

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Fossheim Borettslag

Møtedato: 22.05.2018

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Fellesrommet i 5. etg

Til stede: 32 andelseiere, 11 representert ved fullmakt, totalt 43 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Oda Kristin Borgesen.

Møtet ble åpnet av Mari Tangen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Hans Olav Syversen 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 Oda Kristin Borgesen foreslått. Som protokollvitne ble

Robin Hørning og Lars Vidar Gullestad 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 300 000.

Vedtak: Vedtatt

Andre godtgjørelser:

Velferdskomité 10 000 kr og valgkomité 10 000 kr.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag A: Oppgradering av heiser

Fra: Styret

Forslag: Heisene oppgraderes fra høsten 2018 i tråd med anbud fra Thyssen Krupp på kr. 2. 900.000. + mva

Bakgrunn: Heisene ble oppgradert i 2002. I 2016 ble kabler skiftet i begge heiser på grunn av slitasje som medførte hyppig heisstans. I inneværende styreperiode har det vært store utfordringer med heisdriften, med heisstans flere ganger hver måned. Låsmekanismene i de gamle heisdørene (ytre dører) er svært slitt, og fører til at dørene ikke går igjen. Ytre og indre knappesystem i heisene er også slitt. Styret har bedt om anbud fra alle aktuelle heisselskaper i Norge, men har kun fått inn konkret tilbud fra nåværende heisselskap Thyssen Krupp. Tilbudet inkluderer oppgradering av maskineri og full utskifting av alle heisdører, slik at heisene får automatisk døråpning. Heisombygningen planlegges gjennomført over en periode på ca 12 uker for hver av heisene, slik at én heis vil være i drift mens arbeidet pågår. Arbeidet kan gjennomføres fra høsten 2018 (heis 1) og vil pågå ut over våren 2019 (heis 2).

Vedtak: Forslagstekst endret av styret til «Heisene oppgraderes fra høsten 2018 med en kostnadsramme på kr. 2. 900.000. + mva.». Enstemmig vedtatt.

Forslag B: Oppgradering av låssystem/adkomstsystem

Fra: Styret

Forslag: Det monteres nytt elektronisk låssystem for adkomst (inngangsdører) og fellesrom.

Bakgrunn: Fossheim borettslag har i dag et gammeldags låssystem med ulike nøkler til inngangsdører, vaskeri, bodområder, felles uteområde mv. I tillegg er det skiftet nøkkelsylindere til styrerom, utleiehybel og fellesrom mv, slik at disse har nøkkeladkomst utenom det faste låssystemet. Det samme gjelder fellesgarasje i kjeller og dobbeltgarasjene på Ringnes-siden. Dette er et tungvint og dyrt system, både for styret og for beboerne. I løpet av ett år er det stor utskifting av beboere i blokka: Siste år har mer enn 10% av leilighetene skiftet eier. I tillegg er det godkjent bruksoverlating for en del leiligheter. Anslag fra nøkkelleverandør er at mer enn 100 nøkler til inngangsdørene i blokka er «på avveie» - det vil si at disse ikke er viderelevert til nye beboere. Styret ser på dette som en sikkerhetsrisiko, og foreslår derfor overgang til elektronisk låssystem der vi kan ha kontroll med hvem som har adkomst til blokka og de ulike områdene i bygget. Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører av låssystemer, og anbefaler et tilbud fra firmaet Låssenteret AS på totalt kr 190.000 + mva.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Forslag C: Endring i Fossheim borettslags husordensregler

Fra: Styret

Forslag: Husordensreglene endres i tråd med fremlagt forslag.

Vedtak:

§ 1+4+6+7+8+9+10+11+12: Enstemmig vedtatt.

§ 2, 1. avsnitt: Enstemmig vedtatt.

2. avsnitt: Enstemmig vedtatt.

3. avsnitt: **Benkeforslag:** sette punktum etter «tillatt». Enstemmig vedtatt.

4. avsnitt: **Benkeforslag:** Legge til følgende etter punktum: «Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser/potter på yttersiden av balkongen. Enstemmig vedtatt.

6. avsnitt: Enstemmig vedtatt.

8. avsnitt: Enstemmig vedtatt.

9. avsnitt: **Benkeforslag:** Styret for ansvar for å redegjøre for/skive om «Gjør dine bekjente oppmerksom». Enstemmig vedtatt.

§ 3, 1. avsnitt: 4 imot. Overveldende flertall for styrets forslag.

2. avsnitt: **Benkeforslag:** Legge til «annen langvarig støy». Overveldende flertall imot. Forslag falt. Styrets forslag vedtatt.

3. avsnitt: Enstemmig vedtatt.

4. avsnitt: Enstemmig vedtatt.

§ 13, 1. avsnitt: **Benkeforslag:** erstatte «Varsles» med «Søkes». Vedtatt.

2. avsnitt: Enstemmig vedtatt.

3. avsnitt: Enstemmig vedtatt.

4. avsnitt: **Benkeforslag:** Tas tilbake til styret slik at de kan se nærmere formuleringen og forslag til endringer. Styret får fullmakt til å omformulere avsnittet. Enstemmig vedtatt.

5. avsnitt: Enstemmig vedtatt.

Forslag D: Innhenting av faglige vurderinger fra fagkyndige om behovet for utskifting av rør og kostnader knyttet til dette

Fra: Tamar Azulay

Innsendt forslag: Ifølge borettslagets nettside er alle rørene i borettslaget fra 1965, og det har tidligere blitt gjort en vurdering av at rørene som går på tvers gjennom alle badene måtte skiftes innen kort tid (jeg hørte om dette for noen år siden, men har ikke klart å finne tilstandsrapportene på nettsiden). Såpass gamle rør innebærer en stor risiko for vannlekkasje, og nye rør vil ha positiv effekt ved salg av leilighetene i blokka. Utskiftningen av rørene vil også begrense behovet for usikre mellomløsninger når beboere pusser opp badene. Det fremsettes forslag til vedtak om at styret innhenter faglige vurderinger fra fagkyndige om behovet for utskifting av rør og kostnader knyttet til dette.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret stiller seg positivt til forslaget.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Forslag E: Styret får fullmakt til å fatte vedtak om utskifting av rør

Fra: Tamar Azulay

Innsendt forslag: Det fremsettes også forslag til vedtak om at styret får fullmakt til å fatte vedtak om utskifting av rør etter at de har innhentet vurderingene, dersom styret vurderer det slik at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret antar at totalutskifting av rør vil være et større prosjekt, som muligens vil kreve låneopptak i borettslaget. Styret vil derfor

anbefale at generalforsamling tar stilling til forslaget når faglige vurderinger og kostnadsoverslag er innhentet.

**Vedtak: 9 for forslagsstillers forslag.
27 for styrets innstilling.
Forslag faller. Styrets innstilling vedtatt.**

Forslag F: Parkering utenfor garasjer i 5. etg

Fra: Lene Braateng **Innsendt forslag:** I de 50 årene som har gått siden huset ble bygget, har det vært lov å parkere utenfor, og det parkeringskortet vi har nå, som er merket «utenfor garasje nr ...», gjelder ut 2018. Det ble imidlertid avgjort av styret for en tid tilbake at disse plassene ikke skulle brukes. Denne saken har jeg vært igjennom med styret tidligere og jeg vet at styret har «retten på sin side» med at de kan gjøre om på bruk av fellesarealer.

Det føles litt nytteløst å ta opp, siden det er litt David mot Goliat og saken gjelder er i sterkt mindretall av oss som bor her. Jeg prøver nå uansett.

Da jeg kommuniserte med styret rundt denne saken før avgjørelsen om endring endelig falt, var argumentet fra de at det var urettferdig at de som har garasjer her, kan ha en plass til sine gjester utenfor sin aktuelle garasjeport. Jeg ble overrasket over at en ordning som har vært i 50 år, ble endret med dette som argument. Og minnet de på at dette er garasjeplasser alle kan få og alle kan stå på venteliste til. Dette er med andre ord et ansiennitetsspørsmål og ikke om rettferdighet/urettferdighet. Dette fikk jeg ikke noe direkte tilsvarende på.

I senere kommunikasjon med styret har argumentasjonen endret seg mange ganger, noe som i seg selv gjør at jeg ikke fikk så stor tillit til styret i denne sammenheng. Argumentene de har variert med er: Fare for brann utenfor garasjen (men der det i realiteten er farligere med brann inne i garasjen) At brannbil ikke kommer til dersom det blir brann i bygget (noe som heller ikke stemmer, og OBOS bygg har biler parkert utenfor i hele Oslo. I tillegg er det samme problem på framsiden av blokka, men der er det ikke blitt gjort noen endringer) At brøytebilen ikke får brøytet (dette har aldri vært et problem, og igjen, her er også problemet mye større i 1. Etasje)

Så slik det ser ut, er den lille flekken utenfor garasjene tatt bort som en mulighet for de som leier garasje til å bruke. Jeg hadde skjønt og respektert avgjørelsen dersom denne «flekken» kom felleskapet til gode og alle kunne brukt den. Men slik er det jo ikke. Her har styret tatt et gode fra noen, uten at det fører noe positivt for andre. Som sagt er disse garasjeplasser alle kan søke om, og det at disse plassene skal være ubrukt når en selv eller en av naboene mine får besøk er meningsløst.

Jeg håper med dette at den 50 år gamle ordningen kan fortsette slik den har vært, eventuelt med noen regler dersom noen mener det er nødvendig. F.eks. ikke sette bilen utenfor dersom det er mye snø etc.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret går ikke inn for dette forslaget. Området utenfor garasjer i 5. etasje er fellesareal. Den som leier garasje har kun rett til parkering i leid garasje; ikke i fellesareal/adkomstvei til garasjen. Styret avviser forslaget og henviser til Husordensregler for Fossheim borettslag, § 2 om parkering.

Vedtak: Overveldende flertall for styrets innstilling.

Forslag G: Oversikt over håndverkere på hjemmeside**Fra:** Widar Fossum**Innsendt forslag:**

Bakgrunn:

Tidligere hadde vi en vaktmester. Når vi hadde behov for en håndverker, snakket vi med vaktmesteren og fikk råd om en håndverker vi kunne bruke. Nå har vi en av-og-til-vaktmester, som en sjelden ser.

Sist høst hadde jeg behov for en håndverker. Først så jeg over borettslagets hjemmeside om det kunne være nevnt noen der. Det fant jeg ikke (sener har jeg funnet vedkommende noe gjemt).

Jeg henvendte meg da til styret og forespurte om det kunne anbefale noen. Umiddelbart fikk jeg svar om at det kunne det ikke. Jeg visste jo selvsagt at det ikke var sant, da det i et borettslag av vår størrelse skjer at det er behov for håndverkere. En annen ting er at det sist sommer var lekkasje på vaskeriet – og jeg nekter å tro at styret utførte håndverkerarbeidet selv.

Senere kom jeg over et firma. Da jeg ringte dit og fortalte adressen, fikk jeg spørsmål om hva borettslaget het. Jeg fortalte navnet og fikk beskjed om at firmaet hadde avtale med oss. Firmaet utførte arbeidet på en tilfredsstillende måte, og til en pris jeg regner med er dagens markedspris.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for at det på borettslaget hjemmeside finnes en oversikt over håndverkere borettslaget har avtale med. I tillegg føres opp håndverkere borettslaget eller borettslagets beboere anbefaler (for et par år siden førte styret meg i kontakt med en elektriker, som absolutt kan anbefales). Og det kan gjerne også tas med oversikt over håndverkere styret eller beboere fraråder at en har kontakt med.

Om siden finnes under «Praktisk informasjon» eller f.eks. «Kontakt oss», kan styret selv velge.

Årsaken til forslaget er todelt:

- Økt servise overfor beboerne
- Ved en slik oversikt spares styret for ekstraarbeidet ved å svare på forespørsler om de kan anbefale håndverkere

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret går ikke inn for forslaget. Styret kan ikke påta seg ansvar for å anbefale håndverkere for beboere. Styret har ikke tilstrekkelig kompetanse på dette området. Styret henviser til hjemmesiden og de håndverkerne som borettslaget i dag har avtaler med.

Vedtak: Overveldende flertall for styrets innstilling.

Forslag H: Bordtennisbord til bruk for beboere**Fra:** Michelle Horgmo**Innsendt forslag:** Jeg og min samboer vil gjerne at bordtennisbordet vårt kan benyttes av alle i blokka og at vi kan finne plass til dette.

Det går Ann å klappe sammen så det ikke trenger å ta opp et helt rom hele tiden.

Fint om dette taes opp og stemmes over på generalforsamlingen.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret går ikke inn for forslaget.

Styret anbefaler ikke omdisponering av borettslagets fellesområder til dette formålet, da dette fører til stor ulempe for andre beboere og høye utgifter til tilrettelegging av lokaler.

Vedtak: Overveldende flertall for styrets innstilling.**Forslag I:** Fjerning av bjørketre**Fra:** Cecilie Aas**Innsendt forslag:** Det står et høyt og pent bjørketre ved parkeringsplassene nede i første etasje som dessverre stjeler all sola på balkongen min. Sola forsvinner bak treet ca kl 17.30 og titter ikke frem igjen før den går ned bak bygningene på andre siden av elva. Midt på sommeren kan jeg få 30 – 45 minutter med sol på den andre siden igjen, men det er da sent på kvelden. Altså stjeler treet sola når jeg er ferdig på jobb og har tid til å sitte på balkongen. Dette vil jeg mene gjelder for alle leilighetene på rekken under meg og de to rekkene ved siden av min leilighet. Altså leilighetene i 1., 2. 3. og 4. etasje som slutter på -04 -05 og -06. Se vedlagt bilde som viser skyggeforholdene på -05-rekka nå på søndag. Jeg ELSKER balkongen min og de få dagene vi har godt vær her i Norge er så verdifulle, derfor er det irriterende at dette treet skal kaste skygge hele ettermiddagen. Det er flott å kunne se grønn natur fra stuevinduet sitt og jeg setter stor pris på følge naturens gang i løvet, heldig vis står det to andre bjørketrær rett ved dette som ikke forstyrrer solforholdene våre og som vi kan titte på og kose oss med. Det jeg altså ønsker med denne mailen er å sette i gang en prosess som forhåpentligvis kan føre til at treet blir felt. Jeg vet ikke helt hvordan protokollen fungerer videre med slike styreforslag, her håper jeg dere kan hjelpe meg videre. Håper på positivt svar og at dere tar saken videre.**Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18):** Styret gis mandat til å se på mulighetene og reglene for trefelling og en eventuell trefelling vil på et senere tidspunkt måtte behandles av generalforsamlingen.**Vedtak: Benkeforslag: Avvise trefelling totalt. 11 stemmer for.****Overveldende flertall for styrets innstilling. Styrets innstilling vedtatt.****Forslag J:** Fiks/pynting av terrasse**Fra:** Erik Holm**Innsendt forslag:** Jeg vil gjerne få ansvaret over den stygge terrassen i 6:e etasje, slik at den fikses litt på. Det er til alle beboeres store vinning.

Jeg har vært i kontakt med flere som kan legge kunstgress (som er egnet for terrasser og hager), og prisen ligger kun på ca 40-50 000 kr for å [få]lagt kunstgress over hele terrassen. Deretter kan vi sette opp litt planter/busker til en veldig liten penge.

Fellesområdet blir det samme, men det blir mye koseligere med kunstgress og litt grønt enn så som det er idag.

Styrets innstilling til forslaget (kfr styresak 27/18): Styret anbefaler ikke forslaget.

Styret anbefaler ikke å legge kunstgress grunnet økonomi, og at det er stor sannsynlighet

for påføring av ekstra slitasje på blokken. Styret foreslår at innsender kommer med forslag til tiltak til utbedring av utemøbler: forslag som kan gjennomføres under dugnad.

Vedtak: Overveldende flertall for styrets innstilling.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Elin Elmer foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Jens Kristian Thorås foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Terje Fjeldsgård Andersen foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Khoa Dang Do foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Inger Marie Skinderhaug foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kristian Flannum Bjørseth foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Inger Ingvild Endestad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Inger Lene Hesselberg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

Delegert Elin Elmer

Varadelegert Trine Rydstrøm

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Mari Tangen

Magnus N Eide Voie

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:45. Protokollen signeres av

Møteleder: Hans Olav Syversen /s/

Fører av protokollen: Oda Kristin Borgesen /s/

Protokollvitne: Robin Hørling /s/

Protokollvitne: Lars Vidar Gullestad /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Elin Elmer	Thorvald Meyers Gt 5	2018/2019
Styremedlem	Jens Kristian Thorås	Thorvald Meyers Gt 5	2018/2020
Styremedlem	Terje Fjeldsgård Andersen	Thorvald Meyers Gt 5	2018/2020
Styremedlem	Khoa Dang Do	Thorvald Meyers Gt 5	2018/2019
Styremedlem	Trine Rydstrøm	Thorvald Meyers Gt 5	2017/2019