

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ballparken Borettslag

---

Møtedato: 25.04.2022

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Radisson Blue Scandinavia Hotel, Holbergs gate 30

Til stede: 12 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Håvard Pedersen.

Møtet ble åpnet av Ingun Risnes.

---

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Håvard Pedersen 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 Håvard Pedersen foreslått. Som protokollvitne ble

Jannike Hovland og Aksel LL Kvaal 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 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 80 000.

**Vedtak: Godkjent**

### 4. Honorar til det valgkomitéen ble foreslått satt til kr 8000.

**Vedtak: Godkjent**

---

## 5. Behandling av innkomne forslag og saker

### A Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Saksframstilling:

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:

Forslag til vedtak:

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»

### **Vedtak: Godkjent**

### B Endring Pileparkens vedtekter § 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag. Saksframstilling:

Styret i Ballparken Borettslag foreslår følgende endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie org.nr. 991 199 918, vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges minst 2 varamedlemmer. Styremedlemmene bør så langt det er mulig velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets representanter utgår fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling. Det forutsettes derfor at denne avholdes før Sameiets årsmøte

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til endring/presisering av § 8-1 nummer (1), nest siste setning (foreslått endring med uthevet skrift):

Siden borettslagets representanter, **med vararepresentant**, utgår fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak: Det stemmes for forslaget om å endre vedtektenes § 8-1

**Vedtak: Godkjent**

**C** Endring Pileparkens vedtekter § 9-4 - Saker årsmøtet skal behandle

Saksframstilling:

Vedtektenes § 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, jfr. protokolltilførsel på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019

9-4 Saker årsmøtet skal behandle (dagens tekst er gjengitt under)

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**Forslag til endring/supplering av § 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, underpunkt (2):**

**§ 9-4 nummer (2) gis følgende tillegg:**

- budsjett med vedlikeholdsprogram
- valg av revisor (jfr. punkt 10-2 Regnskap og revisjon).

Jfr. protokolltilførsel på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019 der det står:

• Følgende endring i vedtektene skal behandles på neste årsmøte: Punkt 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, underpunkt 2 gis følgende tillegg:

- budsjett med vedlikeholdsprogram

- valg av revisor (jfr. Punkt 10-2 Regnskap og revisjon).

Vedtak: Enstemmig vedtatt med protokolltilførsel.

Forslag til vedtak: Det stemmes for endringen av Pileparkens vedtekter § 9-4

**Vedtak: Godkjent**

#### **D Endring Pileparkens vedtekter 9-5 - Hvem kan delta i årsmøte**

Saksframstilling:

**§ 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet** (dagens tekst er gjengitt under)

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**Forslag til supplerings av vedtektene § 9-5 nummer (2)** (foreslått endring med uthevet skrift):

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor, leier av boligseksjon **og andelseiere i Ballparken Borettslag** har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Forslag til vedtak: Det stemmes for endringen av Pileparkens vedtekter § 9-5 (2)

**Vedtak: Godkjent**

#### **E Endring Ballparkens vedtekter § 8 og § 9-4**

Saksframstilling:

§ 8. Styret og dets vedtak 8-1 Styret (dagens tekst)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

**8-1 Foreslås endret til** (endringer med uthevet skrift):

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2 andre medlemmer pluss 1 varamedlem**.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. **Varamedlemmet** velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Ingen endring

#### **§ 8-2 Styrets oppgaver** (dagens tekst)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Pileparken boligsameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer som velges av sameiermøtet. Sameiets vedtekter legger opp til at medlemmene så langt det er mulig bør velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets representanter utgår fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling. Det forutsettes derfor at denne avholdes før Sameiets årsmøte. Det skal velges minst to varamedlemmer for styremedlemmene.
- (3) I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. § 8-3 (2) under.
- (4) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

#### **§ 8-2 Styrets oppgaver, nummer (2) foreslås endret til** (endringer med uthevet skrift):

- (2) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Pileparken boligsameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer som velges av sameiermøtet. Sameiets vedtekter legger opp til at medlemmene så langt det er mulig bør velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets **to** representanter **i sameiestyret skal utgå** fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling. **Det skal i tillegg velges ett varamedlem fra borettslaget, som**

**også skal utgå fra borettslagets styre.** Det forutsettes derfor at **generalforsamlingen** avholdes før Sameiets årsmøte.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (dagens tekst)**

- Godkjenning av årsberetningen fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **Forslag til nytt underpunkt – saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:**

- Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for Pileparken Boligsameie

Hensikten med forslaget er å gi generalforsamlingen mulighet til å legge føringer for behandlingen av vedlikeholdsprogram og budsjett i sameiets årsmøte, der styreleder/styremedlemmer i borettslagets styre gis fullmakt til å stemme på borettslagets vegne.

Jfr. forslaget til endring/supplering av § 9-4 i vedtektene til Pileparken Boligsameie i sak 7.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen slutter seg til styrets anbefaling om endringer i vedtektens § 8-1, § 8-2 nr. (2) og § 9-4.

**Vedtak: Godkjent**

#### **F Forslag om utredning av solcellepanel på tak**

Saksframstilling:

Forslagsstiller: Torbjørn Skårild

Bakgrunn for forslaget:

- Pilestredet Park 18 har et uutnyttet, f latt takareal på ca. 300 kvm med gode solforhold
- Prisstigningen på strøm siste halvår
- Ugunstige strømgifter for borettslag med solcelleanlegg ble fjernet i fjor
- Stadig flere profesjonelle aktører tilbyr prosjektering og installering
- Oslo kommune tilbyr nå støtte til borettslag
- Enova vurderer å utvide sine støtteordninger for privatpersoner til også å gjelde borettslag

Fremgangsmåte:

1. Innsamling av underlagsmateriale:
  - a. Nøyaktig takareal
  - b. Takets oppbygging/egnethet
  - c. Kartlegging av byggets energiforbruk pr år pr i dag:
    - i. Fellesarealer
    - ii. Andelseiernes leiligheter (gjennomsnitt)
    - iii. Evt. Parkeringskjelleren

2. Innhente forslag til utforming av anlegg og prisoverslag med ulike driftsmåter:
- Strømmen fra anlegget blir tilskudd til borettslagets felles strømforbruk
  - Strømmen fra anlegget blir tilskudd til strømforbruket i de enkelte leilighetene
  - Strømmen selges til kraftselskap når/hvis anlegget går med overskudd
  - Etablering av batterikapasitet for å kunne bruke strømmen forskjøvet i tid

Basert på hva som gir best lønnsomhet velges noen modeller som utredes videre.

3. Finne ulike drifts- og finansieringsmodeller som passer til de planlagte driftsmåtene:
- Støtte søkes fra Oslo kommune
  - Borettslaget tar kostnadene gjennom låneopptak
  - Andelseierne tar investeringskostnadene gjennom vedtak av økt husleie
  - Samfinansiering med sameiet i Pilestredet Park 19 og/eller Garasjestyret

Andre alternativer enn de som er listet opp kan selvsagt finnes på alle punkter, en utredning vil forhåpentligvis finne mange gode ideer underveis. (Andre muligheter for bredere energitiltak kan også dukke opp under arbeidet, slik Enova nå begynner å gi støtte til.)

Målet med utredningen vil være å finne lønnsomhet for dagens beboere, gi den enkelte leilighet verdiøkning på grunn av lavere boustgifter og å videreutvikle Pilestredet Parks profil som byøkologisk område. Tross byggets fine løsninger med fjernvarme, varmestyring og bevegelsesstyring av belysning i gangene, tenker jeg det er lurt å utrede ytterligere forbedringer av energieffektivitet.

Om målet med utredningen nås, legges et begrenset antall forslag til investering-, drift og finansieringsmodeller frem for neste årsmøte (2023) til avstemning.

Undertegnede kan være med på arbeidet med utredningen om årsmøtet ønsker dette, men ønsker i så å gjøre dette i samarbeid med en liten arbeidsgruppe på totalt 2-3 medlemmer.

### Styrets innstilling

I samarbeid med Pileparken Boligsameie anbefaler styret at det nedsettes en arbeidsgruppe på 2-3 personer som får ansvar for å se på mulighetene solcellepanel på K1 og K2.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede mulighetene for å etablere solcelleanlegg på taket K1 og K2, i samarbeid med Pileparken Boligsameie. Det nedsettes en arbeidsgruppe som legger fram et forslag for det videre arbeid på Generalforsamlingen i 2023.

**Vedtak: Godkjent**

### G Forslag om kontroll av kjøkkenhetter/ventilatorer knyttet til felles ventilasjonsanlegg

Forslagsstiller: Aksel Louis Legouy Kvaal

Saksframstilling:

Vi har i sameiet balansert ventilasjon, etter hva jeg erfarer. Det er da slik at avtrekk over komfyr er sentralt regulert. Hvis enkelte enheter har pusset opp kjøkken og da installert en ventilasjonshette med vifte så blir avtrekket ubalansert, og andre enheter får matlukt i retur.

Vi opplever med jevne mellomrom sterk matlukt (distinkt stekt fisk) gjennom ventilasjonsanlegget, noe som får meg til å tro at det kan tenkes at noen har en ventilasjonshette med vifte.

Det er en enkel sak å få et ventilasjons-selskap til å ta en befaringsrunde, og det tar kun et par minutter per leilighet.

Dette er bra å gjøre av og til, da det er en gjenganger i borettslag og sameier at noen har misforstått reglene eller tatt seg friheter fordi de ikke er fornøyd med avtrekket. Dessverre er sentral-avtrekk akkurat så bra/dårlig det er, og en vifte vil mest sannsynlig forbedre det på andre enheters bekostning.

### **Styrets innstilling**

Ettermontering av kjøkkenvifter med motor gir ubalanse i det felles ventilasjonsanlegget, og er ikke tillatt (gjelder ikke toppetasjen som har eget ventilasjonsaggregat).

I forbindelse med rens av ventilasjonskanalene i desember 2021, ble det registret en ulovlig montert vifte. Styret har varslet andelseier og bedt om at denne fjernes.

Forslag til vedtak: Styret må følge opp saken ved klager på ventilasjonsanlegget, og om nødvendig gjennomføre ny kontroll av avtrekksvifter i den enkelte leilighet.

**Vedtak: Godkjent**

---

## **6. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Ingun Risnes foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 2 år, ble Aksel Louis Legouy Kvaal foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

C Som varamedlem for 1 år, ble Torbjørn Skårild foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Ingun Risnes

Varadelegert: Håvard Tellugen

**Vedtak: Godkjent**

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Linda Voigt og Benedicte Boye foreslått

**Vedtak: Godkjent**

---



Møtet ble hevet kl.: 18:45. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Håvard Pedersen

Fører av protokollen

Navn: Håvard Pedersen

Protokollvitne 1

Navn: Jannike Hovland

Protokollvitne 2

Navn: Aksel LL Kvaal



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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Ingun Risnes	Pilestredet Park 18	2022-2024
Styremedlem	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18	2021-2023
Styremedlem	Aksel Louis Legouy Kvaal	Pilestredet Park 18	2022-2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557468119149

## Dokument

### Protokoll - Generalforsamling Ballparken Brl

Hoveddokument

10 sider

*Initiert på 2022-04-28 09:23:17 CEST (+0200) av Håvard Pedersen (HP1)*

*Ferdigstilt den 2022-04-28 19:31:14 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

### Håvard Pedersen (HP1)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

*havard.pedersen@obos.no*

99350474

## Signerende parter

### Håvard Pedersen (HP2)

*havard.pedersen@obos.no*

+4799350474

*Signert 2022-04-28 09:23:39 CEST (+0200)*

### Aksel Louis Legouy Kvaal (ALLK)

*allkvaal@gmail.com*

+4748248102

*Signert 2022-04-28 10:04:41 CEST (+0200)*

### Jannike Hovland (JH)

*hovbo@online.no*

+4790772129

*Signert 2022-04-28 19:31:14 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

