

Protokoll til årsmøte 2022 for Smalvollskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950427671

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. april kl. 09:00 til 29. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 119.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Innkallingen skal iht. borettslagsloven § 7-6(1) sendes ut minst 8 og høyst 20 dager før møtet avholdes.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **105**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **14**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

To andelseiere kan om ønskelig delta i opptellingen.

Styret trenger da beskjed om hvilke beboere som ønsker å delta på opptellingen av stemmene.

Forslag til vedtak:

Trond Knutsen og Helge Thorbjørnsen velges som protokollvitner og signerer protokollen sammen med møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **102**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **17**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2021.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **95**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **22**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Disponering av årets resultat

Årets resultat på kr - 26 547 269 fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført som udekket tap i balansen.

Forslag til vedtak:

Godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **87**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **30**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 430 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **88**

Antall stemmer mot vedtaket: **11**

Antall blanke stemmer: **20**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av byggherregruppe-honorar

Godtgjørelse for oppfølging av baderomprosjektet kr 350 000
(Det er 7 medlemmer)

Styrets innstilling

Den tidligere byggherrekomiteen ble avviklet av tidligere styret.

Styret sammen med driftskontoret har derfor påtatt seg denne oppgaven da det ble

enkler å følge opp prosjektet på denne måten.

Driftskontoret har bistått styret og beboerne med blant annet ferdigbefaringer, reparasjon av baderomsmøbler, flytting av vaskemaskiner og byggherremøter m.m. Styret mener derfor at Driftskontoret ved Trond og Helge bør kompenseres for den tiden de har brukt på baderomprosjektet og er derfor en del av byggherre-gruppen.

Styret har blant annet jobbet med oppfølging av prosjektet, deltatt på byggherremøter hver andre uke og kontrollert feil og mangler m.m.

I tillegg har styret jobbet med å forbedre avtalen borettslaget har med Selvaag Prosjekt, noe som har vært en lang og tidkrevende prosess.

Forslag til vedtak:

Byggherre-gruppen godtgjørelse settes til kr 350 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**

Antall stemmer mot vedtaket: **11**

Antall blanke stemmer: **24**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen

Honorar kr 12 000 totalt (fordeles likt på antall medlemmer), Representanter fra styret er ikke med i denne fordelingen.

Forslag til vedtak:

Trivselskomiteen godtgjørelse settes til kr 12 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**

Antall stemmer mot vedtaket: **7**

Antall blanke stemmer: **29**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag fra andelseier om å opprettet en gruppe som ser på strålingsfaren i borettslaget

Fremmet av: Andelseier Alf Gillund

Helseskadelig stråling fra mobilmaster i Smalvollskogen borettslag

Vi har per i dag 3 basestasjoner med tilhørende antenner montert på tak i borettslaget. Målinger viser at strålingen er så høy at skader på cellevev i levende organismer må påregnes. Sykdommene utvikles over tid (måneders og år) og gir seg først tilkjenne som diffuse symptomer. Når de endelig er diagnostisert er de fleste tilfellene uheldelige. Det er registrert mer enn 200 forskjellige sykdommer/lidelser

i denne forbindelse. De mest kjente er skader på DNA, kreft i forskjellige former, Alzheimers, Parkinsons og visse typer kognitive funksjonsnedsettelse.

En måling i min leilighet, før mobilmastene i Lavrans vei 2 ble slått på, viste et strålingsnivå noe høyere enn hva moderne forskning oppgir som grenseverdi for god helse (100 $\mu\text{W}/\text{m}^2$). Når den nevnte senderen ble aktivert steg det målte nivået med ca. 5000 %. Jeg kan nå kun oppholde meg i deler av leiligheten lengst vekk fra senderen.

I fjor (2021) når jeg for en kort periode satt i styret, informerte jeg de daværende medlemmene om disse faremomentene. Svaret jeg fikk var at dette borettslaget forholder seg kun til grenseverdier satt av Norsk Strålevern. Mine bekymringer som fagmann innen fagområdet og resultatet av nyere forskning ble ikke tatt til følge.

Norge har i dag verdens høyeste grenseverdier for mikrobølgestråling. Disse er opptil 100 000 ganger høyere enn for mange vestlige land.

I søylediagrammet under befinner Norge seg lengst til høyre.

Link til søylediagram: <https://www.nlh.onl/nlh-advarer-mot-helsevirkninger-fra-emf/>

For en kort tid tilbake hadde jeg en telefonsamtale med en sentral person som har vært involvert eller observatør til en rekke vellykkede utkastelser av teleoperatører i borettslag rundt omkring i Norge. Han opplyste at ved å argumentere på riktig vis vil det ikke være kostnader forbundet med å annullere inngåtte kontrakter.

Jeg mener det er nødvendig å få opprettet en gruppe /et lag /et utvalg* som er likestilt med borettslagets styre og som har tilgang til de samme kommunikasjonskanalene, resursene osv. Målsettingen er å øke bevisstheten blant beboerne om helseeffekten av stråling, gjøre målinger, registrere andelseiernes innstilling og holde avstemning med sikte på å fjerne alle sendere/basestasjoner i borettslaget. Når målet er nådd oppløses enheten.

Det er mitt håp og ønske at nåværende styremedlemmer vil ta del i eller på annen måte bidra positivt og støtte opp om dette viktige arbeidet.

*[Personer som er direkte eller indirekte knyttet til telekombransjen eller som har en agenda som ikke er forenlig med utvalgets målsetning kan ikke velges inn].

Kilder:

<https://ecfsapi.fcc.gov/file/10709642227609/CellTowerRadiationResearch.pdf>

<https://ehtrust.org/cell-towers-and-cell-antennae/compilation-of-research-studies-on-cell-tower-radiation-an>

<http://www.emfrf.com/rf-radiation-levels-from-cellular-towers/>

<https://www.saferemr.com/2018/07/icnirps-exposure-guidelines-for-radio.html>

Styrets innstilling

Styret er helt klare på at om basestasjonene utgjør en helseskade og/eller risiko så skal ikke beboerne utsettes for dette.

Grenseverdiene for stråling et menneske kan utsettes for ligger på mellom 2-10 w/m² i Norge avhengig av frekvens.

Denne målingen kan beboerne enkelt gjøre selv ved å gå inn på <https://finnsenderen.no/#/straaling> og søke på adressen de bor på.

Styret har utført måling på beboers adresse og beboeren utsettes for 0,026 w/m², altså langt under tillatt grenseverdi i Norge.

Forskning viser i tillegg til dette at det ikke er noen sammenheng med sykdommene og lidelsene beboer nevner og stråling fra blant annet basestasjoner.

I 2015 gikk en person til sak mot Telenor på bakgrunn av en basestasjon som ble plassert i nærheten boligen. Det ble i denne saken hevdet at strålingen fra basestasjonen var helseskadelig og måtte flyttes. Personen tapte saken i retten.

Dommen kan leses her:

<https://einarflydal.com/wp-content/uploads/2015/03/dommen-25032014.pdf>

Faktisk.no lagde en lengre artikkel i 2019 som ble oppdatert i 2021.

Artikkelen kan leses her:

<https://www.faktisk.no/artikler/jy8qm/er-5g-farlig#7-er-5g-helsefarlig-for-mennesker>

De skriver blant annet:

"Det florerer med påstander om 5G på nettet. Blant annet hevdes det at 5G har ført til at fugler og insekter dør. Det finnes ingen anerkjent forskning som støtter at 5G eller tidligere generasjoner mobilnett er farlig, verken for mennesker eller dyr."

Faktisk.no er et samarbeid mellom Dagbladet, VG og NRK som skal "motvirke feilinformasjon, enten den er bevisst eller utilsiktet, ved å faktasjekke det offentlige ordskiftet og avdekke falske nyheter."

Forskning.no skrev en artikkel i mars 2021:

Direktoratet for strålevern og atomtryggleik, DSA skriver:

«Med den relativt omfattende kunnskapen vi har, er det ikke grunn til å anta at 5G er helseskadelig. Målinger viser at eksponeringen fra mobil- og radiosendere som vi omgir oss med i dag er svak og ligger langt under grenseverdiene for hva som er helseskadelig,» oppsummerer Direktoratet for strålevern og atomtryggleik, DSA.

Kreftforening skriver:

«Eksponeringen fra trådløse nettverk er så lav at det er usannsynlig at opphold i nærheten gir negative helseeffekter. Forskning har til nå ikke konkludert med at stråling

fra trådløse nettverk eller mobilantenner fra basestasjoner øker risikoen for kreft,»

Artikkelen kan leses her:

<https://forskning.no/mobiltelefon-redaktoren-har-ordet-teknologi/det-er-usunt-a-tro-pa-at-mobilstraling-og-5>

Link til grenseverdier i Norge:

<https://www.nkom.no/fysiske-nett-og-infrastruktur/elektromagnetisk-straling#grenseverdier>

Styret må forholde seg til det myndighetene setter av grenseverdier når det kommer til stråling. Forskning viser også at det ikke er noen sammenheng mellom stråling fra basestasjoner og sykdommene andelseieren beskriver.

Ved å opprette en gruppe som tar sikte på å fjerne basestasjonene kan dette medføre betydelige kostnader for borettslaget. Ser man dommen fra 2015 i sammenheng med dette vil det være vanskelig for borettslaget å bruke helseskadelig stråling som argument for å annullere kontrakter.

Styret støtter ikke forslaget.

Når det er sagt, ble basestasjonene satt opp uten at beboerne ble informert om dette. Dette ble tema på årsmøte i 2021.

Styret er enig i kritikken om at beboerne burde blitt involvert i prosessen.

Styret vil derfor legge frem et eget forslag der vi stemmer for om styret skal se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene og hva dette vil koste.

Resultatet av dette vil legges frem på en ekstraordinær generalforsamling. **Se sak 9.**

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **27**

Antall stemmer mot vedtaket: **69**

Antall blanke stemmer: **23**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag fra styret om å se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene

Basestasjonene i borettslaget ble satt opp uten at beboerne ble informert om dette. Dette ble tema på årsmøte i 2021. Styret er enig i kritikken om at beboerne burde blitt involvert i prosessen.

Det ønskes derfor at det stemmes over om styret skal se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene og hva dette vil koste borettslaget.

Resultatet av dette vil legges frem på en ekstraordinær generalforsamling.

|

Forslag til vedtak:

Styret skal se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene og hva dette vil koste borettslaget.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**

Antall stemmer mot vedtaket: **38**

Antall blanke stemmer: **27**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag fra andelseier om å redusere felleskostnadene

Fremmet av: Andelseier Alf Gillund

Styret skal undersøke mulighetene for å redusere felleskostnadene (uten å redusere dagens nivå på funksjoner og ytelser til beboerne). Fremtidige økninger av fellesutgiftene kan ikke ensidig bestemmes av styret, men skal skje i samråd med andelseierne.

Styrets innstilling

Styret er enig med andelseier i at felleskostnadene er høye og styret ønsker også å se på mulighetene for å få senket felleskostnadene.

Styret finner derimot ordlyden "*Fremtidige økninger av fellesutgiftene kan ikke ensidig bestemmes av styret, men skal skje i samråd med andelseierne*" problematisk.

Styret er også beboere og ønsker felleskostnadene så lave som mulig, men har samtidig et ansvar for økonomien i borettslaget. Ved å stemme for forslaget til beboer vil styret måtte innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å behandle fremtidige økninger i felleskostnadene.

Konsekvensen ved at økningen i felleskostnadene nedstemmes vil være at borettslaget ikke har penger til å betale regningene og til slutt vil gå konkurs.

På bakgrunn av ordlyden støtter ikke styret forslaget, men viser til styrets forslag om reduisering av felleskostnader sak 11.

Forslag til vedtak:

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**

Antall stemmer mot vedtaket: **54**

Antall blanke stemmer: **27**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag fra styret om å redusere felleskostnader og fellesgjeld

Tiltak for lavere felleskostnader og fellesgjeld

Styret får mange tilbakemeldinger fra beboere på at felleskostnadene er høye. At de er det skyldes i hovedsak at vi har ca. 170 millioner kroner i fellesgjeld. Fellesgjelden knytter seg til rehabiliteringsprosjekter i borettslaget som blant annet fasadeprosjektet, og baderomprosjektet som nå er godt i gang.

Fellesgjelden er ikke unormalt høy. Men med de varslede renteøkningene fra Norges bank, sammen med høye strømpriser og den generelle prisøkningen på varer og tjenester, vil både renteutgiftene på fellesgjelden samt driftskostnadene til borettslaget øke merkbart i årene som kommer. Det vil gi ytterligere økte felleskostnader.

Styret har vurdert hvilke muligheter vi har for å redusere fellesgjelden for å medvirke til lavere felleskostnader. En gjeldsreduksjon vil gi en positiv effekt med lavere felleskostnader som vil komme alle beboerne til gode.

Mulig tiltak

Styret ønsker å se på mulighetene borettslaget har til å selge tomten der garasjelegget står i bytte mot at dagens p. plasser legges under bakken, alternativt fordeles andre steder på eiendommen vår.

Tomten utgjør ca. 20 mål. Ved å selge tomten vil vi kunne frigjøre en betydelig sum penger som kan benyttes til å nedbetale fellesgjeld.

Garasjelegget er i dag i svært dårlig stand og trenger rehabilitering om få år. Penger til rehabilitering vil vi måtte låne, noe som igjen vil bety økt fellesgjeld med økte felleskostnader.

Tiltaket skal være et forprosjekt som skal tilrettelegge for hva borettslaget kan forvente av salgspris, uten at vi mister parkeringsplasser.

Fullmakt til styret

Styret ber om fullmakt fra andelseierne til å sette i gang med et forprosjekt. Styret legger følgende forutsetninger til grunn i forprosjektet:

1. Borettslaget bør sitte igjen med et likt antall parkeringsplasser som vi har i dag.
2. Nye parkeringsplasser bør ha tilgang til el-bil lader.
3. Så mange parkeringsplasser som mulig bør være innendørs (parkeringshus/garasje).
4. Salg av tomten skal komme alle beboerne til gode, også de uten bil.

5. Salgssummen skal redusere fellesgjelden. En slik løsning vil komme alle beboerne til gode også de som ikke har bil. Leilighetene vil også bli mer attraktive da fellesgjelden er lav, og felleskostnadene lave.

Styret har fått noen henvendelser på tomten allerede, men styret ønsker å undersøke hvilke muligheter som finnes når det kommer til garasjetomten for å ivareta borettslagets interesser.

Det er viktig å presisere at vi ikke stemmer over om tomten skal selges nå eller ikke, men om styret kan jobbe mer med hvilke muligheter et salg kan gi oss av økonomiske fordeler.

Resultatet av forprosjektet vil styret fremlegge på en ekstraordinær generalforsamling hvor det eventuelt kan stemmes over salg av tomt eller ikke, som styret kommer tilbake til.

Kostnad til forprosjekt

Styret estimerer kostnaden til et forprosjekt til kr. 500.000. I beløpet ligger arbeid til eksterne rådgivere, slik som f eks arkitekt, støyutredning med mer.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt fra andelseierne til å sette i gang med forprosjektet

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**

Antall stemmer mot vedtaket: **19**

Antall blanke stemmer: **18**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag fra styret om endring av vedtektene

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6.

Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

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.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 1-3 om kommunikasjon mellom styret og andelseierne legges til vedtektene

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **32**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Forslag fra styret om endring av vedtektene

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, foreslås at valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling tas inn i vedtektene punkt 9-4.

Forslag til vedtak:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling legges til punkt 9-4 i vedtektene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **36**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Valg av styre- og varamedlem

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. (Ref. vedtektene pkt. 8-1(1) og (2)).

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anders Pedersen (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anders Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sven-Erik Johansen (73 stemmer)

Skender Katallozi (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sven-Erik Johansen

Skender Katallozi

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Cristian Delurintu (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cristian Delurintu

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat velges for et år og må være andelseier i borettslaget.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Arooj Sarwar (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arooj Sarwar

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Sven-Erik Johansen (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sven-Erik Johansen

16. Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til tillitsvalgte til neste års generalforsamling.

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg, valgkomiteen mener at noen av de kandidater som har meldt seg til styreverv som ikke skulle bli valgt til styret burde bli spurt om de kan sitte i valgkomiteen 2023.

Det foreslås derfor at styret får fullmakt til å finne nye valgkomité.

Dersom noen ønsker å drive med valgkomitéarbeid til neste ordinære generalforsamling i 2023, kan man melde fra om dette i kommentarfeltet til denne saken eller ta kontakt med styret@smalvollskogen-borettslag.no for å melde seg.

Valgkomiteemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Styret Smalvollskogen borettslag (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Styret Smalvollskogen borettslag

17. Valg av trivselskomité

Trivselskomiteen har med det sosiale og uteområdene å gjøre.

Innstilling

Dersom flere ønsker å delta i Trivselskomiteen, kan man melde fra om dette i kommentarfeltet til denne saken eller ta kontakt med styret@smalvollskogen-borettslag.no for å melde seg.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bente Hoel (80 stemmer)

Diana Novikova (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bente Hoel

Diana Novikova

Protokollen godkjent: Anders Pedersen /s/ Trond Knutsen /s/ Helge Thorbjørnsen /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Leder	Anders Pedersen	Gunnulvs vei 12	2022 - 2024
Styremedlem	Arooj Sarwar	Lavrans vei 12	2021 - 2023
Styremedlem	Are W. Thoma	Lavrans vei 21	2021 - 2023
Styremedlem	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12	2022 - 2024
Styremedlem	Skender Katallozi	Gunnulvs vei 10	2022 - 2024
Varamedlem	Cristian Delurintu	Lavrans vei 2	2022 - 2023