

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lindern Kvartal Nr 1 Brl

---

Møtedato: 05.06.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: St. Hanshaugen seniorsenter, Lovisenberggt. 4 E

Til stede: 16 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

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

Møtet ble åpnet av Jan Egil Trondsen.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Egil Trondsen 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 en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått. Som protokollvitne ble Tobias Martinsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2018

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

#### A) Reduksjon i styregodtgjørelse

Forslagsstiller: Espen Graff Berglie

**Bakgrunn:** For noen år tilbake ble styregodtgjørelsen økt med 100 % pga stor arbeidsmengde. Med mindre tilsvarende arbeidsmengde forventes i kommende periode er det naturlig at godtgjørelsen justeres tilbake mot det opprinnelige nivået. Den totale potten for styregodtgjørelse kan sees på som todelt. Den delen som går til eksterne styreleder må nødvendigvis stå urørt.

**Forslag:** Den delen av styregodtgjørelsen som går til borettslagets egne representanter i styret reduseres med 40 %.

Vedtak: Saken ble trukket og tatt opp under pkt. C

#### **B) Fordeling av styregodtgjørelse basert på arbeidsmengde**

Forslagsstiller: Espen Graff Berglie

**Bakgrunn:** Det er stor forskjell på hvor mye arbeid hvert enkelt styremedlem utfører i løpet av en periode. Allikevel får alle like mye betalt.

**Forslag:** 10 % av den totale styregodtgjørelsespotten fordeles likt på medlemmene i styret, som takk for at de tok på seg ansvaret og for oppmøte på styremøtene. De resterende 90 % fordeles på styremedlemmene av styreleder basert på hvor mye arbeid hvert enkelt medlem har utført.

Vedtak: Saken ble trukket da praksis er tilnærmet lik forslaget.

#### **C) Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 216 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

### **4. Behandling av innkomne forslag og saker**

#### **A) Endring av pkt. 2.5 i retningslinjer for utbygging av loft og kjeller.**

Forslagsstiller: Svein Husby, G68

Saksframstilling: Teksten i punkt 2.5 i "Retningslinjer for utbygging av loft og kjeller" utgår, og erstattes med følgende tekst:

"Utbygger kan søke om å kjøpe eget bodareal og innlemme dette i leiligheten såfremt det kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges.

Utbygger kan søke om å kjøpe bodareal som benyttes av andre andelseier(e) og fellesareal (fellesvaskeri, tørkeloft, gang og felles bod). Det er utbyggeren som er ansvarlig for å identifisere mulig tilgjengelig bod- eller fellesareal, og til styret fremme plan om hvordan bod- og fellesareal kan omdisponeres for å oppfylle krav til bodareal for de som blir berørt. Det er styret som skal godkjenne den fremsendte plan og deretter føre dialogen med de berørte andelseiere om avgivelse av bodareal og/eller omdisponering av bodareal. Når styret har kommet til enighet med de berørte andelseiere skal dette meddeles skriftlig til utbygger.

Forslag til vedtak: Tekst i pkt 2,5 i retningslinjer for utbygging endres som over.

**Vedtak: Nedstemt mot 1 stemme**

#### **B Rehabilitering av oppganger**

Forslagsstillere: Monica Værholm og Svein Olav Husby, Stig og Amber Khan-Stenslie, Kristina Rustad, Henrik Kleppe Worm-Müller og Ane Berbu Kleppe

Saksframstilling: Flere av oppgangene har behov for rehabilitering. Tilstanden til oppgangene er noe ulik, men i Geitmyrsveien 68 er det i alle fall behov for både maling av vegger, og vedlikehold av selve trappetrinnene, som hos oss er såpass slitt at det er fare for å henge fast og snuble.

Maling av oppganger har tidligere delvis vært utført av beboerne selv. Dette har i Geitmyrsveien 68 ført til at det er brukt feil materiale/maling. Dette er sannsynligvis tilfelle i andre oppganger også.

Vi har hatt Murbyen Oslo på befaring, og deres konklusjon var at trappeløp ned til kjeller hadde tydelige tegn på kapillær oppsug, feil bruk av materialer og maling ved senere utbedringer.

Murbyen Oslo konklusjon var at for å utbedre dette, må:

- Løs puss hugges ned. Dette bør gjøre såpass høyt opp på veggen slik at man får med seg eventuell bom som følge av at fukten har trukket opp i teglen. Det bør benyttes en kalkbasert mørtel når veggen skal pusses igjen, samt at det må brukes en diffusjonsåpen maling på de steder som har ny puss.
- Evt, skadet fug i teglen krasjes og re-spekkes med tilsvarende type kalkmørtel.
- Gulv ved inngangsparti med avflassing av maling i flere lag. Løs maling skrapes av. Eventuelle sprekker krasjes og fylles. Dersom gulvet skal males er det viktig å følge produsentens beskrivelser.
- Inntrinn og opptrinn med overmalt blikk. Løs maling skrapes. Ved påføring av ny maling, følg produsentens anvisning.

Dette er ikke noe beboerne selv kan utføre, vi ønsker at oppgangene skal rehabiliteres. Vi foreslår derfor at styret gis i oppgave å lage en tilstandsvurdering av alle oppgangene, og sette i gang rehabilitering av oppgangene etter en prioriteringsliste.

For å finansiere rehabiliteringen, må det enten tas opp mer lån, eller styret må hente inn ekstraordinære midler. I første omgang foreslår vi at settes av inntil 1 million kroner til å rehabiliter oppgangene.

I tillegg bør styret søke Fortidsminneforeningen om tilskudd til rehabiliteringen, de kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene.

#### Forslag til vedtak:

- 1) Styret skal utarbeide en tilstandsvurdering av alle oppgangene i borettslaget, og rangere de i en prioritetsliste mht rehabilitering. Styret skal søke Fortidsminneforeningen om støtte og bemyndiges til å ta opp inntil 1 million i lån for å dekke kostnadene ved rehabiliteringen.
- 2) Styret skal utarbeide en tilstandsvurdering av alle oppgangene i borettslaget, og rangere de i en prioritetsliste mht rehabilitering. Styret skal søke Fortidsminneforeningen om støtte og bemyndiges til å innhente inntil 1 million i ekstra kapital fra beboerne for å dekke kostnadene ved rehabiliteringen.

**Vedtak: Saken utgår og oppgavene vil bli en del av vedlikeholdsplanen. Se pkt. C**

### **C Utarbeidelse av en vedlikeholdsplan**

Forslagsstiller: Monica Værholm

Saksframstilling: Borettslaget har ingen bekjentgjort vedlikeholdsplan. Beboerne har derfor ingen oversikt over tilstanden på bygningsmassen eller behovene for vedlikehold som eksisterer, og vil oppstå i fremtiden.

Dette er viktig for å kunne planlegge vedlikehold av bygningsmassen, og for å kunne estimere fremtidige kostnader knyttet til slik vedlikehold.

En vedlikeholdsplan vil også gi beboerne konkret informasjon å forholde seg til når det diskuteres vedlikehold av bygningsmassen, både hva gjelder behov og kostnader. Det vil også virke bevisstgjørende med hensyn til behov for finansiering.

Forslag til vedtak: Styret skal utarbeide en prioritert vedlikeholdsplan for bygningsmassen. Vedlikeholdsplanen bør identifisere kortsiktige og langsiktige tiltak, med kostnadsoverslag og forslag til finansiering. Inkl. oppussing av oppgangene. Tiltaket skal gjennomføres innenfor en kostnadsramme på kr 75 000. Planen skal fremmes for generalforsamlingen i 2020.

**Vedtak: Godkjent enstemmig**

#### **D Tydeliggjøring av styrets arbeid**

Forslagsstiller: Espen Graff Berglie

Saksframstilling: Styret legger ned mye arbeid som er usynlig for øvrige beboere. Dette er uheldig for forholdet mellom styret og øvrig beboere. Det er lett å få et inntrykk av at styret ikke gjør noe særlig.

Forslag til vedtak: Styret sender ut en epost noen ganger i året, f.eks. én gang i halvåret, med en oversikt over hva som har blitt jobbet med. Spesielt viktig er det å synliggjøre tidkrevende arbeid som ikke gir lett synlige resultater. Eksempler kan være mislykkede forsøk på reforhandling av lån, lange sonderinger der konklusjonen ble å ikke gjøre noe, anbudsrunder, etc...

**Vedtak: Godkjent**

#### **E Informasjon om styremøter**

Forslagsstiller: Espen Graff Berglie

Saksframstilling: Det er ingen informasjon om når styremøtene er og hva agendaen er, så vidt jeg kan se. Hvis man vet at styremøtet nærmer seg og man har tenkt til å sende inn en henvendelse som krever at styret diskuterer saken, kan man lettere planlegge når man skal skrive henvendelsen så man slipper å for eksempel sende den dagen etter et møte og dermed måtte vente unødvendig lenge på at saken skal behandles.

Forslag til vedtak: Styret gir informasjon om når styremøtene skal holdes, på nettsiden og/eller per epost.

**Vedtak: Godkjent**

#### **F Forbud mot oppbevaring av motoriserte kjøretøy i kjeller**

Forslagstiller: Anniken Bjørnstad

Saksframstilling: Jeg viser til tidligere henvendelser, og ønsker at et forbud mot oppbevaring av motoriserte kjøretøy i kjeller skal behandles på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Det blir forbud mot å oppbevare motoriserte kjøretøy i kjelleren

**Vedtak: Nedstemt mot 1 stemme**

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Henrik Hemmestad foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Christoffer Høiseth foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Morten Borgestad foreslått.

### **Vedtak: Godkjent**

Etter skriftlig avstemming med følgende resultat: Hemmestad og Høiseth og Borgestad fikk 14 stemmer hver, Maria Heggelund fikk 4 stemmer

C Som varamedlem for 1 år, ble Ane Berbu Kleppe foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Emmy Helsing foreslått.

### **Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl.: 20.18. Protokollen signeres av

Møteleder: Jan Egil Trondsen /s/

Fører av protokollen: Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne: Tobias Martinsen /s/