

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag torsdag 10.06.2021 kl. 18:00 - Digital årsmøte via Min Side på www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Magnus Aicher

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v. Magnus Aicher

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Beate Framdal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 38

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2020 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2020

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 for 2020 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 400 000.-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021. Styrehonoraret har vært uendret siden 2016.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 400 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av Vedtektene – kapittel 5

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Forslag om nytt punkt 7, som da vil forskyve de andre punktene nedover:

Bakgrunn:

Oftere enn tidligere så pusser vi opp bad og toaletter enn det som tidligere var vanlig. Dette skjer ofte ved innflytting, eller når man har bodd i boligen i noen år. Bad er det dyreste rommet som pusses opp, og det er fristende å gjøre dette selv og/eller ved hjelp av venner og kjente. Dette er årsaken til at bad er en potensiell kostnadsbombe, både for andelseier eller borettslaget for øvrig. Det som er listet opp under punkt 7, vil sikre på borettslaget, fremtidige andelseier og alle som bor her at man ikke rammes av konsekvensen av bad som ikke er pusset opp etter norske krav og standarder.

Borettslagets sanitære installasjoner er avløp i PVC - vanntilførsel er av kobber. Det er god kvalitet på begge typer. Sentralvarmen er av jern og kobber. Det er separate stoppekraner for forbruksvann i alle boenheter.

Dette hjelper ikke hvis bad pusses opp av ufaglært og ikke autorisert arbeidskraft.

Vedtak:

Styret ber generalforsamlingen om å svare ja til et nytt punkt 7 i vedtektene der det stilles krav til andelseiere som skal pusse opp, samt følgende underpunkter:

- a) Andelseier må dokumentere at alle arbeidene er utført av godkjent entreprenør med offentlig ansvarsrett.
- b) Alle utførelser skal være iht våtromsnormer, teknisk forskrift og Norsk standard.
- c) Kopi av FDV dokumentasjon skal leveres borettslagstyret etter utførelse.
- d) Borettslaget skal varsles. Signert retningsdokument, tegning(er) og beskrivelse skal gjennomgås før arbeidene igangsettes.
- e) Eksisterende sluk skal byttes til godkjent type for membran - med klemring.
- f) Vannlåsen skal være uttagbar - ikke hjelpesluk. Det skal være mulig å utføre inspeksjon og rehabilitering ved bruk av f.eks. epoxy strøpme.

g) Alle avgreninger fra stoppekran skal være utført i rør i rør system (Pex) med fordelerskap med drenering til sluk, eller være synlige.

h) For senere anledning til rehabilitering av fellesledninger må tilgang til vertikale avløp og vannrør være som før rehabilitering.

i) Ved montering av vegghengt WC med innebygget sistene skal drenering til sluk være iht regelverket. WC kan ikke forankres i lettvegg. Synlig stoppekran skal monteres.

j) Borettslaget krever en såkalt 3.partskontroll der det er nødvendig, blant annet på membran.

Vedtatt.

For: 24

Mot: 2

Blankt: 3

5.2 Etablering av infrastruktur og opplegg for elbil-lading i garasjen

Stadig flere andelseiere i Grensen Borettslag går til anskaffelse av el-bil, og nye andelseiere er ofte også el-bileiere. Annenhver bil som nå selges i Norge er en el-bil. Pr i dag er vårt borettslag, som andre borettslag som ble bygget tidlig på -80-tallet kun rigget for fossildrevne biler. Det betyr at borettslaget i dag ikke tar høyde for det som er et reelt behov i dag, eller på sikt.

Stortinget har vedtatt regler om elbillading i borettslag og sameier. Reglene trådte i kraft 1.januar i år, og gir andelseiere og seksjonseiere rett til å lade elbil og ladbar hybrid hjemme. Lovendringen gir andelseiere i borettslaget og seksjonseiere i sameiet en rett til å anlegge ladepunkt i tilknytning til en parkeringsplass andelseier/seksjonseier disponerer.

Det må innhentes samtykke fra styret før ladepunkt etableres, men styret kan bare nekte om det foreligger saklig grunn. Men også eiere som ikke disponerer fast plass, men som har rett til å parkere på fellesareal, kan kreve at det blir etablert ladepunkt. Det er verdt å merke seg at loven bare gir rett til lading på borettslagets/sameiets eiendom.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente anbud, og igangsette arbeide med infrastruktur og opplegg for lading av el- og hybridbiler i garasjene. Dette for å legge tilrette for at den enkelte andelseier kan etablere ladeløsning på egen parkeringsplass i garasjene, innenfor den løsningen som eventuelt blir valgt. Borettslaget dekker infrastruktur og branninstallasjoner innen en kostnadsramme på tre millioner kroner, som finansieres gjennom borettslagets eksisterende egenkapital. Styret søker også å søke eksterne midler for å begrense kostnader for borettslaget. Overstiges rammen på tre millioner skal det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling.

Vedtatt.

For: 27

Mot: 8

Blankt: 1

5.3 Utskifting av soilrør og renovasjon av bad

Forslagsstiller: andelseier Norunn Kjenstad

Borettslaget nærmer seg 40 år, og grensen for levetiden på soilrør/hovedstammer. Når disse en gang skal skiftes vil konsekvensen være at man på rive bad, som da må bygges opp på nytt.

Mange har bodd i borettslag i mange år uten av badene er pusset opp, og at behovet for å renovere bad generelt er til stede. Kan borettslaget allerede nå forsere fremtidig

vedlikehold, og skifte soilrør slik at folk ikke pusser opp badet sitt nå, og så kommer borettslaget om 5-8 år for å skifte rør, og da må pusse opp bad som kanskje bare er noen år gamle.

Styrets bemerkninger:

Når det gjelder tilstanden til rørene, så ble det sent i våres gjennomført spyling av stammerørene i borettslaget, samt at det ble foretatt stikkprøver med en kamera-gjennomkjøring. Rapporten fra rørspylingen, som er en del av borettslagets vedlikeholdsrutiner viser at tilstanden er slik at det haster ikke med å bytte ut rørene. Materialene som ble benyttet tidlig på åtti-tallet viser seg å ha en sterkere slitasjefaktor enn dagens.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

For: 9

Mot: 21

Blankt: 3

5.4 Utvidelse av balkonger/verandaer

Forslagsstiller: andelseier Norunn Kjenstad

I rekkehus/småhus er balkongene for små de at de kan brukes av større familier, eksempelvis til større måltider.

I Bjørn Bondes vei, Søndre Åsgården Borettslag, har andelseiere fått lov til å bygge større verandaer. Kriterier er da at de må betale selv, og så skal arbeidet gjøres av autoriserte fagfolk.

Prisen pr veranda var ca 60 000 kroner.

Det borettslaget gjorde var å ta seg av søknaden til Oslo Plan- og bygg, og andre formelle prosesser.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

For: 13

Mot: 17

Blankt: 3

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styrets leder og styremedlemmer velges normalt for to år av gangen. Det er to styremedlemmer som er på valg. Valgkomiteen innstiller på at begge fortsetter. Siden året har blitt noe annerledes på grunn av Covid19, ser vi det som mest hensiktsmessig å beholde de for enda en periode slik at prosjektene som har startet i løpet av perioden kan gjennomføres.

På vegne av valgkomiteen:
Seher Aydar

Vedtak:

Valgt ble: Bahar Assad for 2 år.

Valgt ble: Steffan S. harjo for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for ett år av gangen, og har ikke stemmerett på styremøter med

mindre de møter for et styremedlem som har forfall.

Vedtak:

Valgt ble: Unni Johansen for 1 år.

Valgt ble: Marius M. Solgård for 1 år.

Valgt ble: Himmet Dogan for 1 år.

Valgt ble: Silje Marie Bunæs for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 14.06.2021.

Det er naturlig at styrets leder deltar på Usbls generalforsamling som borettslagets representant.

Vedtak:

Valgt ble: Beate Framdal

6.4 Valg av valgkomite

På grunn av pandemien. og avholdelse av digital Generalforsamling, er det vanskelig å få inn benkeforslag på medlemmer til valgkomiteen. Styrer foreslår derfor gjenvalg av årets valgkomité, unntatt medlem som er foreslått til styreverv.

Vedtak:

Valgt ble:

Seher Aydar

Kadri Kose Qvennerstedt

Shaista Bhatti