

REFERAT FRA GENERALFORSAMLING I NORDSKRENTEN BORETTSLAG

8.mai 2018

Protokoll fra generalforsamlingen følger som separat dokument.

Generalforsamlingen ble åpnet av styreleder.

På grunn av kompleksiteten med enkelte av sakene som ble meldt inn som forslag, anså styret det som hensiktsmessig å ha egen møteleder. Her ble avdelingsleder for OBOS Tveita, Anders Thorud, foreslått og godkjent.

Styreleder gikk igjennom «Styrets arbeid» for 2017. «Styrets arbeid» beskriver og omhandler de temaer og saker som styret har jobbet med i foregående kalenderår. Alle temaene ble gitt grundig beskrivelse og enkelte temaer ble også utdypet ytterligere.

Dette gjelder bl.a. problemer med lysarmaturer i enkelte oppganger hvor værphenomen påvirker utstyret, diverse vannlekkasjer i bl.a. Nordstua, trefelling som måtte utsettes, ansvarsforhold og problemstillinger ved oppussing i egen regi. Temaet Vedlikeholdsplan ble gjennomgått, hvor OPAK rapporten ble tatt opp samt intensjon om å utarbeide en 10 års vedlikeholdsplan i samarbeide med OBOS Prosjekt.

Vinterens utfordringer ble tatt opp, hvor nedkjørte gjerdene var resultat av «nødtiltak». Disse gjerdene er nå reparert.

Det ble også understreket nødvendigheten av at styret velger å innføre stopp på oppgradering/oppussing av bad/toalett i privat regi, dette gjelder fra 1.januar 2019.

Vedlikeholdsplanen vil også gjelde våre VVS prosjekter. I og med at det ble inngått en ny 10-års avtale med ISTA, er det naturlig at man i 2024-25 tar for seg hvilke oppvarmingsmetode vi skal ha fra 2027. Pr dato har vi fjernvarme fra Fortum (Hafslund fjernvarme), men det vil nok komme andre energimuligheter i årene som kommer. Et alternativ er å gå over til elektrisk oppvarming. En fordel her vil være at man slipper å legge nye rør for radiatorene, og begrenser «rørprosjektet» (utskiftning av rør) til å gjelde kun tappevann.

Gjennomgangen av tilstanden på dører og vinduer sist oktober ble tatt opp, hvor det er konkludert med at ca 40 dører og vinduer bør byttes i år. De øvrige bør taes på et senere tidspunkt, dette vil være en del av vedlikeholdsplanen og anskaffelse vil bli lagt ut på anbud.

Velferdskomiteens arbeide og funksjon ble tatt opp, hvor «Holmlia episodene» fra sist vinter ble spesielt nevnt som et område hvor komiteen kan ha påvirkning og innvirkning. Som et tiltak fra styrets side ble det oppfordret til større engasjement for velferd for våre barn og ungdommer, hvor f.eks. arrangementer i form av «filmkveld» og sommerjobb for ungdommer er initiert og allerede påbegynt.

På grunn av «Holmlia episodene» har styret også funnet det nødvendig å sette opp 3-4 overvåkningskameraer som skal dekke enkelte fellesområder.

Økonomi ble gjennomgått i detalj senere på kvelden, men under «Styrets arbeid» ble det bemerket fra OBOS sin side at Nordskrenten har særdeles ryddig økonomi og (sitat) «det er musikk i en økonoms øre» om måten Nordskrenten håndterer lånebehov og nedbetalingsplan. Dette begrunnes med at mens

enkelte borettslag på Holmlia låner inn penger til sine prosjekter og betaler kun rente samtidig som lånet blir bare større og større, så har Nordskrenten både nedbetaling og renter som løpende kostnad. Med en slik plan vil man kunne sikre at beboerne blir boende lengre, da utgiftene vil være stabile over lang tid og at man ikke skyver nedbetalinger av lån over på «neste generasjon».

Vinterens utfordringer med mye snø var også årsak til at man hadde problemer med tømning av papircontainere. Bilene til REN er store og lange, hvor de rett og slett ikke klarte å rygge i riktig «posisjon» for å kunne løfte opp containerne da fronten på bilene risikerte å bli ødelagt pga snø og is.

Møteleder overtok når «styrets arbeid» var gjennomgått, hvor man gikk igjennom punktene for faktainformasjon og regnskap. Det ble ikke stilt noen spørsmål underveis, noe som gir inntrykk av at beboerne er tilfreds med styrets arbeid, organisering, tiltak som gjøres og vår felles økonomi.

Ang sakene som ble meldt inn som forslag:

A. Forslag til endring av husordensregler.

Forslagsstillerne fortalte om bakgrunnen for sitt forslag, hvor de bl.a. anser det som utfordring at andelseierne pålegges vedlikeholdsansvar for leiligheten og rett til å gjøre endringer, samtidig som man må forholde seg til at man må søke styret om tillatelse til å gjøre ønskede tiltak og risikere at tiltakene ikke kan godkjennes eller at saksbehandling tar lang tid.

Styret argumenterte mot forslaget og foreslo dette nedstemt.

Styret hadde på forhånd innhentet uttalelse fra bl.a. OBOS juridiske avdeling og OBOS prosjekt. Begrunnelse for styret for å avvise forslaget er i hovedsak at man har opparbeidet relativt god oversikt og innsikt i hvilke tiltak som vil medføre komplikasjoner, hvilke tiltak som ikke kan utføres da dette vil være inngrep i fellesanlegg (VVS, antennekabler, fasade osv) og at styret også ønsker å ivareta naboenes og borettslagets interesse. Det ble vist til flere episoder hvor det ble gjort endringer i leiligheter, samt tilbygg og påbygg som har skapt problemer i ettertid og også påført fellesskapet betydelige kostnader. Søknader som inneholder tegning, beskrivelse (gjerne i form av kopi tilbudet fra leverandøren) samt navn på alle leverandørene vil gjøre behandlingstiden kort hos styret. Søknader som omfatter detaljer som styret ikke har kompetanse på eller erfaring med, medfører at man må innhente informasjon fra eksterne parter og gi ny behandling i styret. Dette kan av og til ta tid, men generelt er saksbehandlingstiden på søknader kun noen få dager.

Forslaget ble nedstemt med 44 mot 15 stemmer.

OBOS poengterte også i ettertid at temaet i forslaget hører til under vedtekter og ikke husordensreglene. Vedtekter omhandler ansvar, plikter og rettigheter, mens husordensregler er «hvordan vil skal oppføre oss» og gir større rom for tolkning og muligheter for å utvise skjønn.

B. Forslag til utredning av installasjon av heis

Forslagsstillerne begrunnet sitt forslag med gode argumenter som at heis vil kunne øke verdien på leilighetene, gi større mulighet for at eldre vil bli boende lenger og gjør det mulig å få besøk av bevegelseshemmede.

Styret argumenterte mot forslaget og foreslo dette nedstemt.

Det opprinnelige forslaget gikk ut på å lage en utredning, men hvor styret hadde allerede tatt

den jobben og sett på «for og imot».

Argumentene «imot»:

125 leiligheter vil miste boden sin i gangen

4 leiligheter vil miste deler av et soverom

14 garasjeplasser må «ofres»

I tillegg vil det være omfattende støy for de soverom som ligger inntil heisen, man mister halve sykkelboden i hver oppgang, samt at man får en vesentlig økning på vedlikeholdsbudsjettet for årlig drift. NAV har også allerede en ordning hvor det kostnadsfritt kan settes inn stolheis i de oppganger hvor dette er påkrevet.

Vestskrenten br.lag er i gang med tilsvarende prosess for anskaffelse av heis, hvor Nordskrenten har fått tilbud om å kjøpe seg inn i en rapport fra Heiskonsulenten AS til en pris av ca kr 55.000. Rapporten beskriver imidlertid de samme punkter og elementer som styret allerede hadde satt seg inn i. Forslaget ble nedstemt med 55 mot 4 stemmer

C. **Forslag om forlengelse av fortau opp mot KIWI**

Forslaget er positivt og styret støtter dette. Det har vært mange nesten-ulykker her, både på sommeren og om vinteren. Området ligger imidlertid utenfor borettslagets område. Styret har allerede vært i kontakt med Nordre Åsgården og Vestskrenten brl, hvor disse støtter et felles brev til Bymiljøetaten og/eller Politiet.

Et av alternativene er å be om å få anlagt fortau på venstre side oppover Lusetjernv, fra fotgjengerovergangen ved barnehagen, opp til svingen ved Nordåsveien og ca 20m nedover til området rett ovenfor innkjørsel til KIWI. Alternativt at man får «Parkering forbudt» på samme side. Forslaget ble godkjent.

Brev til BYM vil bli sendt første uken i juni.

D. **Forslag om nytt søppelkassesystem**

Forslagsstiller begrunnet sitt forslag med luktproblem og estetikk, hvor det ble foreslått å få nedgravde avfallsbrønner.

Styret hadde i april foretatt befaring sammen med Renovasjonsetaten og CDV, og konkludert med at det ikke er plass til å lage nye nedgravde stasjoner. Dette pga at flesteparten av stasjonene ligger oppå fjernvarmerør og/eller strøm/vann og avløp. Renovasjonsetaten frarådet en blanding av type stasjoner hvor noen vil være nedgravd, noen med standard 660 liters kasser mens Lv 92-112 må fortsatt ha enkeltkasser (dette pga avstand til hovedplass v/92a). Dette er basert på at man da vil ha behov for enda flere forskjellig type renovasjonsbiler.

Det vil bli gjort tiltak for å pusse opp dagens gjerder rundt papircontainerne, samt at man skal se på andre alternativer for dagens 660 liters kasser.

Styrets redegjørelse ble tatt til etterretning og styrets innstilling om å ikke gå videre med det konkrete forslaget fikk generalforsamlingens støtte.

VALG;

Valgkomiteens leder innledet valget med å fortelle om arbeidsmetoden, dvs at man gjennomfører intervjuer med det sittende styret og avholder flere møter. Forslagene til kandidater tar hensyn til kjønn, alder, område hvor man bor, kompetanse, erfaring samt at man ønsker fornyelse av styret og få «input».

Det kom ingen forslag til nye kandidater, og de som var på valg fikk fornyet tillit for en ny periode. Et varamedlem ble imidlertid erstattet etter eget ønske, valgkomiteen hadde da skaffet en ny kandidat - vi ønsker Ståle Tollefsen velkommen tilbake til styret.

Valgkomiteen ble utvidet med et nytt medlem, vi ønsker Trond Jahr velkommen.

Kvelden ble avsluttet med overrekkelse av blomster til bl.a. vår egen «gartner», Eivind Steen, samt valgkomiteen for deres arbeide.

Generalforsamlingen ble hevet kl 20.20.