

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Forskerhellingen Borettslag AL torsdag 24.03.2022 kl. 18:00  
- Folkets Hus, Hagan

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Tone Engen ble foreslått som møteleder

#### **Vedtak:**

**Som møteleder ble valgt:** Tone Engen

### 1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

#### **Vedtak:**

**Som sekretær ble valgt:** Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Terje Olsen Brandbu

#### **Vedtak:**

**Valgt ble:** Terje Olsen Brandbu

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

#### **Vedtak:**

#### **Tatt til orientering**

Antall fremmøtte med stemmerett: 35

Antall fremlagte fullmakter: 9

Totalt: 44

## 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**  
**Godkjent**

## 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**  
**Godkjent**

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

**Vedtak:**  
Årsregnskapet for 2021 ble gjennomgått.  
**Vedtak: Godkjent**

## 3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig.

### Forskerhellingen Borettslag AL: Årsberetning fra styret 2021.

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

### Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 03.05.2021 – 31.10.2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder	Knut A Kibsgård	Heggeveien 15 C, 1481 HAGAN
Styremedlem	Thomas Holm	Heggeveien 28 A, 1481 HAGAN
Styremedlem	Tone Engen	Heggeveien 15 D, 1481 HAGAN
Styremedlem	Vigdis Fjukmoen	Heggeveien 17 A, 1481 HAGAN
Varamedlem	Tom-Erik Sveum	Heggeveien 15 G, 1481 HAGAN
Varamedlem	Rune Slaggard	Heggeveien 24 A, 1481 HAGAN
Varamedlem	Robert Linder	Heggeveien 17 B, 1481 HAGAN

Styret har fra 01.11.2021 – 24.03.2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder	Tone Engen	Heggeveien 15 D, 1481 HAGAN
Styremedlem	Thomas Holm	Heggeveien 28 A, 1481 HAGAN
Styremedlem	Tom-Erik Sveum	Heggeveien 15 G, 1481 HAGAN
Styremedlem	Vigdis Fjukmoen	Heggeveien 17 A, 1481 HAGAN
Varamedlem	Gunn Rosø	Heggeveien 15 B, 1481 HAGAN
Varamedlem	Rune Slaggard	Heggeveien 24 A, 1481 HAGAN
Varamedlem	Robert Linder	Heggeveien 17 B, 1481 HAGAN

Selskapets styre består av 2 kvinner og 2 menn.

### Virksomhetens art

Forskerhellingen Borettslag AL er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og

har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Nittedal kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 960 799 887. Det er 124 boliger og ingen næringslokaler i borettslaget.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG

### **Forsikring:**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr SP560440. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### **Overdragelser**

Fra dato	Kjøpesum	Enhetsnr	Antall rom	Etasje	Kategoribetegnelse	Enhetsadresse
09.06.21	3.625.000	25	4	2	Lavblokk	Heggeveien 15 C
24.06.21	3.500.000	81	4	2	Lavblokk	Heggeveien 17 B
04.11.21	2.800.000	10	2	U	Lavblokk	Heggeveien 15 A
07.12.21	2.500.000	107	3	1	Lavblokk	Heggeveien 17 E

### **HMS/Internkontroll**

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5.

Borettslaget har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

### **Styrets arbeid:**

Styret har i denne perioden hatt 8 styremøter og behandlet 29 styresaker. I disse digitale tider, samt pandemi har en del av styrearbeidet blitt gjennomført digitalt. (telefon, e-post, møter og SMS). Alle vedtak er ført i styreferater på styremøtene.

Det har i perioden vært avholdt ekstraordinære generalforsamlinger, da sittende styreleder søkte fritak grunnet flytting.

Borettslaget hadde i 2020 ikke nevneverdige utgifter på vedlikehold. Men derimot i 2021 har utgiftene vært høye

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

### **Installasjon av ladestasjoner i borettslaget:**

Det er installert ladebokser i blokkene og i rekkehusgarasjene. Det har vært en god del jobb for styret i forbindelse med dette. Både når det gjelder fakturering av forbruk og for å få til at ladeboksen kan styres via app. Det ble i desember 2021 sendt A-konto faktura. Fra og med januar 2022 er det Borettslaget som sørger for utsending av fakturaer via USBL.

### **Skifte av lukene i blokkene:**

Det var oppsatt en stram gjennomføringsplan fra Balco AS. Arbeidet ble noe forskyvet i tid, da det var oppstarts problemer. Men etter dette gikk arbeidet som planlagt og vi håper beboerne er fornøyde.

### **Skifte av vinduer i rekkehusene:**

Arbeidet ble utført av VD Montasje og ble utført i november 2021. Styremedlemmet fra rekkehusene rapporterer at andelseierne er fornøyde etter byttet.

### **Reparasjon av tak blokk 17 grunnet lekkasje:**

Det ble oppdaget lekkasje 3 steder, jobben er ikke helt ferdig enda da det er ting som skal utføres ved varmere vær. Jobben blir utført av Lillestrøm Tak & Membran AS.

### **Fremtidige utgifter på vedlikehold:**

Rundskrivet fra desember 2021; under punktet om 8% husleieøkning.

Her ble det blant annet skrevet at "vi i nær framtid må foreta våtromsrehabilitering og utskifting av felles røranlegg i blokkene, for å unngå eventuelle lekkasjer".

**Presisering:**

Det er alltid lett å være «etterpåkløkk», denne infoen var godt ment, men vi ser i ettertid at den kom feil ut. Det første som må gjøres er å få sjekket rørens tilstand. Dette vil bli utført av profesjonelle fagfolk etter anbudsrunder. Resultatet av «rørsjekk» vil si noe om hva vi blir anbefalt å gjøre og vil bli fremlagt generalforsamlingen.

Firmaet som får anbudet vil komme med en klar anbefaling om beste løsning. Vi håper dette medfører minst mulig inngrep i hvert enkelt våtrom.

Videre er vi opptatt av i fremtiden, å legge kostnadene for vedlikehold der de hører hjemme. Det betyr at vedlikehold i blokkene legges på blokkene og det samme gjelder rekkehusene.

Etter innkommende forslag til Generalforsamling om fisjon settes alle større vedlikeholdsprosjekt på vent inntil dette er avklart.

**Dugnader:**

Det har vært gjennomført dugnader i begge blokkene sommeren 2021 og vi har fått oppgradert uteområdene våre i form av diverse malearbeid; (gjerder, sykkelkur, lekeapparatene, ordnet blomsterbed, sprøyting av ugress, lagt ned duk og bark og klipp av busker rundt søppelcontainere for å nevne noe. Her vil styret få rette en stor takk alle som har deltatt, både store og små. Det har også vært gjennomført mindre dugnader i rekkehusene. Dugnadene som ble gjennomført ble gjort for å spare oss selv for utgifter. Det er billigere enn å få eksterne til å utføre dette, samt sosialt. Slike arbeider bør være i alle andelseiernes interesse da større og vesentlig kostbare vedlikehold ligger foran oss.

**Strømkostnader;**

Som alle vet har strømutgiftene vært ekstremt høye, også for vårt borettslag. I 2020 betalte vi en snittpris på 0,75 pr kwh, mens i 2021 betalte vi en snittpris på 1,56 pr kwh. I tillegg var det 6-7 grader kaldere i vintermånedene og 0,5-1 grad kaldere i vårmånedene i 2021 kontra 2020. Dette har også medført økt forbruk. Da en varmeveiftene bruker opptil 72 kWh i døgnet, jobber vi med å se på muligheter for å spare strøm på oppvarming av fellesarealer.

Godkjent av styret den 28.02.2022

Tone Engen

Tom-Erik Sveum

Vigdis Fjukmoen

Thomas Holm

**Vedtak:**

**Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt til etterretning.**

#### **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 190.000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 190000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Utarbeidelse av en grundig tilstandsrapport

Det har vært avholdt rekkehusmøte og følgende forslag ble ønsket fremmet på generalforsamlingen: Forslagstiller på vegne av rekkehusene: Per Brunsberg.

**Generalforsamlingen ber styret om å få utarbeidet en grundig tilstandsrapport slik at denne kan danne grunnlag for en endelig prioritert vedlikeholdsplan for borettslaget, før større vedlikeholdsarbeider settes i verk.**

Begrunnelse: Det er etter vårt skjønn ikke godt nok grunnlag for å prioritere og ta riktige valg i gjeldende forenklete vedlikeholdsplan og den har flere mangler. Vedlikehold på svakt grunnlag vil etter vår mening gi et dårlig resultat. Vi ber derfor om at det utarbeides en tilstandsrapport av en uavhengig entreprenør. Vi vil begrunne dette nærmere på generalforsamlingen. Beboerne bør selv kunne melde inn mangler, slik at en ny vedlikeholdsplan ikke kun bygger på styrets informasjon. Det bør ikke iverksettes større vedlikeholdsarbeider før en slik tilstandsrapport er utarbeidet og kan danne grunnlag for å gi råd om prioriteringer. Tidskritisk nødvendig vedlikehold kan selvfølgelig styret beslutte innenfor gitte budsjettammer.

#### **Vedtak:**

Etter diskusjon på generalforsamlingen ble det besluttet:

1. Beboerne/Eierne gis tilgang til den detaljerte vedlikeholdsplanen
2. Det skal innhentes tilbud på forprosjekt for tilstandsvurdering av rekkehusene

**Pkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt av forsamlingen**

### 5.2 Forslag om fisjon, dele borettslaget i rekkehusdel og blokkdel

Det har vært avholdt rekkehusmøte og følgende forslag ble ønsket fremmet på generalforsamlingen: Forslagstiller på vegne av rekkehusene: Per Brunsberg.

**Generalforsamlingen ber styret frem til neste Generalforsamling, ved hjelp av juridisk bistand, om å se på mulighetene til å dele borettslaget i en blokkdel og en rekkehusdel, altså en fisjon. Sekundært få vurdert om det er lovlig med delte regnskaper ved en vedtektsendring på en generalforsamling. Her må både lovlighet, gjennomføring og kostnader av en eventuell delingsprosess kartlegges.**

Begrunnelse: Det er store forskjeller på bygningsmasse og antall beboere i de to delene av borettslaget. Dette gjør likebehandling vanskelig ettersom vedlikeholdsbehovet er vesentlig forskjellig.

#### **Vedtak:**

**Forslaget støttes. Enstemmig vedtatt.**

### 5.3 Fordeler, ulemper og kostnader ved å leie inn en profesjonell styreleder.

Det har vært avholdt rekkehusmøte og følgende forslag ble ønsket fremmet på generalforsamlingen: Forslagstiller på vegne av rekkehusene: Per Brunsberg.

**Generalforsamlingen ber styret om å se på fordeler, ulemper og kostnader ved å leie inn en profesjonell styreleder. Styret bes sette ned en arbeidsgruppe/komité med to medlemmer fra både blokker og rekkehus, til sammen 4 personer, som kan utrede dette og komme med et forslag til neste Generalforsamling.**

Begrunnelse: Vi har hatt samme styreleder i ca. 20 år og arbeidsoppgavene som står

foran oss er store, komplekse og kostnadskrevende. Det kan kanskje derfor være lurt at driften og styringen av borettslaget kan bli sett på av profesjonelle og uavhengige i den perioden og prosessen vi går inn i med prioriteringer med oppgradering og vedlikehold

**Vedtak:**

**Forslaget falt. 28 stemte mot.**

#### **5.4 Godkjenning av kompensasjon for gammelt ladeanlegg**

Forslag fra styret:

USBL har påpekt at det mangler protokollføring ved generalforsamling 2021 i forbindelse med kompensasjon av de gamle ladeboksene ved installering av nytt ladeanlegg. Når det er styremedlemmer med økonomisk interesse i saken holder det ikke med et styrevedtaket da det strider med brl. § 8-14.

En forutsetning for at nytt ladeanlegg skulle installeres, var at de som hadde ladeanlegg fra før ikke skulle ha en større kostnad enn differansen mellom nytt anlegg/kr. 16000,- og gammelt anlegg. Differansen skulle anses som en kostnad i forbindelse med oppgradering av det elektriske anlegget i borettslaget. Kompensasjonen/kostnaden er på totalt på kr 125.972,-

**Vedtak:**

**Generalforsamlingen godkjenner kompensasjonen og at kr 125 972,- føres som en kostnad på borettslaget.**

**Enstemmig vedtatt.**

#### **5.5 Overtaking av egen andel av fellesgjelden**

Forslag fra May Kristiansen og Arne Sporild 15B

Vi ønsker at styret undersøker mulighet for å etablere ordning der andelseier (den som ønsker det) tar over sin andel av fellesgjelden. Med henvisning til notat om forestående tyngre investering i vedlikehold mener vi dette for mange kan være et interessant tema.

**Vedtak:**

**Forslaget falt, enstemmig.**

#### **5.6 Egen vannmåler**

Forslag fra May Kristiansen og Arne Sporild 15B

Styret har ved noen anledninger gitt varsel om økning av felleskostnadene dels på bakgrunn av økning i kommunale avgifter. På samme måte som hver boenhet har kontroll på eget strømforbruk kunne kanskje egen vannmåler gi kontroll på forbruket av vann. Vi nevner at vi ikke har hatt mulighet til å vurdere økonomien i dette.

**Vedtak:**

**Forslagsstiller trakk forslaget.**

#### **5.7 Stenging av vaskeplasser i borettslaget**

Forslag fra Ingvild Ruud, Heggeveien 17C

På grunn av borettslagets varslede svake økonomi, gjentatte varsler om husleieøkning, økte vannavgifter, økt vannforbruk og høye strømavgifter foreslår jeg følgende:

Alle vaskeplasser i borettslaget stenges og tilhørende stikkontakter til evt støvsuging ol fjernes.

Begrunnelse:

Da kan ingen beboere bli beskylt for, eller at enkelte får goder av «gratis» strøm og vannavgift som betales av fellesen. Alle som ønsker å vaske og støvsuge bilen kan gjøre dette for egen regning på eks en bensinstasjon.

**Vedtak:**

**Forslaget falt, enstemmig.**

## **5.8 Lokal energiproduksjon og smarte klimatiltak**

Forslagstiller, Terje Heidene 15E

Styret bestiller en kartlegging med konkrete anbefalinger om lokal energiproduksjon og smarte klimatiltak. Resultatet av kartleggingen fremstilles for beboerne for videre tiltak/beslutning.

Begrunnelse: Med utsikter til stadig høye strømpriser og økende behov for strøm (blant annet på grunn av kommende el-bil krav/ønsket politikk) vil det være formålstjenelig å vurdere ulike tiltak som på lang sikt vil være lønnsomt og til det beste for borettslaget. Dette innebærer likevel en betydelig investering.

Enova tilbyr nå økt støtte for borettslag til en slik ekstern, uavhengig vurdering. Støttenivået avhenger av antall boenheter, og økes dersom borettslaget signerer kontrakt på gjennomføring av kartlagte tiltak.

Se for øvrig mer informasjon fra Enova: <https://enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/kartleggingsstotte-til-borettslag-og-boligsameier/>

**Vedtak:**

Det nedsettes en gruppe som skal utarbeide et forslag som legges fram på neste års generalforsamling.

Gruppen består av: Per Erik Brunsberg, Janita Høydal, Kim Martinsen (bodde ikke i borettslaget, var der med fullmakt), Sissel Kjeserud og Terje Heidene.

**Enstemmig vedtatt.**

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder**

Tone Engen tok over ledervervet 01.11.2021.

Hun er nå på valg, og valgkomiteen har innstilt Tone Engen for en periode på 2 år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Tone Engen for 2 år.

### **6.2 Valg av 1 styremedlem fra rekkehus**

Valgkomiteen innstiller for 2 år: Kathrine Mulstad

**Vedtak:**

Valgt ble: Kathrine Mulstad for 2 år.

### **6.3 Valg av 1 varamedlem fra rekkehus**

Valgkomiteen innstiller for 2 år: Cathrine Wilhelmsen

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Cathrine Wilhelmsen for 2 år.

### **6.4 Valg av 1 styremedlem fra 15 blokka**

Valgkomiteen innstiller for 2 år: Tom Erik Sveum

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Tom Erik Sveum for 2 år.

### **6.5 Val av 1 varamedlem fra 15 blokka**

Valgkomiteen innstiller for 2 år: Natalia Lorentzen

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Natalia Lorentzen for år.

### **6.6 Valg av valgkomité**

Valgkomiteen har bestått av:

Morten Høgberg (15-blokka)

Kristin H. Einarsen (rekkehusene)

Berit Sørmoen Andersen (17-blokka)

Ny valgkomite foreslås på generalforsamlingen

#### **Vedtak:**

Valgt ble:

Per Erik Brunsberg (rekkehusene)

Berit Sørmoen (17-blokka)

Morten Høgberg (15-blokka)