

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Svarttjern Borettslag

Møtedato: 18.05.2017

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Idrettshallen, Bjøråsen skole

Til stede: 85 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 91 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Nils O. Stennes.

Møtet ble åpnet av Tor-Erik Røberg-Larsen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Tor-Erik Røberg-Larsen 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 andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Nils O. Stennes foreslått.

Som protokollvitne ble Marius Løkken 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: Vedtatt.

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt.

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 650 000.

Vedtak: Vedtatt.

Andre godtgjørelser ble foreslått satt til kr 50 000.

Vedtak: Vedtatt.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Forslag om rehabilitering av våtrom

På vegne av meg selv og mine naboer i Svarttjern borettslag, anmoder vi at dere behandler følgende våtroms-prosjekt i neste generalforsamling:

Bakgrunnen for dette er 40/41 år gamle rør som forårsaker store vann og kloakk lekkasjer på våtrom. Vi har fått beskjed av dere å stake rørene selv, noe vi gjør men ikke alltid til like god nytte.

Samtidig må dere tenke på eldre mennesker som ikke klarer dette selv, og må betale vaktmesteren - noe som burde vært en automatisk del av husleien særlig med 40 år gamle rør.

Etter en samtale med forvaltningskonsulenten i Obos (som ble en smule sjokkert av at alle må stake hele tiden) må jeg minne dere på at vi er andelseiere, vi har et ord med i laget og dere skal lytte.

Karine Folgen, OSV 138 (6019), med naboer.

Styrets innstilling:

Renhold av sluk er andelseiernes eget ansvar. Denne type viktig renhold er med på å forebygge vannlekkasjer med eventuelt påfølgende skader både i egen leilighet og i leiligheten(e) under.

Styret har selvfølgelig ingen formening om hvor mange av andelseierne som jevnlig holder sluket rent. Men det er ikke riktig at avløpsrørene hos oss har forårsaket store vann- og kloakklekkasjer. Vi har årlig svært få tilfeller av rør som sprekker.

Det kan opplyses om at siden Romsås Vaktmestersentral i 2013 tilbød seg å stake sluk for beboere, har antall andelseiere hos oss som har benyttet seg av denne tjenesten vært som følger:

2013: 10 andelseiere.

2014: 25 andelseiere.

2015: 14 andelseiere.

2016: 13 andelseiere.

2017: Per 1. mars: 3 andelseiere.

Med bakgrunn i svært få rørbrudd, ser styret ingen grunn til å iverksette det store rehabiliteringsprosjektet når det gjelder våtrommene.

Et våtromsprosjekt vil også medføre betydelige kostnader. Om vi legger anslagene fra sammenlignbare borettslag til grunn, vil et slikt prosjekt ha en kostnad på ca. 250.000,- kroner per leilighet. Dette vil gi totale kostnader for vårt vedkommende på 163 millioner kroner. Å finansiere et slikt prosjekt med låneopptak, vil medføre en økning av felleskostnadene (husleiene) i størrelsesorden 35 prosent.

Et slikt prosjekt vil også medføre at alle våtrommene i utgangspunktet blir helt like. For andelseiere som har påkostet våtrommene mer enn nevnte sum, vil dette innebære at kvaliteten på våtrommene forringes.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 4 stemmer.

B Forslag vedrørende rømningsveier

Hva med lagring av div ved inngangsdørene, dette ble vedtatt som en ikke lagringsplass/hensette ting. Plassen skulle være åpen.

Jan Erik Gjødningseter, OSV. 174.

Styrets innstilling:

Styret er i tvil om dette er et forslag eller et spørsmål til generalforsamlingen.

I borettslagets Husordensregler paragraf 2.8 heter det blant annet:

Det skal ikke hensettes noe i oppgangen med unntak av barnevogner og rullestoler som ikke er til hinder. Dette gjelder også i kjellergangen foran kjellerboder.

Det kan opplyses om at det nylig er gjennomført en kartlegging av alle etasjeplanene i borettslaget når det gjelder hva som oppbevares eller er plassert i etasjeplanene. Med bakgrunn i denne kartleggingen vil styret iverksette tiltak for å få fjernet det som strider mot Husordensreglene.

Vedtak: Tatt til etterretning.

C Forslag vedrørende luftkanaler

Nå må det gjøres noe m/luftkanalene da det virker som noen har koblet på kjøkkenviften. Dette er noe styret må gjøre noe med så man slipper matos inn i leilighet. Jan Erik Gjødingseter, OSV. 174.

Styrets innstilling:

Styret er i tvil om dette er et forslag eller et spørsmål til generalforsamlingen.

Det kan opplyses om at styret fra tid til annen får klager fra beboere som gjelder matos/matlukt inn i leilighetene. I 2016 var det fire beboere som klaget på dette.

Når slike klager kommer, følger styret vanligvis denne prosedyren:

Det sjekkes først om avtrekksystemet på taket av oppgangen/blokka fungerer som det skal. Hvis det fungerer tilfredsstillende, iverksettes uanmeldte kontroller hos beboerne i den aktuelle oppgangen. I de tilfellene der det blir påvist at det er montert kjøkkenvifter rett inn i veggen, får vedkommende beskjed om å fjerne kjøkkenvifta med en gang. Så langt det lar seg gjøre blir det også foretatt en etterkontroll hos vedkommende for å sjekke om pålegget er fulgt opp.

I flere av informasjonsskrivene som styret sender ut, er for øvrig dette med kjøkkenvifter omtalt flere ganger.

Det kan opplyses om at tester har vist at selve luftkanalene i oppgangene fungerer tilfredsstillende. Det er således ingen aktuell problemstilling å iverksette rensing av kanalene.

Vedtak: Tatt til etterretning.

D Forslag vedrørende opphør av tidligere generalforsamlingsvedtak om tillitsvalgtes styreoppgaver

På generalforsamlingen i 2016 ble det vedtatt at styret i kommende årsmeldinger skulle fremlegge en detaljert oversikt over de tillitsvalgtes arbeidsoppgaver, inkludert eventuelle fravær den enkelte måtte ha når det gjelder styremøter.

Under punktet «Styrets arbeid» i årsmeldingen er det gitt en nærmere beskrivelse av hvilke retningslinjer styret arbeider etter og hvordan styret som kollegium arbeider. Orienteringen det vises til under punktet «styrets arbeid» i selve årsmeldingen, må ses i sammenheng med dette forslaget om opphør av tidligere generalforsamlings-vedtak.

Det kan i sakens anledning også opplyses om at det vil være i strid med personvernloven om styret skulle opplyse om hvem av de tillitsvalgte som har eventuelle fravær fra styremøter. Fravær kan skyldes sykdom, og offentliggjøring av epikriser vil være i strid både med personvernloven og det taushetsløftet som de tillitsvalgte har skrevet under på.

Med bakgrunn i den orienteringen om styrets arbeid som er omtalt i årsmeldingen, ber styret om at generalforsamlingen støtter forslaget om opphør av tidligere vedtak.

Vedtak: Vedtatt.

E Forslag om prosjektering/installering av heiser i OSV. 168 og 206

Husbanken har innført en ordning der borettslag kan få økonomisk støtte til etterinstallering av heiser i lavblokker.

Bakgrunnen for dette er statens prognoser for framtidig alderssammensetning: I 2040 vil om lag 24 prosent av boligene være bebodd av personer over 70 år, og frem mot 2060 vil antallet eldre over 80 år tredobles. Samtidig har personer under 67 år som har behov for hjemmetjeneste økt fra 25 000 i 1992 til 65 000 i 2005, en utvikling som forventes å fortsette de neste tiårene.

En stor del av de boligene som ikke har god nok tilgjengelighet ligger i lavblokkbebyggelsen som ble oppført før det ble krav om heis. Ved siste folke- og bolig telling i 2011 bodde 12 prosent av befolkningen, eller 600 000 personer, i boliger i andre etasje eller høyere uten heis. Av disse er 25 000 over 80 år og ytterligere 25 000 mellom 70 og 79 år. Dette betyr at 50 000 eldre, som ofte har større utfordringer med å forsere trapper, må gå trapper for å komme seg til og fra sin egen bolig. Etterinstallering av heis er derfor et viktig satsingsområde for Husbanken.

Tilskudd til heis legger til rette for at borettslag, sameier og liknende kan etterinstallere heis. Gode prosjekt får fullfinansiering gjennom Husbanken ved hjelp av tilskudd og grunnlån, med gunstige betingelser.

Viktige grunnprinsipp for tilskudd til heis:

- Kan gis til eiere av eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer
- Tilskuddet er avgrenset til maksimalt 50 prosent.

Av borettslagets 47 oppganger er 15 oppganger i lavblokker uten heis (126, 130, 132, 146, 148, 168, 174, 176, 180, 182, 184, 198, 204, 206, 218).

Bakgrunnen for at styret foreslår etterinstallering av heiser i OSV. 168 og 206 skyldes følgende forhold:

OSV. 168 og 206 består av seks etasjer hver (fire over bakkenivå og to underetasjer). De øvrige nevnte oppgangene består henholdsvis av fem og fire boligitasjer.

I både OSV. 168 og 206 har vi beboere som av helsemessige årsaker har svært store problemer med å bevege seg ut av leiligheten uten hjelp. I forslaget fra styret ligger det et ønske om å bedre livskvaliteten til disse beboerne.

Etterinstallering av heiser i OSV. 168 og 206 får ingen økonomiske konsekvenser sett i forhold til dagens husleienivå.

Styret ber generalforsamlingen om å støtte forslaget

Vedtatt: Enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Erik Grøtting foreslått med Bjørn Alstad som benkeforslag. Bjørn Alstad avstod fra å stille til valg som styremedlem. Som styremedlem for 2 år, ble Bjørn Heidemann foreslått.

**Vedtatt: Bjørn Heidemann ble valgt ved akklamasjon.
Erik Grøtting ble valgt ved akklamasjon.**

- B Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Alstad foreslått. Som varamedlem for 1 år, ble Tony A. Andersen foreslått. Kine Larsen ble foreslått som benkeforslag.

**Vedtatt: Bjørn Alstad ble valgt med 64 stemmer.
Kine Larsen ble valgt med 47 stemmer.**

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

Delegert Tor-Erik Røberg-Larsen

Varadelegert Erik Grøtting

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Jan Erik Gjødningseter,

Jann Erik Skjøberg og Tore Kristiansen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:45.

Protokollen signeres av

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/
Møteleder

Nils O. Stennes /s/
Fører av protokollen

Marius Løkken /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Tor-Erik Røberg-Larsen	Odvar Solbergs Vei 148	2016-2018
Nestleder	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216	2017-2019
Sekretær	Elene M. Håkonsen Løkken	Odvar Solbergs Vei 174	2016-2018
Styremedlem	Anne Bente R Andersen	Odvar Solbergs Vei 184	2016-2018
Styremedlem	Napoleon Foam	Odvar Solbergs Vei 208	2016-2018
Styremedlem	Erik Grøtting	Odvar Solbergs Vei 214	2017-2019

Protokolltilførsel fra styret ved leder:

Årsregnskapet godkjent med endringer.

Styret beklager den slette regnskapsføringen av OBOS vedrørende Note 10 ANDRE

DRIFTSKOSTNADER – underpunktene «Andre kostnader tillitsvalgte» og «Andre kontorkostnader».

Styret beklager også at revisor ikke har fanget opp den slette regnskapsføringen til OBOS.

NOTE 10 (korrigert tekst)

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-542 115	Hotell/skadedyr OSV. 180	-8 108
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-251 032	Refusjon bilskader p-hus	-62 194
Diverse leiekostnader/leasing	-16 452	Naturskader p-hus	-28 995
Driftsmateriell	-167 527	Telefon/bredbånd	-51 506
Lyspærer og sikringer	-18 138	Telefon u/mva	-4 908
Vaktmestertjenester	-254 771	Felles bredbånd til alle boliger	-603 794
Vakthold	-20 302	Porto	-32 234
Renhold ved firmaer	-757 093	Drivstoff biler, maskiner osv	-7 738
Andre fremmede tjenester	-4 422	Vedlikehold biler, maskiner osv	-5 161
Kontor- og datarekvisita	-29 969	Gaver	-2 805
Trykksaker	-42 367	Bank- og kortgebyr	-1 516
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 120	Velferdskostnader	-208.806
Møter, kurs, oppdateringer	-11 770	Avsetning tap på fordringer	-38 005
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 453		
Varekjøp Joker	-13.503		
Andre kontorkostnader	-42 195		
NOKAS-avtale	-20 302		