

Protokoll fra ordinært årsmøte i Gommerud boligsameie

Møtedato: 13.06.2022

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Klubbhuset på Gommerudbanen

Til stede: 24 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 30 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Horgheim.

Møtet ble åpnet av Hans Erik Grøthaug.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Hans Erik Grøthaug 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 seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Robin Horgheim foreslått.

Som protokollvitne ble Liv Hauge Syse, Jorunn Liodden, Torbjørg Olsen og Ellen Selvig foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet 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: Vedtatt

C Kort gjennomgang av rammeavtale for elektrotjenester

Vedtak: Tatt til etterretning

D Kort gjennomgang av rammeavtale for rørleggertjenester

Vedtak: Tatt til etterretning

E Kort gjennomgang av informasjon om bredbånd, tv- og strømmetjenester

Vedtak: Tatt til etterretning

3. Fastsettelse av honorarer

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 100 000 for perioden 2021/2022.

Benkeforslag: kr 125 000

Vedtak: Benkeforslag på kr 125 000 er vedtatt med alminnelig flertall.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag til vedtektsendring på bakgrunn av søknad fra seksjonseier: Generelt forbud eller tillatelse til å sette opp varmepumpe i eierseksjonene.

Styret har mottatt en søknad fra en seksjonseier om å sette opp varmepumpe i leiligheten. Husordensreglene bestemmer at oppsett av varmepumpe krever styrets godkjenning. Styret har fått anbefaling fra OBOS, om på generelt grunnlag, å legge frem saken for årsmøtet. Konsekvensene av varmepumpemontering kan ha støy- eller kondensproblematikk som i nåtid eller fremtid kan påvirke naboer og vil i så fall være utenfor styrets rekkevidde til å gjøre noe med. Kondensvann fra varmepumpe vil måtte dreneres på utvendig terrasse. Styret vil ikke kunne holde oppsikt med hvor slikt kondensvann tar veien eller isproblematikk på vinterstid. Betongdekket under leilighetsveggene der en varmepumpe monteres har en slisse i underkant av bindingsverksveggen som kan ha andre egenskaper for støy enn betongdekket for øvrig.

På den annen side kan montering av varmepumpe ha fordeler den enkelte seksjonseier som må veies mot eventuelle ulemper for naboer.

Problemstillingen er kjent i sameiet uten at dette nødvendigvis har overføringsverdi til montering i leiligheter. Sameiet benytter i dag varmepumpe i garasjelegget til oppvarming av varmtvann. Varmepumper, ventilasjonsvifter og garasjeport har gitt støyutfordringer for seksjonseiere i sameiet som styret har måttet utbedre. Varmepumpeinstallasjonen i garasjelegget er oppvarmet hele året og isingsproblematikk er derfor ikke relevant her. Tilstopping av rør for kondensvann og lekkasje fra kondensoppsamler har skjedd.

En slik beslutning er derfor riktig å legge på årsmøtet..

En endring av vedtektene krever 2/3-flertall og vil utgjøre «§ 23. Montering av varmepumpe»: «Seksjonseier kan etter søknad til styret gis tillatelse til montering av varmepumpe.»

Styret har i denne saken ikke ønsket å gi tillatelse uten at årsmøtet har regulert dette i vedtektene. Hvis forslaget faller legges det til en note i vedtektene om at «Sak om tillatelse til oppsett av varmepumpe i leilighetene ble behandlet i årsmøtet 2022. Årsmøtet ga ikke tilslutning til oppsett av varmepumpe i leilighetene». Dette vil i så fall bli førende for styrets behandling inntil sak eventuelt kommer opp på nytt på årsmøte i fremtiden.

Råd fra OBOS

Får man retningslinjer inn i vedtektene, så vil det også være enklere for styret å behandle søknader likt. Det er viktig at både nåværende eiere og fremtidige kjøpere vet hva som gjelder.

Ref. huseierforeningen sin tolkning av saken:

<https://huseierforening.no/fritt-frem-for-varmepumpe-i-sameier-og-borettslag/>

Kort kan man si at du som seksjonseier eller andelshaver i borettslag ikke kan sette opp en varmepumpe uten styrets samtykke. Dersom du sitter i styret for et sameie eller borettslag, anbefales ikke å gi tillatelse i enkelttilfeller før årsmøtet har hatt en gjennomgang og kommet frem til en enhetlig og «rettferdig» plan.

Støy

Det er jo ikke til å komme fra at en varmepumpe medfører både innvendig og utvendig støy, og i tillegg vil det oppstå noe støy som forplanter seg i veggen dersom pumpen er montert på vegg. Det utvendige aggregatet er også av en viss størrelse som sjelden gjør huset penere. Kondens kan medføre at det drypper vann fra aggregatet.

På den annen side er varmepumper blitt en vanlig, miljøvennlig og ofte anbefalt oppvarmingskilde.

Står ikke i loven

Verken eierseksjonsloven eller borettslagsloven nevner varmepumper spesielt, men generelt sier begge lovene at bruken ikke på urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for henholdsvis seksjonseiere og andelseiere.

[Eierseksjonsloven § 25 andre ledd:](#)

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

[Borettslagsloven § 5-11 \(1\):](#)

Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.

Fellesareal

Varmepumper er en populær form for oppvarming, men kan medføre støy.

I sameier og borettslag er blant annet tak, grunnmur, yttervegger og uteområder fellesareal. Du kan ikke benytte fellesareal som du selv vil, og du kan ikke uten videre bore hull i veggen, selv om det gjelder veggen utenfor din leilighet. Du som seksjonseier eller andelshaver må derfor søke styret om godkjenning før du setter opp varmepumpe utenfor din leilighet.

Årsmøtet bør avklare

Sitter du i styret og spørsmål om, eller søknad om, etablering av varmepumpe er kommet fra en seksjonseier eller andelshaver, så bør ikke styret være for kjapp med å gi tillatelse i enkeltsaker. Vi anbefaler å ta saken opp på årsmøtet eller generalforsamlingen slik at styret har sameiets flertall i ryggen.

Årsmøtet eller generalforsamlingen kan si nei helt generelt. Eller det kan stille vilkår til for eksempel plassering, støygrense og ansvar for å utbedre inngrep på bygget dersom varmepumpen fjernes på et senere tidspunkt.

Får man retningslinjer inn i vedtektene, så vil det være enklere for styret å behandle søknader likt. Det er viktig at både nåværende eiere og fremtidige kjøpere vet hva som gjelder.

Må man søke kommunen?

I utgangspunktet må man ikke det. Men det kan være unntak for installasjon av varmepumpe på verne- og bevaringsverdige boliger. Det *kan* også være unntak dersom installasjonen medfører en fasadeendring. Dette bør man sjekke dersom det gjelder installasjon av flere varmepumper på en vegg eller når et sameie eller borettslag monterer varmepumpe for alle boenhetene.

Lite rettspraksis

I en dom fra 2001 krevde leieren av et næringslokale midlertidig forføyning for å koble til en vifte som skulle ta unna matos og røyk fra en restaurant han drev, men fikk ikke medhold. Lagmannsretten la til grunn at viften ville medføre støy som overskred det andre sameiere behøvde å finne seg i, og at det også ville være i strid med husordensreglene.

Sak fra lagmannsretten 2015 – NB gjelder naboloven

I en sak fra 2015 (LB-2015-101485-1) tok lagmannsretten stilling til hvorvidt støy fra en varmpumpe lå over tålegrensen i naboloven. Lagmannsretten kom i den saken til at støyen lå innenfor tålegrensen. Merk at dette var en sak etter naboloven, og gjaldt ikke et sameie eller borettslag, men noen av betraktningene kan være interessante likevel.

Det er etter lagmannsretten syn klart at det er ventelig og påregnelig at varmpumpen ble installert. Av miljø og økonomiske grunner er varmpumpe blitt vanlig i boliger, og eiendommene ligger i et boligområde med forholdsvis tett bebyggelse og hvor du har en merkbar bakgrunnsstøy, særlig fra biler. Spørsmålet er om støyen fra varmpumpen er så sjenerende og plagsom for ankemotpartene at tålegrensen etter naboloven § 2 er overskredet.

Lagmannsretten kom til at støyen fra varmpumpen i denne konkrete saken ikke var i strid med [naboloven § 2](#). I den samlede vurderingen var varigheten av støynivået og rettemulighetene også relevante.

Forslaget om tillatelse til å sette opp varmpumpe i eierseksjonene falt.

Vedtak: Generelt forbud mot installasjon av varmpumper ble vedtatt med 2/3 flertall.

B) Forslag til tilføyelse i vedtektenes §2 fra seksjonseier: «Parkeringsplasser kan kun lånes bort til bileiere som bor i Gommerud boligsameie»

Forslagsstiller begrunner forslaget med at antall biler tilhørende seksjonseiere sannsynligvis har økt gjennom årene og at parkeringskapasiteten i sameiet derfor best blir utnyttet ved at utlån av sameiets garasjeplasser skjer til bileiere som bor i Gommerud boligsameie.

Den andre begrunnelsen for forslaget fra forlagsstiller er at uvedkommende ikke skal gis tilgang til garasjeanlegget.

Styret bemerker at adgang til garasjeanlegget krever leilighetsnøkkel eller garasjeportåpner, dette leveres bare til seksjonseiere i sameiet. Seksjonseierne vil derfor avgjøre hvem som gis tilgang med sin nøkkel eller garasjeportåpner. Styret vil ikke kunne ha løpende kontroll på nummerskilt, eier og bosted for kjøretøy i garasjeanlegget. Løpende oppfølging av en slik bestemmelse fra styrets side må derfor være basert på konkrete tips fra andre seksjonseiere. Styrets oppfølging vil etter dette, hvis ikke seksjonseier eier kjøretøyet, være å be om en redegjørelse fra seksjonseier som disponerer garasjeplassen og bekreftelse på at bileier bebor Gommerud boligsameie. Hvis dette vedtas bør også utlån til beboere i Eikeli stemmes over.

Vedtak: Forslaget falt.

Benkeforslag: Forslag til tilføyelse i vedtektenes §2 fra seksjonseier: «Parkeringsplasser kan kun lånes/leies bort til beboere som bor i Gommerud boligsameie og Eikeli Huseierforening»

Benkeforslag ble vedtatt med 2/3 flertall.

C) Husordensreglenes regulering av personlig utsmykning i oppganger

Oppgangene har primærfunksjon som tilkomst og evakuering av leiligheter. Oppgangene er ikke et personlig oppholdsrom.

Oppgangene er en del av sameiets fellesområde som sameiet vedlikeholder og har råderett over. Det har ikke tidligere vært regulert anledning til personlig utsmykning i oppgangene eller personlige eiendeler foran leilighetsdørene. Dette har allikevel vært praktisert forskjellig fra oppgang til oppgang og det har vært utsmykning av forskjellig art.

Sameiet kjøper renholdstjenester av oppgangene. Dette inkluderer flytting av dørmatter foran de enkelte leilighetsdører, men ikke renhold av dørmatter. Styret oppfordrer de som har dørmatter til å ta disse inn i leiligheten hver dag det er vask (fredag). Dette er dog ikke noe krav.

Hvis det står andre personlig eiendeler i oppgangene vaskes det rundt disse. Kvaliteten på rengjøringen av oppgangene er derfor hver enkelt av oss delaktige i.

Personlig utsmykning vil det være forskjellige meninger om. En tillatelse til dette vil innebære at vi må velge å akseptere personlig utsmykning som vi ikke liker så lenge dette er innenfor norsk lov. I fem av seks av oppgangene er det minst en seksjonseier som har uttrykt aktiv støtte til å holde oppgangene fri for personlig utsmykning. Unntaket er oppgang 116.

Styrets oppfølging av saken så langt er at det ikke er regulert adgang til personlig utsmykning. I etterkant av maling av oppgangene ble seksjonseiere oppfordret til ikke å sette tilbake personlig utsmykning. Styret har valgt en forsiktig tilnærming til oppfølging av dette basert på tidligere praksis i oppgangene. Mengden av personlig utsmykning er nå minimal med unntak av oppgang 116.

For styrets forvaltning av oppgangene i årene fremover vil fravær av personlig utsmykning i oppgangene gi bedre og enklere muligheter for renhold og vedlikehold. Ved boning/rundvask vil uansett personlige eiendeler og dørmatter i oppgangene settes i fellesbod og kan hentes der av seksjonseiere i etterkant.

I forhold til frie rømningsveier vil det være vanskelig eller umulig for styret å risikovurdere at det er greit å plassere blomsterpotter / tilsvarende i en rømningsvei. Ved en fortsatt forsiktig tilnærming til personlig utsmykning i en oppgang vil det derfor være et kollektivt ansvar i oppgangen å vurdere hvorvidt dette oppfyller frie rømningsveier og konsekvensene dette har for rengjøring. Hvis en av seksjonseierne i en oppgang har innsigelser mot personlige utsmykning i oppgangen gir det av dette at styret kan kreve dette fjernet siden da ikke alle seksjonseierne i oppgangen kan stå bak en samlet risikovurdering. Dette kan være en fortsatt forsiktig tilnærming til oppfølging av personlig utsmykning.

Styret forstår ønsket fra noen av seksjonseierne om å sette et personlig preg på oppgangen. Spørsmålet er hvor stor vekt dette skal tillegges i forhold til enklest mulig forvaltning av oppgangene og hvordan en slik personlig utsmykning skal skje.

En måte som seksjonseierne kan sette personlig preg på velkomst til egen leilighet er dørmatte, dørskilt og en krans / tilsvarende på døren. Her kan det fortsatt være mulighet til å legge penger og flid i et personlig preg for å ønske velkommen. Dette gir ingen konflikt med behov for vedlikehold og rømningsveier samtidig som at et enhetlig preg av oppgangen for øvrig opprettholdes.

Siden omfanget nå er lite foreslår styret at det ikke nå reguleres en tillatelse til personlig utsmykning, men at oppfølging av personlig utsmykning i 116 avventer til det eventuelt kommer

innsigelser fra noen av seksjonseierne i oppgangen. De som da fortsatt ønsker personlig utsmykning kan da foreslå for årsmøtet en regulering av dette som ivaretar alle forhold rundt dette.

Personlig preg på velkomst til egen leilighet med dørmatte, dørskilt og en krans / tilsvarende bør klare seg uten en separat tillatelse

Vedtak: Tatt til etterretning.

D) Regulering i husordensreglene av styrets anledning til å gi tillatelse til privat avfallscontainer / tilsvarende i inntil en uke og sanksjonsmulighet ved unnlattelse av fjerning

Av og til kan seksjonseiere ha behov for en privat avfallscontainer eller avfallsløsning som en big-bag i forbindelse med flytting eller oppussing som plasseres på sameiets fellesområdet. Dette må i utgangspunktet være greit å avhjelpe et avgrenset behov for å fjerne store mengder avfall.

Erfaringen med dette er at håndverksbedrifter utnytter dette og lar disse avfallsløsningene bli stående og ignorerer byggherrens (seksjonseierens) oppfordring om fjerning. Dette er krevende både for styret og seksjonseierne det gjelder.

Styret ønsker derfor en regulering av dette i husordensreglene slik at seksjonseiere kan ta dette inn i sine kontrakter med håndverkere. Styret foreslår at det etter søknad til styret gis tillatelse til en privat avfallscontainer/tilsvarende i inntil en uke ved oppussing eller flytting. Hvis fjerning ikke skjer innen en uke gis vaktmester oppdrag fra styret med å fjerne containeren/tilsvarende. Kostnaden belastes byggherre (seksjonseier) som da kan ha denne kostnaden regulert i sin avtale med håndverkeren.

Vedtak: Forslag ble vedtatt med overveldende flertall.

E) Økning av felleskostnader med 7,5% fra og med september 2022

Basert på kostnadsøkning generelt på cirka 5% og planlagt vedlikehold ønsker styret å øke felleskostnadene med 7,5%.

Vedlikehold planlegges slik at det alltid er en reservelikviditet på minimum kr 500.000,- for å unngå likviditetsutfordringer.

Benkeforslag 5%.

Benkeforslag ble stemt ned.

Vedtak: Felleskostnadene øker med 7,5% fra 1. september 2022. Vedtatt med alminnelig flertall.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 1 år, ble Hans Erik Grøthaug foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon
- B Som styremedlemmer for 2 år, ble Egil Ly og Ulla Jensen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon
- C Som varamedlemmer for 1 år, ble Kjell Bratlie og Harald Haug foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon
- D Som representant i valgkomitéen for 1 år, ble Joar Sæterdal Vik foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon
-

Møtet ble hevet kl: 20:36. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Hans Erik Grøthaug /s/

Fører av protokollen

Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne 1

Navn: Liv Hauge Syse s/

Protokollvitne 2

Navn: Jorunn Liodden /s/

Protokollvitne 3

Navn: Torbjørg Olsen /s/

Protokollvitne 4

Navn: Ellen Selvig /s/

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

Styreleder: Hans Erik Grøthaug	Valgt for 2022-2023
Styremedlem: Fredrik Fagan	Valgt for 2021-2023
Styremedlem: Eva Nordås	Valgt for 2021-2023
Styremedlem: Egil Ly	Valgt for 2022-2024
Styremedlem: Ulla Jensen	Valgt for 2022-2024
Varamedlem: Kjell Bratlie	Valgt for 2022-2023
Varamedlem: Harald Haug	Valgt for 2022-2023