

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Svarttjern Borettslag

---

Møtedato: 04.06.2018

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Bjøråsen skole

Til stede: 90 andelseiere, 12 representert ved fullmakt, totalt 102 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Johnny Ademaj.

Møtet ble åpnet av Tor-Erik Røberg Larsen.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Johnny Ademaj 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 Ulla Lauritzen foreslått. Som protokollvitne ble Øystein Andersen og Egil Henriksen 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**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2017

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 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 godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 700 000.

**Vedtak: Godkjent**

Andre honorarer ble foreslått satt til kr 50 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### A) Forslag om å leie inn konsulenter til å lage en rapport om tilstanden i p-husene

Fra Erik Ralger, OSV. 142.

Styret får i oppdrag å få tak i et konsulentfirma som kan vurdere betonggulvene i garasjene samt tilstanden på armeringsjernene. Når rapporten foreligger, kalles det inn til møte der rapporten blir forelagt med anbefalinger om hva som må gjøres.

##### Styrets innstilling:

Borettslaget engasjerte tidligere i år OBOS Prosjekt til å utarbeide en tilstandsrapport av p-husene. Denne rapporten foreligger nå, og er til behandling i styret. Når styret har ferdigbehandlet rapporten vil det være naturlig at det blir innkalt til et beboermøte.

Det foreslås at generalforsamlingen tar dette til etterretning.

**Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent**

##### B) Forslag om prisjustering for lading av EL-biler

Fra Erik Ralger, OSV. 142.

Lading av EL-biler. Prisen på lading må prisjusteres hvert år, i 2015 ble den anslått til kr. 4000,- pr år. Fra 2016 til 2017 har prisen gått opp med 10%. De som kobler til lading må koble til på forskriftsmessig måte. Styret må også se på plassering av EL-biler i garasjen.

##### Styrets innstilling:

Styret har vurdert alle tenkelige muligheter og løsninger på hvordan borettslaget best kan møte dagens og morgendagens utfordringer knyttet til at stadig flere anskaffer seg EL-biler.

Styret har nå konkludert med at eiere av EL-biler skal få lade sine kjøretøyer inne i p-husene. Ladeplassene vil bli satt opp etter hverandre i rekker i den etasjen i hvert p-hus der hovedskapet for strømtilførselen er. Dette innebærer at det vil bli interne røkeringer på mange plasser i alle P-husene. Alle andelseierne vil likevel beholde en p-plass i det p-huset de i dag har tilknytning til.

At ladeplassene blir montert i rekker, skyldes at strømsystemet det legges opp til automatisk fordeler tilgangen på strøm til bilene som lades.

For å sikre nok strømtilførsel i p-husene vil strømuttakene til motorvarmere som i dag er montert på hver plass, bli koblet ut. Dette vil samtidig gjøre det umulig å lade biler på p-plasser som ikke er ladeplasser. Beboere som på grunn av nødvendig behov for å ha tilgang til motorvarmeuttak, kan få dette etter søknad til styret. Det kan i denne sammenheng opplyses om at stikkprøver i vinterhalvåret viste at svært få benyttet seg av muligheten til et slikt uttak. I de fleste etasjene var det ingen som hadde koblet seg til uttaket da stikkprøvene ble gjennomført.

Det er vanskelig å spå om morgendagen og hva behovet for ladeplasser vil være i de kommende årene. Utviklingen tyder likevel på at mange vil anskaffe seg EL-bil i de kommende årene.

Styret legger i denne omgang opp til at det monteres 15 plasser for lading i hvert p-hus. Når behovet for flere slike plasser øker, vil nye ladeplasser bli montert.

Det er den enkelte EL-bileier som skal bære kostnadene. Hva kostnadene vil utgjøre, blir først klart når vi ser hvilken støtte Oslo kommune går inn med.

Det blir videre opp til styret å fastsette til enhver tid hva kWh-prisen skal ligge på.

**Forslag til vedtak: Styret utreder alternative løsninger til ladeplasser og kommer tilbake med innstilling til generalforsamlingen.**

**Vedtak: Godkjent**

**C) Forslag vedrørende appen til GET Safe.**

Fra Erik Ralger, OSV. 142.

Styret går i forhandlinger med GET angående appen til GET Safe. Det går ikke å slette meldinger på appen. Jeg har vært i kontakt med fem personer, og de har lovet å hjelpe, men ikke noe skjer. De sender også ut montører som ikke kan jobben. Jeg måtte rette opp en feil etter at montøren hadde gått fra meg.

Styrets innstilling:

Styret er kjent med problemstillingen og har tatt dette opp med GET. Selskapet jobber for å finne en akseptabel løsning.

Det foreslås derfor at styret følger opp saken.

**Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent**

**D) Forslag om vaskeplasser for biler ved p-husene.**

Fra Anita Alnæs, OSV. 124.

Jeg ønsker at det settes opp vannslanger utenfor garasjehusene, slik at man kan få mulighet til å spyle av kjøretøy før det parkeres inne. Dette vil også bidra til å holde garasjeplassen renere. Jeg ser at dette er satt opp i Tiurleiken BRL, og det bør kunne settes opp hos oss også.

Styrets innstilling:

Å tilrettelegge for denne type plasser innebærer at det også må lages godkjente avløpssystem til hver plass. Slike avløp må kobles til eksisterende avløp under bakkenivå, noe som vil innebære graving på hver plass.

Utenfor alle portene i de tre p-husene er det heller ingen naturlige steder for å tilrettelegge for vaskeplasser.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

**Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent**

**E) Spørsmål vedrørende hva fellesmålt i strømvartalen med LOS innebærer.**

Fra Silje Lillebostad, OSV. 120.

Ønsker gjerne informasjon om "fellesmålt" på strømvartale med Los tatt opp på forsamlingen. Hva er denne posten for (konkret hva den dekker) og hva er årsaken til at denne er høyere for oppgang 120 enn andre oppganger?

På forhånd takk.

Styrets innstilling:

«Fellesmålt» – eller OBOS kraft fellesmålt – er definisjonen på den enkelte andelseiers kWh-forbruk. På fakturaen alle får fra LOS står stikkordet Kraft foran uttrykket OBOS kraft fellesmålt, som en forklaring på sistnevnte definisjon.

Bakgrunnen for denne definisjonen er at borettslaget er tilsluttet OBOS-avtalen. I denne avtalen er det borettslaget som shopper kraft på vegne av alle andelseierne, som igjen gir betegnelsen OBOS kraft fellesmålt. I denne fellesmålingen blir kraftforbruket til hver enkelt andelseier og fellesrom som oppganger, utelys, p-hus etc. skilt ut hver for seg.

Det er ikke mulig å kunne kommentere «hva er årsaken til at denne (fellesmålt) er høyere for oppgang 120 enn andre oppganger?», all den tid det ikke er fremlagt noen oversikt som eventuelt viser dette.

**Vedtak: Styrets innstilling tatt til etterretning**

## F) Forslag vedrørende drenering ved P-42

Fra Morten Thorp, OSV. 158.

Det ble på generalforsamling i fjor lovet av formann Tor Erik Rødberg Larsen i Svarttjern styret at drenering til P42, midtre p-hus skulle fikses. Det kom protokoll fra generalforsamling, men ikke en bokstav om drenering av garasjen. Må jeg få lov til å si at styret har svarplikt på skriftlig klage, og at garasjen er en del av bygningsmasse som dere plikter å ta vare på.

Jeg Morten Thorp vil med dette foreslå, at garasjen blir drenert for og ta vare på bygningsmasse og de verdiene av biler som konstant blir stående i vann og ruste opp. Kanskje styret tar regningen på korrusjonsskader, rustne

Med vennlig hilsen  
Morten Thorp

### Styrets innstilling:

Det er helt riktig at det på generalforsamlingen i 2017 ble svart positivt på at det ville bli tatt tak i vannproblematikken i 2. etasje i det midterste P-huset. På det tidspunktet var imidlertid borettslaget ikke kjent med at Oslo kommune hadde planer om omfattende utbedring av vannforsyningen til Romsås, og at dette arbeidet skulle foregå i tilknytning til P-huset.

For å unngå et eventuelt kaos med både omfattende graving fra kommunen og borettslagets side, ble borettslaget sterkt oppfordret til å vente til kommunen var ferdig med sitt store prosjekt. Det rådet valgte borettslaget å følge.

I referatet fra generalforsamlingen i 2017 reagerer forslagsstilleren på at det «ikke står en bokstav om drenering av garasjen».

Det kan opplyses om at forslagsstilleren reiste spørsmålet om drenering under behandlingen av årsmeldingen. At det «ikke står en bokstav om drenering av garasjen» i referatet, er helt naturlig. Lovverket har klare retningslinjer om hva som kan behandles og voteres over på en generalforsamling; - det er bare saker som står på dagsorden i innkallingen. Drenering sto ikke på dagsorden, men ble reist som et muntlig spørsmål under behandlingen av årsmeldingen.

Borettslaget engasjerte tidligere i år OBOS Prosjekt til denne jobben. Rapporten som borettslaget nå har mottatt konkluderer med at vannet som oppstår i 2. etasje i det midterste p-huset med stor sannsynlighet ikke skyldes vanninnslag gjennom veggen, men lekkasje fra dekkene over. Orremyr borettslag har det samme problemet i sitt p-hus. Der testes det nå en løsning for å hindre at vannet renner over dekkforkanten. OBOS Prosjekt mener dette kan være en løsning hos oss på kort sikt.

I den tilstandsrapporten av p-husene som borettslaget nå har mottatt mener OBOS Prosjekt det vil være mest hensiktsmessig å avvente eventuelle store gravearbeider utvendig i det midterste p-huset til borettslaget har vedtatt hva som skal gjøres med p-husene. Dette begrunnes med at et slikt omfattende gravearbeid langs hele langsiden der innkjøringene til 3.- og 4. etasje er, kan vise seg å være helt bortkastet og derfor ikke økonomisk forsvarlig.

Med bakgrunn i at styret nå skal behandle den omtalte tilstandsrapporten, foreslår styret at denne saken tas til etterretning.

**Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent**

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Heidemann foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Elene M Håkonsen-Løkken foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Napoleon Foam foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Anne Bente R Andersen foreslått.

*Benkeforslag som styremedlem for 2 år, ble Tony A. Andersen foreslått*

**Vedtak: Elene M. Håkonsen-Løkken, Napoleon Foam og Tony Andersen ble valgt.**

Som styremedlem for 1 år, ble Bjørn Alstad foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 1 år, ble Jan-Erik Gjødningseter foreslått (trakk sin kandidatur)

Som varamedlem for 1 år, ble Tore Kristiansen foreslått. (trakk sin kandidatur)

*Benkeforslag som varamedlem for 1 år, ble Kine Larsen og Anne Bente R. Andersen foreslått*

**Vedtak: Kine Larsen og Anne Bente R Andersen ble valgt**

D Som representant med vararepresentant til styret i Romsås Vaktmestersentral ble foreslått:

Representant Bjørn Heidemann

Vararepresentant Styrets nestleder (navngis etter styrets konstituering)

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

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

Delegert Bjørn Heidemann

Varadelegert Styrets nestleder (navngis etter styrets konstituering)

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

F Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Tor-Erik Røberg-Larsen, Kine Larsen (går ut grunnet verv som varamedlem) og Arve Svendsen

Benkeforslag: Paul Smedbakken (trakk sin kandidatur) og Glenn Børmarken

**Vedtak: Tor-Erik Røberg-Larsen, Arve Svendsen og Glenn Børmarken ble valgt**

G Underutvalg

Forslag til underutvalg ble ikke lagt fram eller behandlet av generalforsamlingen.

---

Møtet ble hevet kl.: 21.17.

## Protokollen signeres av

Johnny Ademaj /s/

Møteleder

Ulla Lauritzen /s/

Fører av protokollen

Egil Henriksen /s/

Protokollvitne

Øystein Andersen /s/

Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs vei 216	2018-2020
Nestleder	Bjørn Alstad	Odvar Solbergs vei 136	2018-2019
Styremedlem	Elene M. Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs vei 174	2018-2020
Styremedlem	Napoleon Foam	Odvar Solbergs vei 208	2018-2020
Styremedlem	Erik Grøtting	Odvar Solbergs Vei 214	2017-2019
Styremedlem	Tony A. Andersen	Odvar Solbergs vei 174	2018-2020