

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nordskrenten Borettslag

Møtedato: 08.05.2018

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Nordstua

Til stede: 53 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 59 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Siw Frisk.

Møtet ble åpnet av Lasse Szabo.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Anders Thorud 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 Siw Frisk foreslått. Som protokollvitne ble Thomas Reite og Rita Bråten 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 enstemmig

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent enstemmig

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

- A Forslag fra Heidi Brattsti og Ellen Sund, om endring i husordensreglenes punkt 5(1), 5(6) og 5(7).

Begrunnelse:

Vedtektene følger i hovedsak borettslagsloven når det gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt, mens husordensreglene legger strenge begrensninger i andelseiers vedlikeholdsrett.

I henhold til dagens husordensregler krever det meste av innvendig vedlikehold styrets godkjenning. Det ligger ingen retningslinjer for styrets behandling, behandlingstid eller krav om saklighet i begrunnelser for vedtak.

I ytterste konsekvens har styret i dag myndighet til å begrense andelseiers mulighet til å utføre vedlikeholdsplikten, uten å frita andelseier for erstatningsansvar for skader oppstått pga dårlig og manglende vedlikehold.

Det er behov for å trekke tydeligere linjer mellom den enkelte andelseier og fellesskapet, samt å gi styret retningslinjer for å ivareta fellesskapet og kriterier ved søknad.

Pkt 5 (1)

Dagens tekst:

«(1) Innvendige forandringer (flytting av vegger el.l.) eller utvendige tilbygg til leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.»

Foreslås endret til:

«(1) Innvendig vedlikehold er andelseiers rett og ansvar. Utvendige tilbygg, fasademessige endringer, inngrep i bærende konstruksjoner, felles røropplegg og andre fellesinstallasjoner som faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar, kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke. Det må ikke foretas ombygginger av kjøkken eller bad/våtrom som medfører inngrep i eller endringer av felles del av ventilasjonssystem, vanntilførsel eller avløp før det er innhentet godkjenning fra styret.

Styret og berørte naboer skal varsles ved større vedlikehold/oppussing, som medfører lengre perioder med støy, stor trafikk av håndverkere og parkering utenfor oppgangen for av- og pålessing.»

Pkt 5 (6)

Dagens tekst:

«(6) Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen. Alle arbeider i våtrom, med unntak av enkel overflatebehandling, skal utføres av autoriserte håndverkere.

Det må innhentes godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes. Søknad om godkjenning skal minimum inneholde en skisse av rommet og beskrivelse av arbeidet som skal utføres. Styret skal informeres skriftlig om hvilket firma (navn, org.nr og kontaktadresse) som skal utføre arbeidet.»

Foreslås endret til:

«(6) Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen. Alle arbeider i våtrom, med unntak av enkel overflatebehandling, skal utføres av autoriserte håndverkere.

Styret skal orienteres skriftlig før arbeidet igangsettes. Informasjonen skal minimum inneholde en skisse av rommet og beskrivelse av arbeidet som skal utføres. Styret skal informeres om hvilket firma (navn, org.nr og kontaktadresse) som skal utføre arbeidet. Styret skal ha oppdatert informasjon ved endring av dette underveis i prosjektet.»

Pkt 5 (7)**Dagens tekst:**

«(7) Det må ikke foretas ombygginger av kjøkken eller bad/våtrom som medfører inngrep i eller endringer av ventilasjonssystemet eller vanntilførsel og avløp før det er innhentet godkjenning fra styret.»

-Innbakt i forslag til pkt 5 (1).

Forslag til nytt pkt 5 (7):

«(7) Ved endringer som krever styrets godkjenning, skal styret alltid gi en saklig begrunnelse for sine vedtak. Et avslag skal være skriftlig, begrunnet og dokumentert. Der eksternt kompetanse brukes for å begrunne en avgjørelse, skal vedkommendes navn, faglige relevans og skriftlige begrunnelse være tilgjengelig for andelseier.

Avslag anses som saklig dersom endringa det blir søkt om vil være til urimelig ulempe eller skade for fellesskapet eller andre andelseiere som styret har ansvar for, og søker ikke vil vurdere tiltak for å redusere slik ulempe eller skade.»

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget og vil legge frem begrunnelsen på generalforsamlingen.

Vedtak: Forslaget falt mot 44 stemmer.

- B** Forslag fra Heidi Brattsti, Ellen Sund, Anita Tharaldsen og Mariann Strand om utredning av installasjon for heis.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede muligheter, kostnader og støtteordninger for etterinstallasjon av heis i blokkene. Styret har fullmakt til å opprette en prosjektgruppe og innhente eksterne ressurser ved behov.

Begrunnelse:

Heisen gir økt tilgjengelighet for både beboere og besøkende og legger dermed til rette for at beboerne kan bo lengre i sine boliger. Heis gjør det f.eks. mulig å bo i borettslaget selv om en skulle bli avhengig av hjelpemidler som krykker, rullator og rullestol. For barnefamilier vil også hverdagen bli lettere, ved at man unngår trapper for å komme opp og ned med barnevogn. I tillegg til økt trygghet for at en kan bo i boligen i fremtiden, vil heis erfaringsmessig også kunne gi en verdiøkning av boligen. Også for boenheter som ikke får direkte nytte av heis, f.eks førsteetasje og rekkehus, vil heis gi mindre gjennomtrekk av folk og dermed økt kontinuitet og forutsigbarhet i borettslaget. Mange av landets lavblokker ble bygget på en tid da det ikke ble stilt krav om heis, men våre krav til hva som er en god bolig endres med tiden. I ny-boligmarkedet er det en kvalitet som tas for gitt. Derfor er innstallering av heis like viktig som annen oppgradering i eldre blokker.

Brannvesenet legger vekt på at behovet for gode rømningsveier øker i takt med tilrettelegging for at eldre og bevegelseshemmede kan bli boende i blokkleiligheter. For ambulansetjenesten kan heis være avgjørende når sekundene teller. Tilgang til heis handler også om verdighet for pasienten under evakuering. For samfunnet vil heis kunne gi gevinster gjennom større grad av tilrettelegging for hjemmebaserte tjenester (reduerte kostnader for kommune- og stat til institusjonsopphold m.m.). Etterinstallasjon av heis er derfor blitt et viktig satsingsområde for myndighetene.

Finansiering:

For å stimulere til at boliger får etterinstallert heis er det opprettet gunstige låne- og tilskuddordninger gjennom Husbanken. Husbanken kan nå fullfinansiere et heisprosjekt med tilskudd (inntil 50 %) og lån.

NAV kan gi et tilskudd på 200 000 kroner per oppgang i et flerbolighus dersom det bor personer som har krav på trappeheis i oppgangen. Tilskuddet er en forsøksordning og kan gis som delfinansiering av fullverdige heisløsninger.

Sameier og borettslag kan også søke Oslo kommune om tilskudd til generelle tilgjengelighetstiltak. Tiltakene skal bidra til å bedre tilgjengeligheten i fellesarealer, slik at eldre og/eller personer med funksjonsnedsettelse får en bedre og lettere hverdag.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget og vil legge frem begrunnelsen på generalforsamlingen.

Vedtak: 3 stemte for, forslaget falt.

- C** Forslag fra Kjersti Thorkildsen om at styret påtar seg oppgaven med henvendelse til kommunen om forlengelse av fortau.

Muligheten for styret å sende inn en søknad til kommunen om å lage en forlengelse av fortauets langs Lusetjernveien, helt frem til Nordåsveien og med overgangsfelt til Åstun bussholdeplass. Jeg vet det er gangvei inni Nordre Åsgården borettslag, men det er allikevel mange som går langs Lusetjernveien til bussholdeplassen eller Kiwi butikken. Om vinteren oppstår det ofte farlige situasjoner med fotgjengere, siden sikten er dårlig når det står parkert biler på begge sider av veien, det er brøytekanter og det er glatt. Jeg mener at et fortau ville forbedre ferdselen betraktelig. Samtidig foreslår jeg at det settes opp et "parkering forbudt" skilt langs Lusetjernveien slik at to biler kan passere hverandre - noe som er umulig i dag.

Styrets innstilling:

Styret er enig, men dette er forhold som ligger utenfor borettslagets område. Styret vil imidlertid sende en henvendelse til Oslo kommune og politiet.

Vedtak: Generalforsamlingen støtter at styret henvender seg til Oslo kommune og politiet.

- D** Forslag fra Kjersti Thorkildsen om installasjon av nytt avfallssystem.

Installasjon av nytt søppelkassesystem slik som Vestskrenten borettslag har. Slik jeg forstår blir søppelet lagret under bakken og man unngår derfor dårlig lukt - noe som er et problem om sommeren med søppelkassene ved siden av lekeplassen foran blokk 5. Slike søppelkasser tar dessuten mindre plass og er penere å se på.

Styrets innstilling:

Styret arbeider med utredning av mulighetene og vil legge frem sitt syn på generalforsamlingen

Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til etterretning og støtter forslaget om å ikke gå videre med saken.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Laszlo Szabo foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Ingrid C Reite Christensen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Stein Morisse foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Samira Safraz Chaudhry foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Dag Garvoll foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Karin Herwig foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Ståle Tollefsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert: Mette Løseth

Varadelegert: Stein Morisse

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representant i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Christian Samir Bjorstad, Nina Malme Gulbrandsen, Trond Haslev Jahr og

Annette Schneider.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.20. Protokollen signeres av

Anders Thorud /s/

Møteleder

Siw Frisk /s/

Fører av protokollen

Rita Bråten /s/

Protokollvitne

Thomas Reite /s/

Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Lasse Szabo	Lusetjernveien 50	2018-2020
Nestleder	Mette Løseth	Lusetjernveien 76 B	2017-2019
Styremedlem	Ingrid C Reite Christensen	Lusetjernveien 92 D	2018-2020
Styremedlem	Leif Haga	Lusetjernveien 82	2017-2019
Styremedlem	Stein Morisse	Lusetjernveien 92 C	2018-2020