

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bjørnheim Borettslag

Møtedato: 02.06.2022

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Storstua

Til stede: 80 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 88 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Miguel Antonetti.

Møtet ble åpnet av Styrelederen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Styrelederen 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 Miguel Antonetti foreslått. Som protokollvitne ble Karina Westad og Kristin Olafson 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 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 overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 460.000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling (2/3 flertall)

Saksframstilling:

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen 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 (årsmøte). For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag.

Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

B Innglassing av verandaer (2/3 flertall)

Saksframstilling:

Saksfremleggelse:

Styret har mottatt henvendelser fra beboere om vi kan undersøke med egnede leverandører om det er mulig å innglasse våre terrasser/verandaer for beboere som ønsker dette.

En innglassing av verandaen vil kunne gjøre at man kan bruke denne ved dårlig vær, og trolig også øke verdien på sin bolig. Flere borettslag i vårt nærområde har blitt rehabilitert, og innglassing av verandaene/balkongene er en av de fasadeendringer som er utført. Innglassingen av verandaene vil ikke være isolert.

Styret har vært i kontakt med flere leverandører for å vurdere hvordan innglassing kan løses på våre forskjellige verandaer.

Styrets forslag til retningslinjer

- Det er kun borettslagets valgte leverandør som kan benyttes til leveranse og service på innglassing.

- Det skal være opp til den enkelte andelseier å bestemme om man ønsker innglassing.

- Innglassingen skal medføre minst mulig endring av fasaden. Markiser skal ikke flyttes på utsiden av fasaden.

- Alle kostnader forbundet med montering og service skal dekkes av eier av leilighet.

Dette gjelder også følgekostnader som oppstår pga innglassing mm.

- Innglassing bestilles dermed individuelt av den enkelte andelseier via styret.

- Kostnader i forbindelse med forsikringskader dekkes av den enkelte andelseier.

Egenandel ved skade må dekkes av beboer.

Dette er noen av de momentene som vil bli lagt til grunn hvis det blir tillatt med montering av varmepumper. Listen er ikke utømmende og det kan komme flere forhold som må tas i betraktning.

Hvis det dukker opp forhold som strider mot forventninger/retningslinjer/juridiske forhold, så vil styret forbeholde seg rette til å bringe saken inn for en ny generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir tillatelse til at de beboere som ønsker å montere innglassing kan gjøre dette i henhold til styrets retningslinjer.

Vedtak: Godkjent (59 stemmer for/ 17 stemmer mot)

C Tillate montering av varmepumpe (luft til luft) (simpelt flertall)

Saksframstilling:

Styret har mottatt henvendelser fra beboere som ønsker at det skal bli tillatt å montere varmepumpe for beboere som ønsker dette.

Varmepumper er mer effektive til oppvarming av våre leiligheter enn tradisjonelle elektriske panelovner vi har i dag. Varmepumper består av en innerdel og en ytterdel. Det vil da være aktuelt å montere ytterdelen på verandaen til de leilighetene som ønsker dette. Enheten vil bli montert på gulvet for å unngå støy via vegger. Det vil være avløp for kondensvann til sluket på verandaene. Antagelig må det monteres varmekabler i nedløpsrørene. Det må også legges opp egen strømkurs fra sikringsskap. Skal det tillates å montere varmepumper i borettslaget anbefaler styret følgende retningslinjer:

- Det er kun borettslagets valgte leverandør som kan benyttes til leveranse, drift og service på varmepumpen.
- Det monteres individuelle varmepumper for de beboere som ønsker dette.
- Alle kostnader forbundet med montering, drift og service skal dekkes av andelseier av leilighet. Dette gjelder også følgekostnader som varmekabler i nedløp mm.
- Det er obligatorisk med serviceavtale.
- Kostnader for eventuell fjerning av varmepumpe må dekkes av andelseier av leiligheten.
- Avtale for bruk, drift og serviceavtale på varmepumpe følger leiligheten og er forpliktende også for ny eier ved salg av leilighet.
- Forsikring av varmepumpe dekkes av forsikringen på bygning. Borettslaget dekker ingen kostnader, selv om ytterdelen er på utsiden av leiligheten. Egenandel ved skade må dekkes av beboer.
- Bestilling av varmepumpe gjøres via styret.
- Støy fra varmepumpene vil være et viktig moment i vurderingen.

Dette er noen av de momentene som vil bli kunne lagt til grunn hvis det blir tillatt med montering av varmepumper. Listen er ikke utømmende og det kan komme flere forhold som må tas i betraktning.

Styret har hatt befaring med en leverandør som har levert varmepumper til flere borettslag og sameier.

Hvis det dukker opp forhold som strider mot forventninger/retningslinjer/juridiske forhold, så vil styret forbeholde seg rette til å bringe saken inn for en ny generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir tillatelse til at de beboere som ønsker å montere varmepumpe kan gjøre dette ihh til styrets retningslinjer. Alle styrets retningslinjer må være avklart og avtalefestet før det vil være mulig å bestille montering.

Vedtak: Godkjent (48 stemmer for/ 25 stemmer mot)

D Renovering av bad (simpelt flertall)

Saksframstilling:

Borettslaget må etter hvert må renovere avløp til leilighetene. Dette skyldes at avløpsrørene mellom etasjene og i gulvene må renoveres og da må vi slå opp gulv på badene. Dermed vil dette medføre en totalrenovering av baderommene og toalettrom. Styret vet pt ikke når dette vil gjennomføres, men foreløpig har prinsippet vært at vi prøver å utsette dette lengst mulig. I og med at det vil medføre en vesentlig økning i husleie ønsker vi ikke å starte dette før vi må. For de beboere som ønsker å renovere badene sine nå, skaper dette en vanskelig situasjon iom at det må gjøres på nytt når vi starter en felles renovering av badene.

Flere beboere ønsker dermed at vi skal starte arbeidet med dette prosjektet så snart som mulig. Det er flere borettslag i nabolaget som nå har startet dette arbeidet. Uansett vil vi måtte starte et slikt prosjekt hvis vi ikke lenger får dekket vannskader på forsikringen pga alder på avløp og bad.

Starter man et arbeid med et slikt prosjekt i år, vil man kunne begynne det praktiske arbeidet med dette i løpet av 2023. For øyeblikket følger vi med det som gjøres i Slåttevangen borettslag. De har nettopp startet den praktiske gjennomføringen av et slikt prosjekt etter en innhenting av anbud og prosjekteringsfase i fjor.

Styrets anbefaling:

I og med at dette vil medføre en vesentlig økning av felleskostnadene har styrets holdning vært at vi utsetter dette lengst mulig for å få betalt ned mest mulig av dagens lån. Styrets anbefaling er dermed å ikke stemme for dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret starter arbeidet med prosjekt for renovering av avløpsrør i år slik at man i 2023 kan begynne det praktiske arbeidet med dette.

Vedtak: Godkjent (50 stemmer for/ 30 stemmer mot)

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Jan Erik Knutsen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Cecilie Storbakk foreslått.

Det kom benkeforslag på Ognjen Jevremovic

Vedtak: Cecilie ble valgt med 46 av 62 stemmer

Som styremedlem for 2 år, ble Olga Skrinde foreslått.

Det kom igjen benkeforslag på Ognjen Jevremovic

Vedtak: Ognjen ble valgt med 32 av 57 stemmer

C Som varamedlem for 1 år, ble Ognjen Jevremovic foreslått, men hans kandidatur som varamedlem bortfaller siden han ble valgt som styremedlem.

Olga Skride ønsker å ta plassen for Ognjen Jevremovic som varamedlem.

Det kom benkeforslag på Karina Westad mot foreslått Musa Asani.

Karina ble valgt

Som varamedlem for 1 år, ble Kenneth Lorentzen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Randi Bjørkeland foreslått.

Vedtak: alle 4 ble valgt (Olga, Karina, Kenneth og Randi)

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

Delegert: Jan Erik Knutsen

Varadelegert: Nils Kristiansen

Vedtak: Valgt

E Som delegert med varadelegert til Furuset vaktmestersentral:

Delegert: Jan Erik Knutsen

Varadelegert: Nils Kristiansen

Vedtak: Valgt

F Valg av valgkomite.

Styret ble foreslått som fungerende valgkomite.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 21:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Jan Erik Knutsen

Protokollfører

Miguel Antonetti

Protokollvitne

Karina Westad

Protokollvitne

Kristin Olason

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jan Erik Knutsen	Høybråtenveien 23 B	2022-2023
Nestleder	Nils Kristiansen	Høybråtenveien 35 A	2021-2023
Styremedlem	Jim Tore Johansen	Høybråtenveien 23 A	2021-2023
Styremedlem	Cecilie Storbakk	Høybråtenveien 35 D	2022-2024
Styremedlem	Ognjen Jevremovic	Høybråtenveien 25 E	2022-2024