

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ljan Terrasse AS

---

Møtedato: 27.04.2022

Møtetidspunkt: 17:00

Møtested: Ljan Terrasse

Til stede: 22 aksjonærer, 5 representert ved fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede. 105 av 144 aksjer var representert.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Preben Rasmussen.

---

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Preben Rasmussen 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 møtedeltaker som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Preben Rasmussen foreslått. Som protokollvitne ble Nina Østom foreslått.

**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. 5 aksjer stemte imot.**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 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 honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000,-.

**Vedtak: Vedtatt med 74 aksjer som stemte for, 21 stemte imot, 10 stemte blankt.**

---

## 4. Behandling av innkomne forslag og saker

### 1 Forskjellsbehandling/feilinformasjon fra styret – fremmet av Odd Kleven

#### FORSLAG

- Styret redegjør for uttalelser som er uttalt og påstått av styrets leder på flere områder.
- Styret bes også gå igjennom forslag som generalforsamlingen har vedtatt som styret har en egen forståelse av
- Styret bes også orientere hvorfor det settes munnkurv på beboere og forsvare dette skriftlig med usannheter
- Styret bes forklare forfot de oppfordrer/ber beboere ikke kommentere positivt på oppslag på Vibbo.
- Styret bes forklare forskjellsbehandling av beboere og besøkende.
- Styret bes vise til påstander at prosjekter er godkjent/avvist av generalforsamling når de ikke er det.
- Styret bes også gi en forklaring for hvorfor de enkleste spørsmål ikke blir besvart.
- Styret bes besvare/ bekrefte at de kun forholdet seg til generalforsamling og at dette skal forstå slik at mellom hver generalforsamling gjør styret som de finne best i henhold til fullmakter de mener de har fått av generalforsamlingen.
- Styret bes forklare hvorfor de gir rebus svar og ikke det det spørres om.
- Styret bes forklarer forskjellsbehandlingen i forbindelse med rehabiliteringen. siden dagens styre har sittet i når spørsmålet om åpenhet av det store rehabiliterings-prosjektet skulle fremvises på beboermøte.

**Styrets vurdering:** I det overstående fremsettes en rekke påstander om ulike forhold uten at det fremgår konkret hva sakene gjelder og påstandene er heller ikke dokumentert. Felles informasjon til beboerne gis på Vibbo. Sittende styre har for øvrig i all sin kommunikasjon med beboerne som utgangspunkt i at den kommunikasjonen er underlagt taushetsplikt og kommenterer derfor ikke det noe mer. Det gjelder også overfor forslagsstiller. I årsberetningen har styret beklaget at informasjonsflyten til beboerne siste halvår 2021 ikke har vært slik vi har ønsket.

Det er også slik at styret ikke kan forholde seg til «talspersoner» for beboerne uten nærmere dokumentasjon. Styret forutsetter at alle beboerne er i stand til å snakke sin egen sak.

**Styrets innstilling:** Saken tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.

**Vedtak:** Saken ble ikke tatt opp til avstemming.

### 2 Det må være likhet når det gjelder beboerparkering og antall plasser i henhold til vedtektene i Ljan Terrasse as – forslagsstiller Odd Kleven

Det ble for noen år siden i god mening gitt tillatelse til en beboer å parkere på 2 plasser mot regler og vedtekter. Gjør oppmerksom på at i vedtektene under paragraf 7.2 STYRETS OPPGAVER. Punkt 1 står det: SITAT»Styret skal lede selskapets virksomhet i samsvar med lover, vedtekter og generalforsamlingens vedtak». Under paragraf 2.1 i vedtektene står det under Aksje og Aksjeeiere, SITAT «Hver aksjonær har således muligheten til å disponere enten garasjeplass eller en biloppstillingsplass» Under HUSORDENSREGLER står det under punkt 7 SITAT «Alle leiligheter har tilgang til egen garasje eller fast parkeringsplass. Disse skal fortrinnsvis benyttes av egen bil. Det er begrenset med gjesteparkeringsplasser og beboerne oppfordres til å ta hensyn til dette og forøvrig ikke parkere slik at dette er til sjenanse for andre.

side 17

Vi har sett over tid at parkeringsplasser (de 2) har blitt overtatt av familiemedlemmer for lading (14 dager i strekk i julehøytiden) mens de 2 andre parkere på gjesteparkering. Det har også blitt fortalt at andre som har parkert på gjesteparkering har fått beskjed om å fjerne seg men mindre de ønsker å bli tauet bort for egen regning.

Slik forskjellsbehandling kan vi ikke ha. Det ble forslått om de 2 plassene i sydenden kunne skråstille bilene, dette ble ikke hørt. Nå parkeres det slik at de to plassene tar 3 med styrets ulovlige godkjenning. Bør vel være en grense for hva som godtas siden det er mangel på gjesteparkeringsplasser.

**Styrets vurdering:** Forslagsstiller er tidligere informert om at styret allerede i sak 4/2013 gjorde slikt vedtak: "Det synes å være behov for flere faste parkeringsplasser som beboere med to biler. Etter behov og søknad fra den enkelte, vil styret gjøre om gjesteparkerings-plasser til faste plasser, fortrinnsvis de utenfor nr. 8."

Sittende styre har i møte 1. juni 2021 besluttet å opprettholde tidligere vedtak fra 2013 og at styret anser saken som avsluttet. Forslagsstiller er informert om dette også.

Styret anser det ikke som et brudd på vedtektene at en beboer får mulighet til å ha mer enn én parkeringsplass. Det vil imidlertid være brudd på vedtektene dersom retten til parkering blir fjernet i sin helhet. Beboerne må kunne forholde seg til de vedtak som er fattet – det gir forutsigbarhet og er dermed mulig å forholde seg til. Det motsatte vil være tilfældigheter og uklarheter.

Gjesteparkering er for gjester, og det er ikke fastsatt noen tidsavgrensning for hvor lenge man kan være «gjest». Biler som blir stående flere dager på gjesteparkering uten forespørsel til styret, eller at eier tilsynelatende bruker/ser til bilen, kan risikere å få melding om at bilen kan bli tauet bort på eiers regning. Jf. skilt ved innkjøringen.

**Styrets innstilling:** Saken tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.

**Vedtak: Saken ble ikke tatt opp til avstemming.**

### **Sak 3: Økonomisk prognose – forslagsstiller Odd Kleven**

#### **FORSLAG**

Med bakgrunn i den uoversiktige vedlikeholdsplan som ble fremlagt på beboermøte uten et eneste kostnadsoverslag må styret utarbeide en økonomisk prognose om hva Ljan terrasse as og beboerne kan forvente de neste 5-10 år når det gjelder husleie, gjeld( størrelse) Dette bør danne grunnlag for hva beboerne vil prioritere når det gjelder vedlikeholdsplan Ovennevnte foreslå satt opp som en matrisse med alternativene: 1.prognose værste tilfelle 2.mest realistisk Styret kan bruke vår husleie som utgangspunkt prognosen, Oppvarming. Kr 1100,- Garasje. Kr. 350,- Avdrag lån. Kr 1028,- Renter lån. Kr. 920,- Resten. Kr 3642,- Totalt. Kr 7040,- Fordeling etter siste regnskap Eierbrøk 3,47 Det er også 2 andre størrelser hvor husleie bør fremføres 5-10 år(forslag)

**BEGRUNNELSE** De som var tilstede på det såkalte beboermøte fikk forelagt mange vedlikeholdsprosjekter, noen som måtte gjøres umiddelbart og noen litt svevende om tidspunkt. Felles for alle prosjektene var savnet av kostnader om hva dette ville koste. Styret skulle komme tilbake med tall på disse prosjektene. Det som er mer interessant er hva dette innebærer for den enkelte beboer og eventuelt hva fellesgjelden blir. side 18

Styreleder ramser opp en del kostnader som ville påløpe. Blandt annet ble det nevnt hvis jeg ikke husker feil: 1 i følge styret er det forventet at vi må investere en million hver år i flere år for å ta igjen etterslepet. Spørsmålet er hvor mange år snakker vi om. 2 Det ble også nevnt at når den nye vannforsyningen til Oslo blir ferdig( 2028)så vil denne avgiften eksplodere. Det ble ikke nevnt noe særlig i forbindelse med varslet renteøkning. Det er varslet i media en renteøkning på + 2 % på toppen av dagen rente frem til 2024 (vil kunne utgjøre ca. kr 200.000,-). Vi ser at strømprisen har økt drastisk og er forventet å holde seg på et relativt høyt nivå. Så har vi generell prisstigning (inflasjon)som forventes å gjøre et kraftig byks i nær fremtid. Det store

spørsmålet er hva vil dette bety for Ljan Terrasse as og ikke minst for beboerne avhengig av om dette skal tas direkte på husleie eller med et/flere nye lån. Rehabilitering som er foreslått må forankres hos beboere gjennom generalforsamlingen og ikke noe styre alene tror at de har fullmakt til. Mangel på å gi beboerne mellomtider må ikke forekomme, avvik må meldes beboerne og åpenhet rundt hva som skjer før det skjer må være et krav.

**Styrets vurdering:** Styret forstår behovet for forutsigbarhet for beboernes private utgifter. På grunn av manglende planmessig vedlikehold over mange år, er vi nå kommet i den situasjon at vi har et stort vedlikeholdsetterslep. Det vil flere ta år å innhente etterslepet, gitt at AS Ljan terrasse har ikke noe særlig inntektsmuligheter ut over innkreving av fellesutgifter og opptak av lån for dersom det oppstår situasjoner som gjør det nødvendig. Det innebærer at aksjonærene må erkjenne at selskapet vil måtte leve med mye felles gjeld i overskuelig fremtid.

Vedlikeholdsoversikten er et dokument som vil være i stadig endring, og styret er i ferd med å få på plass et mer helhetlig prisestimat for de ulike elementene som vedlikeholdsoversikten inneholder. Når kostnadsestimatene for vedlikeholdsoversikten etter hvert kommer på plass, vil de årlige budsjettene vise hva som må finansieres, hva kan gjennomføres uten å øke fellesutgiftene og hva som vil kreve låneopptak for å la seg gjennomføre.

Estimering av prisstigningen generelt, rentøkning eller andre avgiftsøkninger ligger utenfor styrets kontroll og påvirkningsmuligheter. Å skulle lage en mer detaljert økonomisk prognose som forslagsstilleren legger opp til, vil imidlertid ikke være tidsbruk for styret da det blir for mange usikkerhetsmomenter til at det gir tilstrekkelig styringsinformasjon.

Med de forutsetninger for budsjettet 2022 legger opp til, er det rom for ca. 800 000 kr hvert år til større vedlikehold. I henhold til lov om borettslag og lov om eierseksjoner har styret fullmakt til å iverksette nødvendig vedlikehold innenfor vedtatte budsjetttrammer. Ljan terrasse as har også en «sparekonto» på ca. kr 2 mill. som kan benyttes etter vedtak. Direkte finansiering fra beboerne til enkeltprosjekter er også en mulighet, og vedlikeholdsprosjektene kan planlegges gjennomført over flere budsjettår.

Budsjettet vil som før vedtas av generalforsamlingen. Styret opplever derfor at de årlige budsjettforslagene fra OBOS er tilstrekkelig.

**Styrets innstilling:** Saken tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.

**Vedtak: Saken er tatt til orientering. Ingen avstemming.**

#### **Sak 4: Beboerparkering/gjesteparkering.**

**FORSLAG** Generalforsamlingen ber styret opprettholde reglene for beboerparkering i henhold til vedtektene, ( en garasje plass eller en parkeringsplass pr leilighet)samt at generalforsamlingen tilrettelegger for flere gjesteparkeringsplasser. Generalforsamlingen stemmer for følgende forslag A I sydenden skal det kun være 1 beboerparkering (skråstilt) Dette vil frigjøre 2 plasser fast for gjesteparkering ( skråstilt)og 1 (skråstilt)fra og til ( avhengig av snømåking, dugnadscontainer etc) B Hvis generalforsamlingen mener vi trenger flere, kan det etableres 1 til utenfor nordenden av lavblokka. Bør være plass nok. C Mener generalforsamlingen at vi trenger ytterligere flere ,leier vi ut 2 plasser til Mosseveien 256 og tar disse tilbake( da vil vi riktignok miste kr 12000,- i leieinntekter)

Det stemmes for:

A. 2(3) plasser

B. 1. plass

C. 2. plasser

AB. 3(4. plasser

AC. 4(5). plasser  
BC. 3. plasser  
ABC. 5.(6)plasser

**BEGRUNNELSE** I dag ser det ut til at det med jevne mellomrom mangler gjesteparkeringsplasser. Dette skyldes flere årsaker: Dårlig utnyttelse av parkeringene(B) At 1 beboer har en avtale på å leie en gjesteparkeringsplass som strider mot vedtektene og hvor det parkerer på en slik måte at det legger beslag på ikke bare 2 men 3 plasser(A)siden vedkommende ikke vil skråparkerer Har blitt tatt opp av undertegnede flere ganger ( 27/2 2021) Denne plassen vil også fordele gjesteparkeringsplassene mellom nordsiden og sørsiden (noe som er en fordel for de som har vondt for å gå eller har barnevogn etc) Vi har leid ut 2 plasser som gir oss en inntekt på kr 12000,-, men som etterhvert bør frigjøres til eget bruk. Det kan ikke være slik at beboerne er usikker om de skal invitere venner, familie og kjente) fordi det ikke er tilgjengelige plasser. Slik kan vi ikke ha det. Ser frem til en frisk meningsutveksling på et ømt punkt for noen.

**Styrets vurdering:** Viser til det som tidligere er skrevet om parkering i sak 2. Styret tok for en tid siden kontakt med eier av Mosseveien 258 B. Responsen var svært negativ. Dialogen har en tid stoppet opp på grunn av at eieren ble syk med covid-19. Kontakt med eier i Mosseveien 258 B gjenopptas når vedkommende har frisknet til. Det er styrets mening at det ikke er plass til flere enn to parkeringsplasser i nordenden av blokk 1. Det vises til at her er det glass- og papirkontainere som skal hentes og bringes, samt at utrykningskjøretøyer og ambulanser skal ha fri tilgang hele døgnet. I tillegg skal vaktmester ha tilgang og plenen må kunne fungere også som snødeponi i snørike vintre.

Når det gjelder øvrige forslag til endringer i av fysiske forhold for parkering, er dette et forslag i vedlikeholdsoversikten, og som også koster penger hvis det skal gjøres på en skikkelig måte. Endring av uteområdene inkl. endringer på parkeringsoppsettet som beskrives fra forslagsstilleren oppfattes ikke å være nødvendig vedlikehold. Styret prioriterer i dagens økonomiske situasjon nødvendig vedlikehold for å unngå verdiforringelse på bygningene og redusert verdi for beboerne.

**Styrets innstilling:** Saken tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak: Saken avvises**

**Vedtak: Saken avvist. 68 stemte for avvisning, 5 stemte imot avvisning, 31 blankt.**

### **Sak 5. IN-ordningen – forslagsstiller Odd Kleven**

**FORSLAG** Styret går igjennom tidligere forslag som er fremmet og ikke behandlet eller ikke behandlet på en nøytral måte .Spesielt IN ordningen som kun er belyst negativt. Der er også positive sider ved dette.

**BEGRUNNELSE** På grunn av at generalforsamlingen har foregått via Styrets postkasse de siste årene har det ikke vært mulig å fremme en rekke saker slik det har foregått tidligere. Det skal også ha fremkommet feilaktige opplysninger fra styret til beboerne om enkelte saker. Styret har heller ikke informert riktig i henhold til saker som ble vedtatt av generalforsamlingen

#### **Styrets vurdering:**

Situasjoner der enkeltbeboere er uenige i saker og den informasjonen som gis fra styret kan oppstå.

Styret skal legge fram saker som viser ulemper og fordeler. Det er styrets ansvar er å konkludere ut fra et helhetsperspektiv og beboernes samlede interesse, ikke enkeltbeboeres interesser. Dette innebærer at verken enkeltbeboere eller generalforsamlingen kan pålegge

styret noen som helst form for krav til presentasjonsformen i fremtidige saker. At beboere ikke deler styrets syn på saker og ting, må forventes. Det betyr ikke at styret kan instrueres om hva styret skal mene. Når det gjelder IN-ordningen, er den en sak som har vært tatt opp på flere tidligere generalforsamlinger og blitt nedstemt. Det ble også informert om ordningen på beboermøtet i september.

**Styrets innstilling:** Saken tas ikke opp til realitetsbehandling på generalforsamlingen.

**Vedtak: Saken tas til orientering. Ingen avstemming.**

### **Sak 6 Industrivaskemaskinene – forslagsstiller Odd Kleven**

**FORSLAG** Styret redegjør for hva som har skjedd med industri-vaskemaskinene som forsvant fra vaskerommet. **BEGRUNNELSE** Disse vaskemaskinene forsvant fra vaskerommet ikke lenge etter at det ble besluttet at vaskeriet skulle stenges av. Har forespurt hvor disse har blitt av og om hva de eventuelt ble solgt for. Fikk aldri noe svar. Dette er eiendom som kan ha en verdi i brukmarkedet og burde i så fall vært inntektsført i regnskapet. Beboerne betaler kostnader etter en eierbrøk, da eier de også verdier i henhold til eierbrøken og bør ha krav på å vite hva som har skjedd.

**Styrets vurdering:** Det vises til årsberetningen.

**Styrets innstilling:** Saken er tilstrekkelig belyst og det kreves ikke ytterligere behandling.

**Vedtak: Saken tatt til orientering. Ingen avstemming.**

### **Sak 7 Endring av vedtektene § 7-1 – forslagsstiller styret**

Styret har mottatt en presisering vedrørende vedtektene knyttet til valg av nytt styre. Styret skal velges for ett år av gangen og styreleder velges ved separat valg. Liljefors og Rødal ble imidlertid valgt for to år ved generalforsamlingen 2021.

Eliin Rødal har sagt ja til å fortsette i styret, men må velges på nytt. På bakgrunn av presiseringen har Gry Liljefors trukket sitt kandidatur for å fortsette i styret. Valgkomiteen ble orientert om dette i begynnelsen av mars.

Etter 2015 er det blitt etablert en forståelse om at det kan velges varamedlemmer og at noen av styremedlemmene velges for to år. Begrunnelsen var å sikre kontinuitet og forutsigbarhet for styrets arbeid og videreføre kunnskap og innsikt i hva det innebærer å sitte i et styre. Det har imidlertid ikke vært gjennomført de nødvendige vedtektsendringer for å få dette formelt på plass.

Det siste året har styret bestått av tre personer, men det er mulighet for å ha inntil seks medlemmer i styret. Tre styremedlemmer uten varamedlemmer er alt for lite med tanke på det arbeidet som styret er satt til å utføre, jf. styrets årsberetning.

Med så få medlemmer er det ikke rom for å arbeide systematisk med f. eks vedlikeholdsetterslepet. Et kontinuerlig og systematisk vedlikeholdsarbeid krever at styret følger sakene over lengre tid, gjerne flere år. Da er det uheldig at vi kan risikere at hele styret skiftes ut hvert år.

Styret har tatt presiseringen vedr. vedtektenes ordlyd til etterretning og kommet til at vi fremme slikt forslag til endringer i vedtektene.

### **Styrets innstilling:**

Vedtektenes § 7-1 Styret endres, og får slik ordlyd:

1. Styret består av inntil minimum fire personer og to varamedlemmer - til sammen seks personer
2. Styremedlemmene velges slik
  - 1) To medlemmer velges for to år

- 2) To medlemmer velges for ett år
  - 3) To varamedlemmer velges for ett år av gangen
  - 4) Styreleder velges blant styremedlemmene for ett år av gangen
3. Valget gjennomføres slik at alle medlemmene velges først, deretter velges styreleder

Endring av vedtektene iverksettes fra 1. mai 2022.

Forslag til vedtak: Vedta forslaget som beskrevet i innkallingen

**Vedtak: Forslaget falt. 41 stemte imot, 42 stemte for, 22 blanke.**

---

#### 5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Eliin Rødal foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B

Som styremedlem for 1 år, ble Ivan Olafson Briem foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Eivind Guttuhaugen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.:18:54. Protokollen signeres av

Møteleder /Fører av protokoll

Navn: Preben Rasmussen /s/

Protokollvitne

Navn: Nina Østom /s/