

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tittut Borettslag

Møtedato: 19.4.2022

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Tveita senter, Tvetenveien 150.

Til stede: 7 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Aud Aasnes Hansen.

Møtet ble åpnet av styreleder Astrid Leonore Makita.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Aud Aasnes Hansen foreslått.

Vedtak: Enstemmig 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 Aud Aasnes Hansen foreslått.

Som protokollvitne ble Ali Morina og Astrid Leonore Makita foreslått.

Vedtak: Enstemmig 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 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås som reduksjon av udekket tap.

Vedtak: Godkjent.

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 40 000.

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag fra styret om nytt punkt 1-3 i vedtektene.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Vedtak: Det innkomne forslag ble enstemmig vedtatt.

B) Forslag fra styret om nytt punkt i 4-4 i vedtektene - Laderett.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Alle skal bruke lik ladeboks og beboerne må kontakte styret for bestilling. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Vedtak:

Punkt 2 tilføyes i garasjen etter: Alle skal bruke lik ladeboks

Punkt 3 strykes.

Det innkomne forslag med de foreslåtte endringer ble vedtatt mot 1 stemme.

C) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

D) Beboernes vedlikeholdsplikt og borettslagets styreform

Utløsende faktor for disse diskusjonene var at vi i 2021 hentet inn tilbud på etterisolering og bytte av bordkledning for alle boliger i borettslaget. Anbudene lå på mellom 7-11 millioner. Vi ser at jobber som dette gjerne blir dyrere for et borettslag enn enkeltstående boliger fordi det krever kostnader til profesjonell prosjektledelse man ikke ville hatt på mindre jobber. Det er mye som skal koordineres og uventede spørsmål som kan komme opp underveis. I tillegg hindrer dagens organisering bruk av egeninnsats fra beboerne, slik at vi må bruke profesjonelle aktører til jobber som f.eks maling som ville blitt billigere om beboerne kunne håndtert dette selv.

Vi har derfor sett på styringsformen til borettslaget og dets vedlikeholdsplikt. Vi har vurdert om vi innenfor dagens styringsform kunne ha pålagt mer av vedlikeholdsplikten til de enkelte beboerne, eller om en annen styringsform, f.eks. selveierleiligheter, ville vært mer praktisk.

Vi har innhentet vurdering av dette fra advokatkontoret Codex, men ser at det vil trenge mer arbeid for å gjøre en grundig vurdering av dette. Før vi vurderer dette videre, som også vil innebære advokatkostnader, ønsker vi å diskutere om dette er noe beboerne i borettslaget ønsker. Vi vil på generalforsamlingen gjennomgå dette på en lettfattelig måte før avstemming.

Styret anbefaler å gå for forslag A.

Det vi ønsker avstemming om på generalforsamlingen er:

- A. Vi ønsker at styret skal fortsette arbeidet med å se på alternativ styringsform av borettslaget og fordeling av vedlikeholdsplikten.
- B. Vi ønsker ikke at styret skal fortsette arbeidet med å se på alternativ styringsform av borettslaget og fordeling av vedlikeholdsplikten.

Vedtak: Punkt A ble vedtatt med 9 mot 4 stemmer.

E) Bordkledning

I løpet av 2021 ble det gjort undersøkelser av bordkledningens tilstand. Det ble tatt boreprøve av veggene på et hus i Tittutveien og et i Tittutgrenda. Det ligger et lag med gammelt stående panel bak den ytre liggende panelen. Bak der er det en stender på ca 9 cm med en sort isolasjonsmatte på ca 4-5 cm og hvit isolasjon (glassvatt). Det var ikke tegn til råte.

Det ble hentet inn tilbud på etterisolering og komplett utskifting av bordkledning. Anbudene lå på mellom 7-11 millioner. En slik jobb (ved å gå for rimeligste anbud og forvente noen tilleggskostnader) vil bety en lånekostnad på 1.500-2.000 kroner per måned per boenhet avhengig av størrelsen på boenheten. (Alternativ A)

Siden vi har god lufting i veggene, ingen råte og grei isolering er styret kommet til at det vil være nok å bytte ut ytre bordkledning på 1-2 vegger per hus (muligens noen enkle bord i tillegg) og skrape+male resterende vegger. Dette vil også føre til en økning i felleskostnader, men ikke på høyde med å skulle etterisolere og bytte all bordkledning. Tilbud på dette vil måtte innhentes. Dette vil gå under den normale vedlikeholdsplikten styret har i borettslaget. (Alternativ B)

Vi ønsker at beboerne skal stemme for om de ønsker at vi gjennomfører Alternativ A som beskrevet over som vil bety en betydelig økning i felleskostnadene fremover, eller det enklere alternativet (Alternativ B). Styret anbefaler å gå for Alternativ B.

- A) Etterisolering + komplett bytte av bordkledning alle vegger alle hus
- B) Bytte bordkledning på noen av veggene på noen hus + enkelte bord på noen av veggene. I tillegg, pusse og male alle vegger alle hus.

Vedtak: Punkt B ble enstemmig godkjent.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Astri Leonore Makita foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Som styremedlem for 2 år, ble David Velten foreslått.

Vedtak: Valgt.

C Som varamedlem for 1 år, ble Lene Sandkvist foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Khalid F Gill foreslått.

Vedtak: Valgt.

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

Delegert: Lene Sandkvist

Varadelegert: Kristin Susan Flatmoen

Vedtak: Valgt.

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Tone Helen Bjerke

Lars Fratmoen

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19:25. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Aud Aasnes Hansen /s/

Fører av protokollen

Navn: Aud Aasnes Hansen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Ali Morina /s/

Protokollvitne 2

Navn: Astri Leonore Makita /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Astri Leonore Makita	Tittutgrenda 7 B	2022-2024
Nestleder	David Velten	Tittutveien 1	2022-2024
Styremedlem	Fatima Azagouagh	Tittutgrenda 9	2021-2023
Varamedlem	Khalid F Gill	Tittutgrenda 1 A	2022-2023
Varamedlem	Lene Sandkvist	Tittutveien 5	2022-2023

Oslo 20.4.2022

Styret