

Protokoll til årsmøte 2022 for Munkerudsletta Borettslag Organisasjonsnummer: 950016418

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 83.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### **1. Konstituering- Godkjenning av møteinnkallingen**

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **2. Konstituering- Godkjenning av stemmeberettigede**

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Styrets innstilling Godkjent

Forslag til vedtak: Godkjent

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 70

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **3. Konstituering - Valg av møteleder**

Som møteleder er styreleder Gunnar Aanonsen foreslått

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Gunnar Aanonsen til møteleder

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 70

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **4. Konstituering-Valg av protokollvitner**

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitner er foreslått Helene Ruud og Helge Rønning.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak: Helene Ruud og Helge Rønning er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **5. Årsrapport og årsregnskap**

### **a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap**

### **b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.**

**Forslag til vedtak:** Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **6. Fastsettelse av honorarer**

### **Første avstemning**

Skal styret få honorar eller ikke.

57 stemmer for honorar

6 stemmer mot å gi honorar

Blanke stemmer 20

Styrets honorar ble ikke regulert i 2021. Det foreligger derfor to forslag til årets generalforsamling.

**Forslag 1 Ingen regulering av styrets honorar.** Honorar kr. 225 000,-

**Forslag 2 Styrets honorar reguleres i tråd med endringen i KPI for perioden 1.1. 2021 - 31.12.2021, 4,2%. Honorar kr. 234 000,-**

Avstemning i saken: Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 57

Antall stemmer mot saken: 6

Antall blanke stemmer: 20

**Sakens flertallskrav:** Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:** Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000

Forslaget falt

**Forslag til vedtak 2:** Styrets godtgjørelse settes til kr 234 000

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 25

Antall stemmer for vedtak 2: 38

Antall blanke stemmer: 20 Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## **7. Forslag fra styret om nytt punkt 1-3 kommunikasjon mellom styret og andelseiere 01.04.2021**

trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

**Forslag til endring:** Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

**(1)** Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid

før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte

**(2)** Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

**(3)** Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon. Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget  
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

**Flertallskrav: To tredjedels (67%)**

### **8. Forslag fra styret om vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte). For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag: **Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.**

**Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»**

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget  
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

**Flertallskrav: To tredjedels (67%)**

**9. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett** 01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene. Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider: (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

**10. Forslag fra styret om endring vedtektene punkt 4 -3(3) om bygningsmessige arbeider. For å formalisere borettslagets gjeldende prosess i byggesaker foreslår styret en endring og to nye bestemmelser i vedtektene.**

For vedtektsendringen av punkt 4 -4 (3) vises det først til dagens vedtektsbestemmelse, deretter kommer forslaget til endring. Styret har samarbeidet med advokat i OBOS om forslag på endring og to nye bestemmelser i vedtektene.

Den første vedtektsendringen gjelder § 4-3 (3) og gjelder definisjonen av hva som menes med utbygging. Videre at egenerklæringen må underskrives av beboer som har fått godkjent utbygging.

Den andre vedtektsendringen gjelder nytt punkt 5-1 (11) og andelseierens vedlikeholdsansvar for tilbygg/påbygg. Vedtektsendringen fremmes som sak 12

Den tredje vedtektsendringen gjelder punkt 5-2 (4) og er borettslagets sitt vedlikeholdsansvar for tilbygg/påbygg. Vedtektsendringen fremmes som sak 13

Begrunnelsen for de tre endringene er likelydende og er gjengitt i hver sak.

Dagens vedtektsbestemmelse: **4-3 Bygningsmessige arbeider**

**(1)** En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**(2)** Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygg forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

**(3)** En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre utbygging av sin andel så lenge det benyttes utbyggingsalternativer som er godkjent av generalforsamlingen. De godkjente utbyggingsalternativene er beskrevet i bebyggelsesplanen. Utbygging kan ikke gjennomføres før det foreligger godkjent byggetillatelse fra plan- og bygningsetaten. Utbygging kan ikke nektes uten saklig grunn.

**(4)** Utbygger plikter å følge bestemmelsene i brukerhåndbok for byggesaker. Utbygger plikter å gjennomføre utbygginger på en slik måte at det skjer til minst mulig sjenanse og plage for de øvrige andelseierne. Alle kostnader ved en utbygging skal bæres av utbygger.

**Forslag til endret punkt 4-3 (3) fremgår i kursiv 4-3 (3)** En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre utbygging av sin andel så lenge det benyttes utbyggingsalternativer som er godkjent av generalforsamlingen. ***Med utbygging menes påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal.*** De godkjente utbyggingsalternativene er beskrevet i bebyggelsesplanen. Utbygging kan ikke gjennomføres før det foreligger godkjent byggetillatelse fra plan- og bygningsetaten med mindre annet følger av plan - og bygningsloven. Andelseier må før oppstart av utbygging signere på borettslagets til enhver tid gjeldende avtale/erklæring for utbygging

av bolig. I tillegg må andelseier følge brukerhåndbokens bestemmelser om utbygging. Signert avtale/erklæring er en forutsetning for styrets godkjenning av utbyggingen. Utbygging kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Begrunnelse for endringen

Formålet med vedtektsendringene er å tydeliggjøre andelseiers ansvar for eget påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal. Samt å bringe vedtektene i overenstemmelse med borettslagets praksis. Praksis for borettslaget er å overføre ansvar for vedlikehold samt ansvar for feil og mangler ved påbygg, tilbygg mv. til den enkelte andelseier basert på erklæring/avtale mellom andelseier og borettslaget.

Basert på risikobetraktninger er dette også en rimelig løsning ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg kan det være urimelig om en andelseier skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål. En målsetting med vedtektsendringene er altså å bringe klarhet i ansvarsforholdet samt å forebygge fremtidige tvister/uenighet i borettslaget. Som bakgrunn for generalforsamlingens beslutning, ønsker styret også å oppsummere i korte trekk de rettslige utgangspunkter for overføring av vedlikeholdsansvar for bebygget areal.

Rettslig utgangspunkt:

Når et borettslag aksepterer at en andelseier oppfører et tilbygg, vil den rettslige konsekvensen være at tilbygget som utgangspunkt blir en del av bygningsmassen som borettslaget får vedlikeholdsansvar for i samsvar med reglene i borettslagsloven.

I en del tilfeller – for eksempel i rekkehus og småhuslag – ligger det imidlertid til rette for avvikende fordeling av ansvaret. I henhold til borettslagsloven kan borettslaget vedtektsfeste at andelseieren skal bære en større del borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. brl. § 5-12 (5). Dette tilsier at ansvar for feil og mangler ved opprinnelige konstruksjoner, også kan overføres til andelseiere gjennom vedtektene. Slik vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Basert på risikobetraktninger vil dette også være rimelig ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg er det også rimelig at en andelseier ikke skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## **11. Forslag fra styret om nytt punkt 5 - 1 (11) i vedtektene om ansvar for vedlikehold av tilbygg/påbygg Endring 2:**

Det foreslås en ny bestemmelse i vedtektene som beskriver hva som er andelseier sitt ansvar for vedlikehold av påbygg/tilbygg. Den nye bestemmelsen regulerer også andelseiers ansvar for feil og mangler av konstruksjonsfeil ved påbygg/tilbygg.

### Nytt punkt 5-1 (11).

5-1 (11) Andelseier har ansvaret for vedlikehold av påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal. Det omfatter både utbedring av opprinnelig konstruksjonsfeil, forebyggende vedlikehold og reparerende vedlikehold av konstruksjonen.

Dette innebærer at andelseier også har ansvaret for feil og mangler ved konstruksjoner som følge av en entreprenørs mislighold.

Om forslaget blir vedtatt endres nummeringen av nåværende punkter 11, 12, 13 og 14 til 12, 13, 14 og 15.

Forslaget krever 2/3 flertall

Styrets innstilling:

Formålet med vedtektsendringene er å tydeliggjøre andelseiers ansvar for eget påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal. Samt å bringe vedtektene i overensstemmelse med borettslagets praksis.

Praksis for borettslaget er å overføre ansvar for vedlikehold samt ansvar for feil og mangler ved påbygg, tilbygg mv. til den enkelte andelseier basert på erklæring/avtale mellom andelseier og borettslaget.

Basert på risikobetraktninger er dette også en rimelig løsning ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg kan det være urimelig om en andelseier skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

En målsetting med vedtektsendringene er altså å bringe klarhet i ansvarsforholdet samt å forebygge fremtidige tvister/uenighet i borettslaget.

Som bakgrunn for generalforsamlingens beslutning, ønsker styret også å oppsummere i korte trekk de rettslige utgangspunkter for overføring av vedlikeholdsansvar for bebygget areal.

Rettslig utgangspunkt:

Når et borettslag aksepterer at en andelseier oppfører et tilbygg, vil den rettslige konsekvensen være at tilbygget som utgangspunkt blir en del av bygningsmassen som borettslaget får vedlikeholdsansvar for i samsvar med reglene i borettslagsloven.

I en del tilfeller – for eksempel i rekkehus og småhuslag – ligger det imidlertid til rette for avvikende fordeling av ansvaret. I henhold til borettslagsloven kan borettslaget vedtektsfeste at andelseieren skal bære en større del borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. brl. § 5-12 (5). Dette tilsier at ansvar for feil og mangler ved opprinnelige konstruksjoner, også kan overføres til andelseiere gjennom vedtektene. Slik vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Basert på risikobetraktninger vil dette også være rimelig ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg er det også rimelig at en andelseier ikke skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

**12. Forslag fra styret om nytt punkt 5 - 2 (4) i vedtektene om borettslagets ansvar for vedlikehold av påbygg/tilbygg Endring 3:**

Endringen viser borettslaget sitt ansvar for vedlikehold for påbygg/tilbygg og at dette er knyttet til ytre vedlikehold. Nytt punkt 5-2(4) 5-2 (4) Borettslagets ansvar for vedlikehold av påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal, er begrenset til ytre vedlikehold, for eksempel utskifting av vinduer/dører, beising se 5-2 (1 -3) mv. Vedlikehold av konstruksjoner og ansvar for opprinnelige konstruksjonsfeil ligger hos den enkelte andelseier, jf. punkt 5-1 (11). Nåværende punkt 5 - 2 (4) gis ny nummerering 5 - 2 (5) om forslaget vedtas.

Forslaget krever 2/3 flertall

Styrets innstilling

Formålet med vedtektsendringene er å tydeliggjøre andelseiers ansvar for eget påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal. Samt å bringe vedtektene i overensstemmelse med borettslagets praksis.

Praksis for borettslaget er å overføre ansvar for vedlikehold samt ansvar for feil og mangler ved påbygg, tilbygg mv. til den enkelte andelseier basert på erklæring/avtale mellom andelseier og borettslaget.

Basert på risikobetraktninger er dette også en rimelig løsning ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg kan det være urimelig om en andelseier skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

En målsetting med vedtektsendringene er altså å bringe klarhet i ansvarsforholdet samt å forebygge fremtidige tvister/uenighet i borettslaget.

Som bakgrunn for generalforsamlingens beslutning, ønsker styret også å oppsummere i korte trekk de rettslige utgangspunkter for overføring av vedlikeholdsansvar for bebygget areal.

Rettslig utgangspunkt

Når et borettslag aksepterer at en andelseier oppfører et tilbygg, vil den rettslige konsekvensen være at tilbygget som utgangspunkt blir en del av bygningsmassen som borettslaget får vedlikeholdsansvar for i samsvar med reglene i borettslagsloven.

I en del tilfeller – for eksempel i rekkehus og småhuslag – ligger det imidlertid til rette for avvikende fordeling av ansvaret. I henhold til borettslagsloven kan borettslaget vedtektsfeste at andelseieren skal bære en større del borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. brl. § 5-12 (5). Dette tilsier at ansvar for feil og mangler ved opprinnelige konstruksjoner, også kan overføres til andelseiere gjennom vedtektene. Slik vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Basert på risikobetraktninger vil dette også være rimelig ettersom andelseieren er nærmest i å følge opp eventuelle reklamasjoner mot entreprenøren. I tillegg er det også rimelig at en andelseier ikke skal kunne påføre fellesskapet økonomiske belastninger dersom en valgt løsning ikke holder mål.

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

### **13. Styrets forslag til ny bestemmelse 7 i vedtektene, egenandelen ved forsikringsaker**

Styret har gjennom årene reist krav om at andelseiere skal betale egenandelen i forsikringsaker hvor andelseier er erstatningsansvarlig for den oppståtte skaden etter borettslagsloven. I samarbeid med OBOS juristene har vi utarbeidet en vedtektsbestemmelse. Andelseier vil da være klar over ansvaret, samtidig som bestemmelsen blir lettere å håndheve for borettslaget.

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår et nytt punkt 7 om andelseier sitt ansvar for å betale egenandelen ved bruk av borettslagets forsikring.

Dagens vedtekters punkter 7 - 11 gis ny nummerering 8 - 12 om forslaget vedtas.

#### **Nytt punkt 7 om forsikring**

8 (1) Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Den enkelte andelseier har selv ansvaret for egen innboforsikring.

(2) Dersom en andelseier utløser borettslagets forsikring og det påløper egenandel, vil den andelseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen. Andelseiers ansvar for egenandelen er imidlertid betinget av at andelseier er erstatningsansvarlig for den oppståtte skaden etter borettslagsloven.

#### **Begrunnelse for endring**

Vedtektsendringen harmonerer med borettslagslovens bestemmelser i §§ 5-13 og 5-15 som fastsetter når en andelseier er erstatningsansvarlig overfor borettslaget eller andre andelseiere for skader som skyldes at andelseier ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Andelseier blir i disse tilfellene erstatningsansvarlig for borettslagets økonomiske tap, og dermed også ansvarlig for forsikringens egenandel.

Forutsetningen for at borettslaget kan kreve at andelseier erstatter egenandelen er altså at andelseier er erstatningsansvarlig for den oppståtte skaden etter §§ 5-13 og 5-15. Hvis andelseier ikke er erstatningsansvarlig kan det følgelig heller ikke kreves at andelseier erstatter egenandelen.

Bestemmelsene om andelseiers erstatningsansvar i §§ 5-13 og 5-15 bygger på den såkalte «kontrollansvarsregelen». Dette er et objektivisert ansvar som innebærer at andelseier hefter dersom skaden kan tilbakeføres til manglende vedlikehold som ligger innenfor hans såkalte kontrollsfære. Det kreves altså ikke at andelseier har handlet uaktsomt. Han blir bare fri for ansvar dersom han kan godtgjøre at det manglende vedlikeholdet skyldes; en hindring, som ligger utenfor hans kontroll, som han ikke kunne forutse og som han heller ikke kunne unngå eller overvinne følgende av. Alle fire vilkårene må være oppfylt for at andelseier skal fritas for erstatningsansvaret.



I prinsippet innebærer dette at andelseieren vil være ansvarlig for de aller fleste praktiske tilfeller av skader som skyldes vedkommendes mangelfulle vedlikehold, og således også ansvarlig for forsikringens egenandel.

Hensynet bak bestemmelsene i borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15 er at andelseier er nærmest til å forhindre at skade oppstår ved sviktende vedlikehold. Krav om erstatning for egenandeler kan motivere andelseier til å vedlikeholde sin bolig. Med mindre egenandeler kreves erstattet vil andelseiere som foretar forsvarlig vedlikehold bli økonomisk likestilt med de som ikke gjør det, noe som kan virke urimelig for alle andelseiere som tar sin vedlikeholdsplikt på alvor. Det er naturlig at kostnaden plasseres på den ansvarlige.

Når egenandel skal belastes skadevoldende beboer, er det praktisk at forholdet er regulert i vedtektene. Selv om dette i utgangspunktet også kan utledes av nevnte<sup>9</sup> erstatningsregler. Andelseier vil da være klar over ansvaret, samtidig som bestemmelsen blir lettere å håndheve for borettslaget

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

#### **14. Styrets forslag til endring i vedtektene, nytt ledd (14) under punkt 5-1**

Oppgjennom årene er det installert en mengde tekniske installasjoner av forskjellige slag i andelen. Styret har sett behovet for å regulere ansvaret for vedlikeholdet av disse installasjonene i vedtektene.

Husene i Brattvollveien 123 - 129 har flere tekniske installasjoner som følge av krav etter Tek 10 da disse ble gjenoppbygget. Disse installasjonene er ikke omfattet av denne vedtekts bestemmelsen. Dette er installasjoner som følger av lovkrav og borettslaget vil ha ansvaret for vedlikeholdet. Nåværende punkt 5-1 (14) gis ny nummerering 5-1 (15) om forslaget vedtas.

#### **Styrets innstilling**

Flere andelseiere har installert tekniske installasjoner og det er nødvendig å regulere at den enkelte andelseier har vedlikeholdsansvaret for disse.

Nytt punkt 5-1 (14) 5-1 (14) Andelseier har vedlikeholdsansvar for tekniske installasjoner anlagt av den enkelte andelseier som f.eks. pipe, sentralstøvsuger, varmepumpe eller avtrekksvifte.

Aktuelle bestemmelser i Borettslagslova:

#### **§ 5-12 Vedlikehold o.a. frå andelseigaren**

**(1)** Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

**(2)** Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden<sup>9</sup>

**(3)** Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevæggar, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

**(4)** Vedlikeholdsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

**(5)** I vedtektene kan vedlikeholdsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her.

Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

Aktuelle bestemmelser i borettslagets vedtekter

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt:**

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier.

Begrunnelse

En naturlig forståelse av ordlyden av borettslagets vedlikeholdsansvar er at det er den opprinnelige bygningen som omfattes. Nye installasjoner på yttervegg eller innvendig kan ikke sies å være en del av den opprinnelige bygningsmassen. Dette tilsier at det ikke er borettslaget som har vedlikeholdsansvaret for nye installasjoner.

Det er den enkelte andelseier som står for kostnadene knyttet til innkjøp av installasjonen. Det er jo da naturlig at den som bekoster gjenstanden også har vedlikeholdsansvaret, herunder utbedringskostnader ved feil eller mangler knyttet til den.

Rimelighetshensyn tilsier også at borettslaget ikke har vedlikeholdsansvar for nye installasjoner selv om styret har godkjent oppføring av pipe, varmpumpe el. Det vil være urimelig at borettslaget skal dekke utgifter til vedlikehold for en installasjon som en andelseier har innkjøpt, men som øvrige andelseiere ikke har.

Det er imidlertid hensiktsmessig at det reguleres i vedtektene at nye installasjoner hører under andelseiers vedlikeholdsplikt.

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

### **15. Styrets forslag til endring i vedtektenes punkt 5-2 (3) om ansvaret for vedlikehold av hovedsikringen**

Styrets innstilling Det er behov for å endre punkt 5-2 (3). Paragraf 5 - 1 (2) og 5 -2 (3) har en bestemmelse at både beboer i 5-1(2) og borettslaget i 5-2 (3) har ansvaret for hovedsikringen, se uthevet tekst i begge bestemmelsene.

Ansvaret må legges på en av partene, begge kan ikke ha ansvaret. Det foreslås at andelseier også har ansvaret for hovedsikringen.

Styret foreslår å endre bestemmelse i § 5-2 (3).

Vedtektene lyder: Punkt 5 - 1 omhandler beboers ansvar.

5-1 (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør, vannklosett, vasker og annet utstyr tilhørende vannforsyning og avløp, varmtvannsbereder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og ytterdører med karm.

Punkt 5 - 2 omhandler borettslagets ansvar.

5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av terrassedører og verandadør, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, reparasjon og utskifting av utvendige beslag, reparasjon og utskifting av takrenner og nedløp, reparasjon og utskifting av kledning, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvaret for nødvendig utskifting av hovedstoppekran, hovedbryter i sikringsskap og varmekabelen som er lagt i forbindelse med vannrør og innvendig taknedløp. Borettslaget har ansvaret for anskaffelse av brannslukkere og røykvarslere i henhold til gjeldende forskrifter.

Begrunnelse

En deling mellom hovedsikring og de øvrige sikringer i sikringsskapet mellom beboers og borettslagets ansvar er ikke hensiktsmessig å opprettholde. Sikringsskapet er én enhet og det er naturlig når alle kurser i skapet er beboers ansvar, så er også hovedsikringen det. Ny bestemmelse innebærer således at borettslaget ikke har ansvar for hovedsikringen.

Hovedbryter i sikringsskap i punkt 5-2 (3) tas ut av bestemmelsen og er da ikke lenger borettslagets ansvar. Borettslagets ansvar for strømforsyningen fram til huset forblir uendret.

Bestemmelsen i punkt 5-1 (2) endres ikke.

Ny bestemmelse 5 - 2 (3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av terrassedører og verandadør, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, reparasjon og utskifting av utvendige beslag, reparasjon og utskifting av takrenner og nedløp, reparasjon og utskifting av kledning, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvaret for nødvendig utskifting av hovedstoppekran og varmekabelen som er lagt i forbindelse med vannrør og innvendig taknedløp. Borettslaget har ansvaret for anskaffelse av brannslukkere og røykvarslere i henhold til gjeldende forskrifter.

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## **16. Forslag fra Susanne Villadsen om endring av vedtektenes § 5 –1 (3) vannavløp**

Fremmet av: Susanne Villadsen, Brattvollveien 269

### **Styrets innstilling**

Brev fra andelseier Susanne Villadsen

Dato: 26.01.2022 Forslag til vedtekter vannavløp. Vedtekter vedlikehold Munkerudsletta borettslag. Det vises til endring av 22.4.2021 for vedtektenes 5-1 pkt. (3)

Det har gjennom årene foregått en ansvarsendring i forhold til vedlikehold mellom borettslaget og andelseieren. Andelseiere er nå tillagt mer ansvar for vedlikehold av egen bolig.

I utgangspunktet kan hensikten til et borrettslag svekkes når vesentlige områder for vedlikehold ansvarsbelegges den enkelte andelseier, fordi det kollektive ansvaret for drift og vedlikehold av et samlet borettslag viskes mer og mer ut.

Imidlertid har de siste 10-15 år vist at en del andelseiere ønsker mer plass, og derfor gjør bruk av utbyggingsmulighetene som er skissert i utbyggingsplanen for Munkerud borettslag.

Dette har medført at fordelingsnøkkelen for felleskostnadene har endret seg og det kan derfor oppfattes korrekt at den ulike andelseier blir tillagt ansvaret for mer av vedlikeholdet og kostnader til vedlikehold.

Det er imidlertid ønskelig å trekke frem denne setningen av 22.4.2021 som er en vesentlig endring i vedtektenes 5-1 pkt. (3) og som omfatter områder knyttet til vedlikehold: «.....Andelseier har ansvar for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning».

Her pekes det på en rørteknisk ansvarsbelegging til den enkelte andelseier og som er felles for alle rekkehusene i borettslaget.

Muligens det er flere andelseiere som ikke har bemerket denne endringen til vedtektenes 5-1 pkt. (3), men siden dette gjelder et område for drift og vedlikehold som kan koste den enkelte andelseier dyrt er det verdt å synliggjøre endringen fra fjoråret og bringe dette ansvarsområde opp på nytt til årets generalforsamling (2022).

Den enkelte andelseier tenker antakelig ikke på avløpsledning i hverdagen. Det bør i midlertidig synliggjøres at avløpsledningen frem til borettslagets fellesledning hører under kategori: teknisk infrastruktur / ledningsnett for avløp, og at avløpsledningen oppfyller en svært viktig funksjon for den enkelte andelseier. Det er antakelig vanskelig for den enkelte andelseier å vite hvor traseen for avløpsledningen er plassert i bakken og hvor lang traseen er frem til borettslagets fellesledning. Av samme grunn er det vanskelig å forestille seg kostnadsaspektet av en eventuell utbedring/reparasjon av feil på avløpstraseen fra huset og frem til borettslagets fellesledning.

Munkerudsletta borettslag ble bygget i tidlig 70-årene, noe som betyr at borettslagets tekniske infrastruktur for avløp er rundt 50 år gamle, og som konsekvens av forholdsvis høy alder kan rørnettet for avløp i årene fremover vise tegn til feil/avvik.

Det kan også hende at borettslaget ikke på noe tidspunkt har gjennomført rørinspeksjon for sameiet. Gjennom rørinspeksjon kan avløpsrørens «sunnhetstilstand» og «sykdommer» enkelt kartlegges, noe som sameiet vil kunne bruke til å vurdere her-og-nå-situasjonen og planlegging av fremtidige drift- og vedlikeholdskostnader til avløpsledningene.

Eventuelle feil/avvik knyttet til avløpsledningen i strekningen fra egen vannlås/sluk frem til fellesledningen vil kunne medføre svært kostbare anleggsarbeider for den enkelte andelseier.

Lokalisering av eventuelle skader på avløpsledningen, som følge av aldringsproblemer, bevegelser i grunnmasser gjennom årenes løp (sommer/vinter- tø/frost), datidens krav til montasje osv. betyr at nettopp en slik «vanskelig» og «skjult» vannrør bør høre under borettslagets felles drifts- og vedlikeholdsportal.

Siden avløpsledningen er å betrakte som et grunnleggende felles drift- og vedlikeholdsområde og siden en lokal feil og avvik vil kunne medføre skyhøye kostnader til den aktuelle andelseier foreslås det at setningen i vedtektenes 5-1(3) pkt. endres til å ha følgende ordlyd:

«.....Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger. Fra og med egen vannlås/sluk til borettslaget fellesledning er dette borettslagets ansvar».

Med vennlig hilsen Susanne Villadsen, Brattvollveien 269

Styrets kommentar

Bestemmelsen om at andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning har vært uendret siden borettslaget fikk nye vedtekter i 2006. Det ble ikke vedtatt noen endring av dette i 2021 slik forslagsstiller skriver.

Løsningen er i tråd med borettslagslovens ordning, der andelseier har ansvaret for vedlikehold av rør og ledninger frem til borettslagets felles rør, mens borettslaget har ansvaret for reparasjon og utskifting av felles rør når de er bygd inn i bærende konstruksjoner, se borettslagsloven § 5-12 første ledd. I eierseksjonssameier er det også lovens normalordning at seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen, se eierseksjonsloven § 32 fjerde ledd.

Begrunnelsen for at lovgiver har valgt å skille mellom vedlikehold og utskifting av rør som er bygd inn i bærende konstruksjoner er at utskifting av slike bygningsdeler er arbeid som bør utføres under borettslagets kontroll. At andelseier likevel har vedlikeholdsplikten, som også omfatter oppstaking og rensing, er naturlig fordi det er andelseier som lettest har tilgang til å utføre dette fra sin egen andel. Dersom plikten til å rense avløpsledningene overføres til borettslaget, må borettslaget også gis tilgang til andelene for å utføre dette arbeidet og for å undersøke om det trengs. En slik løsning vil innebære mer arbeid for borettslaget, og vil også kreve at andelseier gir borettslaget tilgang til andelen. Styret mener at det er mest hensiktsmessig at enkle vedlikeholdsoppgaver som kan utføres fra den enkelte andel er andelseiers ansvar.

Andelseiers ansvar gjelder ikke reparasjoner eller utskiftinger av avløpsrørene som er bygd inn i felles konstruksjoner, jf. vedtektenes punkt 5-2 tredje ledd. Dersom det er behov for reparasjon eller utskifting av avløpsrør er dette altså borettslagets ansvar, og ikke noe den enkelte andelseier må gjøre.

Styret mener at den foreslåtte endringen av vedlikeholdsplikten vil innebære en dårligere løsning for både borettslaget og for andelseierne. Det er heller ikke store kostnader eller mye arbeid for den enkelte andelseier knyttet til å holde avløpsrørene åpne.

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler at forslaget fra Susanne Villadsen ikke vedtas

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 24 Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 17. Valg av tillitsvalgte

Styreleder 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år ,2 varamedlemmer for 1 år, 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling og 3 medlemmer til valgkomiteen

**Styreleder (2 år) Følgende ble valgt:** Gunnar Aanonsen (57 stemmer)

Følgende stilte til valg: Gunnar Aanonsen

**Styremedlem (2 år) Følgende ble valgt:**

Hilde Astrid Lenz (61 stemmer)

Pål Marius Tingve (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hilde Astrid Lenz og Pål Marius Tingve

**Varamedlem (1 år) Følgende ble valgt:** Trine Smaadahl (61 stemmer) Per Kristian Strutz (59 stemmer)

Følgende stilte til valg: Trine Smaadahl og Per Kristian Strutz

**Delegert (1 år) Følgende ble valgt:** Susanne Østby Sæther (60 stemmer)

Følgende stilte til valg: Susanne Østby Sæther

**Varadelegert (1 år) Følgende ble valgt:** Kristin Sofie Skoli (61 stemmer) Følgende stilte til valg: Kristin Sofie Skoli

**Valgkomite (1 år) Følgende ble valgt:** \*Kjetil Johansen (59 stemmer) \*Kristin Sofie Skoli (57 stemmer) \*Susanne Østby Sæther (56 stemmer)

Følgende stilte til valg: \*Kjetil Johansen ,\*Kristin Sofie Skoli og \*Susanne Østby Sæther

Møteleder

Protokollvitne

Protokollvitne

Gunnar Aanonsen /s/

Helge Rønning /s/

Helene Ruud /s/

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

Rolle	Navn	Adresse	Valgt periode
Leder	Gunnar Aanonsen	Brattvollveien 99	2022-2024
Nestleder	Jan Andreas Knudsen	Brattvollveien 203	2021-2023
Styremedlem	Hilde Astrid Lenz	Brattvollveien 145	2022-2024
Styremedlem	Hilde Iren Norvalls	Brattvollveien 227	2021-2023
Styremedlem	Pål Marius Tingve	Brattvollveien 67	2022-2024