene.

**Vedtak: Vedtatt**

### 3. Endring i Vedtektene

Tilsvarende foreslås følgende justering av Vedtektenes §20 (ny tekst er markert med utheving og understreking, mens det som fjernes er overstrøket):

*Det er ikke tillatt å benytte sameiets elektriske anlegg til lading av fremdriftsbatteri til kjøretøy uten at det er inngått skriftlig avtale med styret om etablering av et privat ladepunkt på egen garasjeplass. **Det er heller ikke tillatt å lade med skjøteledninger fra egen seksjon.***

*Slikt ladepunkt **skal installeres av sameiets leverandør** ~~være utformet i henhold til gjeldende krav/normer/anbefalinger.~~ Enhver kostnad for privat ladepunkt skal dekkes av garasjeplassens eier. Styret/vaktmester kan når som helst fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til avtale.*

Styrets kommentar til forslaget:

Dersom punkt 1 og 2 blir vedtatt, støtter styret dette.

Vedtak krever 2/3-dels flertall.

**Vedtak: Vedtatt med 88 stemmer, ingen stemmer mot**

---

### 6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Cecilie Brewer foreslått.

**Vedtak: Valgt v/akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Lasse Haug foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Anita Therese Gausel foreslått.

**Vedtak: Valgt v/akklamasjon**

C Som varamedlem for 1 år, ble Svein Storjord foreslått.

**Vedtak: Valgt v/akklamasjon**

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Bjørn Olaf Næss

Britt Engeseth

Anne Gro Schaathun Jåtog

**Vedtak: Valgt v/akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 19.15. Protokollen signeres av

Kristina Bennin/s/  
Møteleder

Kristina Bennin/s/  
Fører av protokollen

Svein Storjord/s/  
Protokollvitne

Erling Eggen/s/  
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Cecilie Brewer	Ullern Allé 69	2017-2019
Styremedlem	Nina Åtland	Ullern Allé 73	2016-2018
Styremedlem	Torvald Højer Brinch	Generallunden 21	2016-2018
Styremedlem	Anita Therese Gausel	Ullern Allé 71	2017-2019
Styremedlem	Lasse Haug	Ullern Allé 59	2017-2019