

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Oppsalgrenda Borettslag

---

**Møtedato:** 09.05.2019  
**Møtetidspunkt:** 18:00  
**Møtested:** Oppsal Samfunnshus

**Til stede:** 30 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Anders Thorud.

Møtet ble åpnet av styreleder Truls L. Haugen.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Bjørnar Allgot

**Vedtak: Valgt med akklamasjon**

#### 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 foreslått: Anders Thorud fra OBOS  
Som protokollvitne ble foreslått: Håvar Østbraaten

**Vedtak: Valgt**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Årsrapport og årsregnskap for 2018

#### A Årsrapport og regnskap

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

#### B Overføring av årets resultat til egenkapitalen

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjente at årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

### 3. Godtgjørelser

#### A Styret

**Forslag til vedtak:** Styret godtgjøres for styreperioden 2018-2019 iht. budsjett 2019  
Kr. 155 000

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

### 4. Innkomne forslag

Generalforsamlingen forutsatte, for samtlige vedtak knyttet til tiltak i regi av andelseiere, at kostnadene ved tiltaket dekkes av de respektive andelseierne.

#### A) Søknad om utbygging av verandaer i Kampheimveien 35c og 35d

Viser til vedlagt forslag

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner ikke at eierne i Kampheimveien 35 C og D utvider terrassen i dybden og bygger nye trapper som avviker fra dagens trappeløsning som alle beboerne i husrekken har i dag. Generalforsamlingen godkjenner kun utbygging med 2 meter i lengderetning langs tilbygg på 35 D.

**Styrets innstilling:**

Styret følger et prinsipp om at alle i husrekken må bygge ut når det søkes om utbygging av veranda. Dette for å oppnå en ensartet fasade.

Styret er likevel positive til at 35 D kan forlenge sin veranda langs husveggen på tilbygg, slik som vist i forslaget. Styret forutsetter at arbeidet utføres av fagfolk, og at eventuelt krav om godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, er innhentet før oppstart.

Styret legger til grunn at rekkverket utformes med liggende bord tilsvarende resten av verandaene på rekka, og at rekkverk beises i tilsvarende farge.

Vedtaket vil være gyldig i 3 år, og må eventuelt fremmes for generalforsamlingen på nytt om det ikke er effektivt innen 3 år fra vedtaket er gjort.

**Benkeforslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner utvidelse av balkongene for 35C&D iht. beskrivelse i vedlegg i innkallingens side 22 og 23.

**Vedtak: Benkeforslag vedtatt med 26 stemmer for og 5 stemmer mot.  
Ergo styrets forslag falt, men vedtaket forutsetter samme prinsipper for utføring som øvrige forslag til behandling i generalforsamlingen  
Votering via håndsopprekning.**

## B) Søknad terrasse Kampheimveien 51A

Viser til vedlagt forslag

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 51 A utvider terrassen med 2,5 meter i lengderetningen, i henhold til vedlagte tegninger. Generalforsamlingen godkjenner bygging av ny trapp fra terrassen lik de andre trappene i 51, forutsatt at eventuell gammel trapp fjernes

### **Styrets innstilling:**

Styret anmerker at ny trapp ikke er presentert på tegningen, og ber beboerne i 51A redegjøre for generalforsamlingen hvor denne skal plasseres.

Styret anbefaler byggesaken, og forutsetter at arbeidet utføres av fagfolk, og at eventuelt krav om godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, er innhentet før oppstart.

Styret legger til grunn at rekkverket utformes med liggende bord tilsvarende resten av verandaene i nr 51, og at rekkverk beises tilsvarende i én av borettslagets to farger.

Vedtaket vil være gyldig i 3 år, og må eventuelt fremmes for generalforsamlingen på nytt om det ikke er effektivt innen 3 år fra vedtaket er gjort.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

## C) Søknad om å bytte kjellervinduer 39 C

Viser til vedlagt forslag

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 39 C skifter ut kjellervindu slik at dette tilfredsstiller kravene til rømningsvei, (60 x 90 cm). Det oppfordres til samarbeid med beboerne i Kampheimveien 39 D, som skal gjøre tilsvarende, slik at de nye vinduene installeres i samme høyde.

### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler byggesaken, og forutsetter at arbeidet utføres av fagfolk, at krav til bæring i grunnmur ivaretas, og at eventuelt krav om godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, er innhentet før oppstart.

Vedtaket vil være gyldig i 3 år, og må eventuelt fremmes for generalforsamlingen på nytt om det ikke er effektivt innen 3 år fra vedtaket er gjort.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

## D) Søknad om å bytte kjellervinduer 39 D

Viser til vedlagt forslag

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 39 D skifter ut kjellervindu slik at dette tilfredsstiller kravene til rømningsvei, (60 x 90 cm). Det oppfordres til samarbeid med beboerne i Kampheimveien 39 C, som skal gjøre tilsvarende, slik at de nye vinduene installeres i samme høyde.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler byggesaken, og forutsetter at arbeidet utføres av fagfolk, at krav til bæring i grunnmur ivaretas, og at eventuelt krav om godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, er innhentet før oppstart.

Vedtaket vil være gyldig i 3 år, og må eventuelt fremmes for generalforsamlingen på nytt om det ikke er effektivt innen 3 år fra vedtaket er gjort.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

## E) Søknad vedrørende endring av inngangsparti Kampheimveien 41 b

Viser til vedlagt forslag

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 41 B får endre inngangspartiet i henhold til vedlagte tegning.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler byggesaken, og forutsetter at arbeidet utføres av fagfolk, og at eventuelt krav om godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, er innhentet før oppstart.

Styret legger til grunn at eventuelt rekkverk må utformes med liggende bord tilsvarende borettslagets verandaer, og at rekkverk beises i én av borettslagets to farger.

Vedtaket vil være gyldig i 3 år, og må eventuelt fremmes for generalforsamlingen på nytt om det ikke er effektivt innen 3 år fra vedtaket er gjort.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

## F) Søknad generalforsamling - ombygging av inngangsparti 49 D

Viser til vedlagt forslag

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 49 D får endre inngangspartiet i henhold til vedlagte tegninger.

### **Styrets innstilling:**

Styret anmerker at beboere i 49 D ikke har levert egne tegninger, kun kopi av tegningene til utbyggingen i 49 B. Styret legger til grunn at utbyggingen skjer i henhold til disse tegningene, og ikke avviker fra dem.

Styret anbefaler byggesaken, og forutsetter at arbeidet utføres av fagfolk, og at eventuelt krav om godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, er innhentet før oppstart.

Styret legger til grunn at rekkverket utformes med liggende bord tilsvarende borettslagets verandaer, og at rekkverk beises i én av borettslagets to farger.

Vedtaket vil være gyldig i 3 år, og må eventuelt fremmes for generalforsamlingen på nytt om det ikke er effektivt innen 3 år fra vedtaket er gjort.

**Vedtaket: Enstemmig vedtatt**

## G) Søknad om ombygging 31 C

Viser til vedlagt forslag

**Benkeforslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 31 C får endre inngangspartiet i henhold til identisk løsning i rekka (31B). Styret får fullmakt til å sørge for dette inkl. behandling av fremlagte tegninger.

**Styrets innstilling:** Styret anmerker at beboere ikke har levert tegninger til byggesaken, kun et bilde av hvordan inngangspartiet hos naboen ser ut. Styret vil ikke anbefale byggesaken, med mindre beboere kan presentere målsatte tegninger av ombyggingen for generalforsamlingen.

Styret anbefaler byggesaken, og forutsetter at arbeidet utføres av fagfolk, og at eventuelt krav om godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, er innhentet før oppstart.

Styret legger til grunn at rekkverket utformes med liggende bord tilsvarende borettslagets verandaer, og at rekkverk beises i én av borettslagets to farger.

Vedtaket vil være gyldig i 3 år, og må eventuelt fremmes for generalforsamlingen på nytt om det ikke er effektivt innen 3 år fra vedtaket er gjort.

**Styrets forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 31C kan bygge trapp fra veranda til tun, i tilsvarende størrelse, plassering og utforming som de andre trappene på rekka.

**Vedtaket: Benkeforslag og styrets forslag vedtatt enstemmig.**

## H) Søknad om bytte av vindu i kjeller under veranda og Bygging av ny trapp fra veranda ned til fellesområde 29 D

Viser til vedlagt forslag

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at eierne i Kampheimveien 29 D skifter ut kjellervindu i henhold til vedlagt illustrasjon, til ny størrelse ca 160 x 65 cm.

Videre at det godkjennes å bygge trapp fra verandaen, tilsvarende i størrelse og utforming til det øvrige naboer i nr 29 har, samtidig som eksisterende trapp fjernes

### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler byggesaken, og forutsetter at arbeidet utføres av fagfolk, og at eventuelt krav om godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune, er innhentet før oppstart. Styret forutsetter at krav til bæring i grunnmur ivaretas.

Styret legger til grunn at rekkverket utformes med liggende bord tilsvarende resten av rekkas verandaer, og at rekkverk beises i tilsvarende farge.

Vedtaket vil være gyldig i 3 år, og må eventuelt fremmes for generalforsamlingen på nytt om det ikke er effektivt innen 3 år fra vedtaket er gjort.

**Vedtaket: Enstemmig vedtatt**

## I) Styret foreslår en justering av husleienøkkelen som ble presentert i forbindelse med husleieendringen 1.2.2019.

Alle boenheter i Oppsalgrenda har opprinnelig standard boareal i 1.- og 2. etasje på 2 x 38 m<sup>2</sup>, til sammen 76 m<sup>2</sup> (kvadratmeter). Beregnet husleie for denne delen benevnes som «Felleskostnader grunnbeløp». OBOS har historisk benyttet en differensiert sum, for «Felleskostnader grunnbeløp», som i dag varierer med opptil 200 kroner. Styret har ved bruk av husleienøkkelen lagt til grunn at «Felleskostnader grunnbeløp» er den samme for alle boenheter. Ulikhetene, dvs tilbygg og kjeller, reflekteres i «tilleggssummen». Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne dette.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at «Felleskostnader grunnbeløp» i husleienøkkelen endres slik at den er den samme for alle boenheter.

**Vedtaket: Enstemmig vedtatt, hvor det vises til vedlegg til protokollen som ble presentert på generalforsamlingen hvor styret informerte om at faktorprinsippet har vært praktisert siden 1988.**

**J) Styret foreslår at beskrivelse av husleienøkkelen tas inn i vedtektene.**

Husleienøkkelen er benyttet siden 80-tallet for å regulere husleien i forbindelse med tilbygg. Den ble siste benyttet i forbindelse med husleieendringen per 1.2.2019. Styret ønsker å formalisere husleienøkkelen ved å foreslå å legge den inn i Oppsalgrenda borettslags vedtekter.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at husleienøkkelen, slik den her er presentert, legges inn i Oppsalgrenda borettslags vedtekter.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**K) Fullmakt til styret om låneopptak for fullføring av fasadeprosjektet.**

I den nåværende fasen av fasadeprosjektet, som det er informert om under styrets arbeid, er den totale kostnaden ennå ikke avklart. Styret ser at det kan bli behov for å ta opp lån for å fullfinansiere prosjektet. Styret ber derfor generalforsamlingen om en fullmakt til å ta opp lån på vegne av borettslaget på inntil kr 1.500.000.

Styret informerte om at kostnadsbildet har forandret seg siden innkallingen.

**Benkeforslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at styret kan ta opp lån, på vegne av borettslaget, til finansiering av fasadeprosjektet, på inntil kr 3.500.000.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### A Valg av styreleder for 1 år

Som styreleder for 1 år, ble foreslått: Bjørnar Allgot

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

### B Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år, ble foreslått: Truls L. Haugen  
Som styremedlem for 2 år, ble foreslått: Anne-Mari Gjestvang Moe

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

### C Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Som varamedlem for 1 år, ble foreslått: Jon Reidar Selsaas  
Som varamedlem for 1 år, ble foreslått: Bjørn Inge Haave

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

### D Valg av 1 delegert med vara til OBOS sin generalforsamling for 1 år

Som delegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått: Bjørnar Allgot  
Som varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått: Truls L. Haugen

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

### D Valg av valgkomité

Som representant i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått: Anders Ono  
Som representant i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått: Kjell Olsen  
Som representant i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått: Kjersti Skappel Price

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

### E Valg av velferdskomité

Som representant i velferdskomitéen for 1 år, ble foreslått: Kari Ytterhus  
Som representant i velferdskomitéen for 1 år, ble foreslått: Line Løkken Svendsen  
Som representant i velferdskomitéen for 1 år, ble foreslått: Adele Beate Hansen

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---



Møtet ble hevet kl.: 19:40. Protokollen signeres av

**Bjørnar Allgot /s/**  
Møteleder

**Anders Thorud /s/**  
Protokollfører

**Håvar Østbraaten /s/**  
Protokollvitne

---

**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Valgt for</b>
Leder	Bjørnar Allgot	49A	2019-2020
Nestleder	Truls L. Haugen	41A	2019-2021
Styremedlem	Anne-Mari Gjestvang Moe	29B	2019-2021
Styremedlem	Ivar Johansen	37C	2018-2020
Styremedlem	Siv-Hege Aavik	31D	2018-2020