

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Forskerhellingen Borettslag AL torsdag 30.03.2023 kl. 18:00
- Folkets Hus, Hagan.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Linda Selfjord

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Tom Erik Sveum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Per Erik Brunsberg og Berit Sømoe Andersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 26 + 1

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 35

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkallingen godkjennes

Vedtak:

Godkjent enstemmig

1.6 Godkjenning av saksliste

Sakslisten godkjennes

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. Årsmelding 2022

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering - enstemmig

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å justere styrets honorar ihht økning i KPI med 2,9% til kr 195.500,-.

Dette honorar gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 195.500 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fisjon, juridisk vurdering

Fremlagt av styret, oppfølging sak 5.2 GF 2022:

Styret viser til sak 5.2 om fisjon, dele borettslaget i rekkehus del og blokk del fra Generalforsamlingen 24.mars 2022.

Styret mottok den juridiske vurderingen 31.oktober 2022. Ett enstemmig styret valgte å sette saken på vent til årets Generalforsamling. Dette fordi det ville medføre borettslaget en kostnad på minimum kr. 200.000,- for at KPMG skal finne ut hva det vil koste hele borettslaget dersom man ender/endte opp med fisjon.

Forslag til vedtak:

Ønsker generalforsamlingen at styret går videre med fisisjons saken?

Vedtak:

Vi går ikke videre med denne saken

5.2 Oppretting av feil i felleskostnader drift rekkehusene

Forslag fra styret:

Fra 1. januar 2017 ble felleskostnader drift i rekkehusene satt ned med (7,1%) pga en feil utført av USBL. Dette innebærer at rekkehusenes felleskostnader drift har vært for lave siden 2017 basert på den vedtatte fordelingsnøkkelen/husleiebrøken (som sier at blokkene skal betale 84,673% og rekkehusene 15,327%). Denne feilen er nå rettet opp, og dette var årsaken til at rekkehusene økte med 4,98% mer enn blokkene, totalt 10,98% i felleskostnader fra 1. januar 2023.

Hvorvidt det skal foretas et etteroppgjør* for perioden 2020-2022** på det som er

innbetalt for lite, legges derfor fram for Generalforsamlingen for avgjørelse.

*Gjelder kun den tiden andelseierne har bodd i rekkehusene i perioden 2020-2022

**Perioden 2017-2019 er foreldet.

Forslag til vedtak:

Ønsker generalforsamlingen at det foretas etteroppgjør?

Vedtak:

Det skal ikke gjøres etteroppgjør

Enstemmig

5.3 Strømpelegging av avløpsrør i borettslaget

Forslag fra styret:

På slutten av 2022 ble det utført rørsjekk i borettslaget. Tilbakemeldingen er at det kunne vært verre, men behovet for rehabilitering avhenger av alder og bruk. Er rørene mere enn 50 år gamle har de nådd forventet levetid og vel så det og det er som oftest på høy tid å gjøre noe med dem.

Avløpsrørene hos oss er i år 54 år gamle og i så måte «lever de på overtid».

På befaringen ble det oppdaget noe «svetting» på hovedrør i garasje i blokk 15 og det er ifølge fagekspertisen et tegn på at det begynner å «skje ting». I blokk 17 har vi hatt besøk av Rørleggervakta ved noen anledninger grunnet blant annet tette toalett. Det har vist seg at tettheten ikke har kommet av at «noen har mistet/puttet noe» i toalettet.

Rørene er porøse og det er avleiringer som medfører at det blir tett ifølge Rørleggervakta. Det har derfor endt med at borettslaget har måtte tatt utgiften. Et annet viktig element å ha i tankene er at borettslaget er ikke forsikret dersom det skjer noe med avløpsrørene, se utdrag fra forsikringsvilkårene;

5.6.2 Hva forsikringen ikke omfatter

Vann og annen væske

- skade ved vann som har trengt inn i bolig over terreng dersom konstruksjonen/bygningsdelen er eldre enn 40 år, eller at hendelsen ikke skjer plutselig, og/eller skaden har startet sin utvikling før dekningen begynte å løpe. Dersom bygningsdelene på vanninntrengingsstedet har ulik alder, legges eldste alder til grunn.

Uansett erstattes ikke:

- skade på selve taket, veggen; det vil si alle slikt utenfra og inn til takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner,
- utbedring av selve feilen/mangelen,
- når årsaken til skaden åpenbart skyldes manglende vedlikehold

Det er viktig å merke seg at ved rehabilitering av avløpsrørene er vi på nytt forsikret.

Miljø hensyn:

En bygning og dens komponenter har ulike levetider og vedlikehold må planlegges ut fra dette. For bærekraftig bruk av naturressurser er det avgjørende at produkter og byggematerialer benyttes så lenge som mulig, repareres og i større grad brukes på nytt eller gjenvinnes.

I skrivende stund har TT Teknikk AS gitt oss tilbud på strømpelegging av våre avløpsrør pålydende ca kr. 6,1 mill. Tilbudet er gitt basert på befaring. Styret vil også innhente tilbud fra flere firmaer til dette vedlikeholdet.

I prinsippet står vi overfor to valg: Helt nye rør med alt av kostnader og ubeleiligheter det fører med seg eller rehabilitering av eksisterende rørsystem.

Til dette vedlikeholdet må det tas opp lån da det er ikke midler vi besitter i dag. Dette vil medføre en økning i felleskostnader for oss alle, men ved å gjennomføre tiltaket nå i form av å være proaktive og ikke vente til rørene sprekker, vil dette medføre en mindre økning enn om vi må gå til anskaffelse av helt nye avløpsrør.

Noe positivt er det også, nyere forskning utført av SINTEF viser at vannrør av støpejern eller kobber har lengre levetid enn tidligere antatt. Derfor fokuserer styret på

avløpsrørene, vi gjør tiltak kun der det er nødvendig.

Forslag til vedtak:

Ønsker generalforsamlingen dette vedlikeholdet gjennomført, og stiller generalforsamlingen seg bak låneopptak på kr. 7 millioner?

Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom knr. 3031, gnr. 4 bnr. 173 og knr. 3031, gnr. 5, bnr. 117.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

Dersom banken stiller krav til pant med prioritet foran innskudd.

Lån inntil 7 millioner.

5.4 Oppdatering av parkeringsbestemmelsene

Forslag fra styret:

Endring og oppdatering av tekst.

I parkeringsbestemmelsene står det idag, nederst i punkt 8:

Tekst i dag i parkeringsbestemmelsene:

«Kontrollene utføres som stikk kontroll, og utføres 24 timer i døgnet, helt uoppfordret ra verken styre eller beboere. Kontrollen utføres iht. avtale som er inngått. Kontrollen utføres av uniformerte vektere. Kontrollavgiften er for tiden kr. 600,-.»

Forslag til ny tekst:

«Kontrollene utføres i henhold til parkeringsforskrift av 18.03.16 nr 260
Kontrollsanksjonen er bestemt av myndighetene og justeres hvert 5. år. De er for tiden kr. 330,- kr. 660,- og kr. 990,- avhengig av overtredelse».

Forslag til vedtak:

Parkeringsbestemmelsene endres iht. forslag i saksfremstilling.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.5 Lokal energiproduksjon og smarte klimatiltak

Forslag fra miljøgruppen:

Gruppen ble vedtatt nedsatt på generalforsamlingen 24. mars 2022, ref. sak 5.8. Gruppen har jobbet med å se på mulige energisparingstiltak med støtteordninger, som kunne gagne beboerne. Se vedlagte rapport.

Miljøgruppas anbefaling er å ikke foreta større investeringer som kan utløse støtte fra Enova på det nåværende tidspunkt. Men teamet bør holdes varmt og vurderingene rundt slike tiltak gjøres jevnlig ettersom situasjonen stadig er i endring (marked, støttebehov, reguleringer, økonomi etc). Dersom styret og generalforsamlingen ønsker det kan gruppens arbeid fortsettes og utvides videre i 2023.

Forslag til vedtak:

Ønsker generalforsamlingen at miljøgruppa fortsetter sitt arbeid videre i 2023?

Vedtak:

Ja enstemmig

5.6 Fjerning av bommen mellom blokkene

Forslag fra Gunn Josephina Hovland 17:

Til årsmøtet ønsker jeg å ta opp bommen vi må i gjennom og betale for begge veier. Det er ingen mening i at vi skal betale for å frakte tunge varer inn til vår inngang. Til alt overmål må vi også betale for å kjøre ut igjen. Redsel for ureglementert parkering er overdrevet, tror jeg. Det er parkeringsvakter som passer på riktig parkering og har ansvar for at den overholdes. Håper dette kommer med på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Ønsker generalforsamlingen at bommen fjernes?

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Bom består

5.7 Utarbeidelse av en grundig tilstandsrapport

Felles forslag fra rekkehusene.

På generalforsamlingen i 2022 ble følgende forslag lagt frem: 5.1: Utarbeidelse av en grundig tilstandsrapport. Styrets innstilling var da at dette allerede fantes i eksisterende full vedlikeholdsplan fra USBL, og denne ble sendt til beboere i rekkehusene. Etter gjennomgang av full vedlikeholdsplan ble det tydelig at dette ikke er en tilstandsrapport, og den mangler beskrivelse av større tiltak som erstatning av kledning, verandaer som har råte og har glidd ut, avløpsrør, ødelagte nedløpsrør m.m. Innspill til sak for generalforsamling, styret får utarbeidet en grundig tilstandsrapport, av en uavhengig entreprenør. [Se sak 5.1 i generalforsamling 2022 for utdypende ordlyd / begrunnelse.]

Forslag til vedtak:

Ønsker generalforsamlingen en ny grundig tilstandsrapport utført av uavhengig entreprenør?

Vedtak:

13 for / 22 mot

Ikke vedtatt.

5.8 Installere ladeanlegg for elbiler på parkeringsplasser ute

Felles forslag fra rekkehusene:

Flere beboere i borettslaget disponerer to biler der bil nr. 2 står på beboerparkering ute og flere nyere elbiler får ikke plass i eksisterende garasjeanlegg (på grunn av for små garasjer) med opplegg for elbillader. Det er derfor et behov for å kunne lade elbiler også på uteplassene.

Innspill til generalforsamling ber styret om å vurdere muligheter for å installere elbilladere ute, og/eller utvide beboer- og gjesteparkering med nye plasser med lademuligheter.

Forslag til vedtak:

Ønsker generalforsamlingen at styret jobber videre med å se på muligheter for å installere elbilladere for beboere og gjester?

Vedtak:

Styret jobber videre og legger fram forslag til løsning.

5.9 Strømsparing og energiltak i borettslaget

Felles forslag fra rekkehusene:

Det brukes i dag mye strøm til oppvarming av oppganger og gangveier ute, som gir høye strømutgifter for borettslaget. Det er også usikkert hvor mange lyspærer/lysrør som er byttet til LED-teknologi.

Innspill til generalforsamling: styret bes om å kartlegge dagens løsninger for å finne ut hvor det kan spares inn på strømforbruket og undersøke med Enova om det er mulig å få støtte til enklere energiltak.

Forslag til vedtak:

Ønsker generalforsamlingen at styret jobber parallelt med energi- og miljøgruppa?

Vedtak:

Miljøgruppa jobber videre med saken.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Leder ble i 2022 valgt for 2 år, er således ikke på valg

Vedtak:

Tone ikke på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vigdis Fjukmoen ble valgt for 2 år i 2021, er på valg

Kathrine Mulstad ble valgt for 2 år i 2022, er ikke på valg

Tom-Erik Sveum ble valgt for 2 år i 2022, er ikke på valg

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Fjukmoen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Robert Linder ble valgt for 2 år i 2021, er på valg

Nathalia Lorentzen ble valgt for 2 år i 2022, er ikke på valg

Cathrine Wilhelmsen ble valgt for 2 år i 2022, er ikke på valg

Vedtak:

Valgt ble: Robert Linder for 2 år

Valgt ble: Ante Elvebakk for 1 år

Valgt ble: Roy Cato Einarsen for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

Per Erik Brunsberg (rekkehusene)

Berit Sørmoen (17-blokka)

Morten Høgberg (15-blokka)

Vedtak:

Valgt ble:

Gjenvalg på alle 3

Per Erik Brunsberg (rekkehusene)

Berit Sørmoen (17-blokka)

Morten Høgberg (15-blokka)