

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Mellomenga Borettslag

Møtedato: Torsdag 21. april 2022

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Losby besøksgård (endret i forhold til innkallingen)

Til stede: 30 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Yvonne Hitland.

Møtet ble åpnet av styrets leder Cathrine Juul.

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Anders Thorud fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått.

Vedtak: Godkjent.

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 Yvonne Hitland foreslått. Som protokollvitne ble og Arnt Prestjord og Lise Budde foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2. Årsrapport og årsregnskap for 2021

A) Årsrapport og regnskap for 2021

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

Vedtak: Godkjent.

B) Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat ble foreslått overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 205 000,-.

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling

Styrets 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 BBL sin generalforsamling»

Tillegg til punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

-Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

B) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon

Styrets forslag til vedtak:

Følgende nye punkt tas inn i våre vedtekter:

Nytt punkt 1-3 - Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

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.*

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

C) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som gjelder vedlikehold

Styrets forslag til endringer er markert i rødt. Sakens flertallskrav: 2/3 flertall

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(9) Andelseier bærer alt ansvar og alle utgifter vedrørende montering **og drift** av pipen.

Andelseier bærer også alt ansvar for eventuelle skader som følge av pipemontering. **Ved**

~~eventuelle salg av andeler vil ny andelseier samtidig overta alt ansvar vedrørende oven og pipe.~~
Etablering av piper/ildsteder er søknadspliktig i forhold til styret og bygningsrådet i kommunen, og styret skal informeres så snart brannvesenets godkjenning fra utført sluttkontroll foreligger.

...

~~(11) Skader som oppstår ved vanninntrenging på grunn av tilbygg, må utbedres av den enkelte andelseier, dersom skaden skyldes feil og/eller mangler ved utførelsen (uavhengig av om arbeidene er utført av tidligere beboer).~~

.....

~~(13) Uteboder er beboers ansvar. Påbygg av boder og oppgraderinger av boder er andelseiers ansvar.~~

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og drift og vedlikehold av godkjente piper. Når det gjelder boder, vil vedlikeholdsplikten være begrenset til bodens opprinnelige standard og størrelse.

Forslag til endring:

Pkt. 5-1 (9) endres

Begrunnelse:

Piper, selv om de er satt opp i ettertid, må sies å være en integrert del av bygningsmassen. Når det gjelder brannsikkerhet har borettslaget ved styret et overordnet ansvar. Det er derfor viktig at styret kan ha kontroll på vedlikeholdet

Forslag til endring:

Pkt. 5-1 (11) strykes. Etterfølgende nummerering endres tilsvarende.

Begrunnelse:

Godkjente tilbygg som har vært gjenstand for etterkontroll, må sies å være en del av borettslagets totale bygningsmasse. Skader som oppstår, må derfor også ligge under borettslagets vedlikeholdsplikt.

Forslag til endring:

Pkt. 5-1 (13) endres

Begrunnelse:

Bodene er en del av den opprinnelige bygningsmassen, og bodene, i sin opprinnelige standard, bør derfor ligge under borettslagets vedlikeholdsplikt. I praksis har borettslaget allerede dekket større deler av vedlikeholdsutgifter på bodene. Borettslaget kan imidlertid ikke påta seg ansvaret for oppgraderinger og påbygg

Tilleggskommentar:

De tre forslagene har som konsekvens at borettslagets vedlikeholdskostnader vil øke. Styret har innarbeidet dette i sitt forslag til budsjett.

Vedtak: Det ble innarbeidet en presisering i punkt 13

«Påbygg av boder og oppgraderinger....»

Styrets forslag med presiseringen ble enstemmig godkjent.

D) Fra styret om endringer i regelverk om byggeskikk

Forslag til endringer av regelverk om byggeskikk

På beboermøtet oktober 2021 kom det fram ønsker om at enkelte punkter rundt Byggeskikk kunne presiseres bedre. Styret foreslår derfor følgende:

Installasjon av varmepumpe

Det må søkes, **med nabovarsel**, om tillatelse til å montere varmepumpe i boligene. Monterte varmepumper skal kles inn i kasser og males med husets farge. **Varmepumpa skal plasseres så lavt på veggen som mulig**

Levegger

Levegger mellom boliger, både foran og bak huset skal alltid ha liggende breie planker (**12,5 – 15 cm**), og legges annenhver gang **med ca. én plankebreddes mellomrom** på den ene og andre siden av veggen, slik at leveggen ikke blir en helt tett vegg. **Veggen skal ha liggende toppbord og stående endebord**. I utgangspunktet skal lengden på leveggen på baksiden følge lengden på støttemuren mellom boligene. Det er mulig å søke om forlengelse av levegger dersom dette er i samråd med påvirkede naboer. Forlengede levegger kan være aktuelt i de tilfellene hvor plattinger er utvidet ut i hagen. Høyden på den forlengede delen **må i de fleste tilfellene skal være betraktelig** lavere enn opprinnelig høyde. Endring på levegger er søknadspliktig med nabovarsel. Fargen på leveggen skal følge husets farge. **Levegger skal forankres slik at de ikke siger eller blir skjeve.**

Plattinger (herunder steinlegging/ heller/ grus/ annet fast dekke)

Bygge ny eller utvide plattingen foran eller bak huset er søknadspliktig. Søknaden må inneholde målsatte tegninger og nabovarsel.

Platting ved inngangspartiet

Mange i borettslaget har valgt å legge ~~tre~~ platting foran huset. Hovedregelen for disse ~~plattningene~~ er at de kan ikke trekkes lengere fram enn til boden. Borettslaget ønsker at det beholdes grøntområder både foran og bak huset. ~~Tre~~ Plattinger som dekker hele inngangspartiet er i strid med borettslagets byggeskikk. ~~Bygge ny eller utvide plattingen foran eller bak huset er søknadspliktig.~~

Platting på baksiden

~~Tre~~ Platting på baksiden av huset skal i utgangspunktet ikke trekkes lengre ut enn støttemuren til nabo. Det er mulig søke om utvidelse av platting, ~~da med nabovarsel~~. Slike søknader blir individuelt behandlet fra gang til gang, og det er helhetsinntrykket av tenkt ferdig resultat som avgjør om søknaden blir innvilget. Borettslaget ønsker at det beholdes grøntområder og beplantning på baksiden av husene. ~~Store massive plattinger blir ikke automatisk godkjent.~~

- Plattingen skal være i ett plan
- Plattingen må ikke forankres i bygningskroppen
- I tillegg til å dekke innhukket (for de som har dette), skal plattingen ikke gå lenger ut enn fire meter fra yttervegg

Bod/Vedbod/Drivhus/ Redskapsbod o.l.

Utvidelse av opprinnelig bod, eller oppsett av **ny mindre vedbød andre typer boder o.l.**, er søknadspliktig med **målsatte tegninger og nabovarsel**. Her er borettslaget veldig restriktivt ang utvidelse av «bygningssmasse» i hagene, foran eller bak huset. Det er helhetsinntrykket og størrelsen på bygget/tilbygget som avgjør om søknaden innvilges. Større faste utvidelser godkjennes svært sjeldent.

Endringer som godkjennes (ikke søknadspliktige), bod:

- Innvendig isolering
- Bytte av dør (hvit eller i samme farge som bod og leilighet)
- Døra kan ha et lite vindu

Endringer som ikke godkjennes, bod:

- Bruksendring til annen bruk enn bod/ sportsbod
- Innsetting av vinduer
- Innsetting av pipe

Endringer/ oppsetting som godkjennes (søknadspliktig m. nabovarsel), drivhus/ dukkestue/ redskapsbod o.l.:

- Inntil 6 m² uten grunnmur, støpt såle e.l.
- Maksimal høyde 2,2 m

Endringer/ oppsetting som ikke godkjennes, drivhus/ dukkestue/ redskapsbod o.l.:

- Med grunnmur, støpt såle e.l. forankring
- Høyde over 2,5 m

Endringer/ oppsetting som godkjennes, pergola (ikke søknadspliktig):

- «Teltvariant» uten fast forankring

Endringer/ oppsett som ikke godkjennes, pergola:

- Tre- eller plastkonstruksjoner e.l.
- Med grunnmur, støpt såle e.l. forankring

Gjerder

Mange boliger har gjennom årenes løp satt opp gjerder av forskjellig art. Borettslaget har derfor innført en byggeskikk også for gjerder. Nye gjerder som settes opp/byttes ut skal være hvite, stående stakittgjerder. **Det bør etterstribes et helhetlig uttrykk langs rekka. Normal standard er:**

- Høyde 80 cm, fortrinnsvis m. buet topp
- Bredde 10 cm
- ~~Det har tidligere vært praktisert at gjerder har vært malt i husets farge, men dette har vist seg være svært upraktisk når det byttes husfarger.~~ Merk at gjerder som settes opp skal stå ca 30 cm innenfor gangveiene – ikke helt ut til kanten av hagen. Dette pga. framkommelighet ved snøbrøyting og større utrykningskjøretøyer. ~~Ved oppsett av nytt gjerde eller utbytte av gammel, oppfordrer vi beboere om å søke/opplyse styret om dette. Det kan være at gammel står feil plassert og må korrigeres når nytt settes opp.~~

Rekkverk på altaner

Opp på altaner skal rekkverket alltid være liggende planker, samme type som brukt på leegger. Plankene skal ikke legges tett slik at rekkverket blir en vegg. Det skal være åpning mellom annenhver planke i rekkverket. Rekkverket på altaner skal males i huset farger.

Rekkverk på plattinger

Det er enheter som velger å lage rekkverk på plattingen foran eller bak huset. Rekkverk knyttet til plattinger skal alltid være stående, slik som gjerdene skal være. Det er altså forskjell på om rekkverket er til altan eller til platting. Det stående rekkverket skal være utført med breie planker og ikke av typen med tynne spiler. **Rekkverket males hvitt eller i husets farger**

Inngangsdører

Fargen på ytterdørene i borettslaget skal være hvite.

Fargekoder

Fargen på ytterdører skal være hvite. Fargen på boden skal ha samme farge som huset. Leegger og gjerde på altan skal ha samme farge som huset. Gjerde foran eller bak huset skal være hvitt. Gjerde knyttet platting foran eller bak huset kan ha samme farge som husfargen. Karmer og lister rundt vinduer og dører skal være hvite. Se eget meny punkt om gjeldene fargekoder for borettslaget.

Hekker og busker

Mange har hekker og busker i sine inngangspartier. Det er da viktig å holde høyden på disse nede, slik at lyset fra utelampen på boden ikke blir hindret til å lyse ut på gangveien. Dette er i mange tilfeller den eneste lyskilden vi har til belysning av gangveiene. Høyden på hekker og busker bør derfor ikke overstige 160-170 cm.

I tillegg må hekker og busker vedlikeholdes slik at de ikke blir til hinder for snøbrøyting og passasje av kjøretøy.

Styret sjekker årlig høyden på **og omfang av hekker og busker** og pålegger beskjæring der man ser at det er et problem.

Utebelysning

Hver bolig har ansvar for at det er montert en utelampe som virker og lyser ut på gangveien utenfor boden. Plassering og type lampe er derfor viktig å tenke på om man bytter ut den opprinnelige lampen som sitter på boden. Lamper som lyser bare opp/ned er ikke hensiktsmessig med tanke på belysning av gangveiene. Vi oppfordrer derfor beboere om å velge lamper som også sprer lys utover når man bytter utebelysning.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

E) Fra styret om endring i leie for tilbygg**Styrets forslag:**

Leie per m2 tilleggsareal (tilbygg/ påbygg), settes til 40 % av leiekost per m2 for opprinnelig leilighet.

Begrunnelse:

Husleien består av to deler – én del som er arealavhengig og én del som går til å dekke utgifter som ikke er avhengig av størrelsen på boligen. Arealavhengige utgifter er forsikringspremie, vann- og avløp og enkelte vedlikeholdsutgifter. Ikke arealavhengige utgifter er drift av fellesanlegg så som lekeplasser og uteområder, brøyting og renovasjon og til dels utvendig vedlikehold av boligene

Hittil har leietillegget blitt beregnet etter en sats på 25 %, dvs. at en fjerdedel av borettslagets utgifter sies å være avhengig av størrelsen på boligen. Normalt er satsen satt til 50 %, dvs. at arealavhengige og ikke arealavhengige utgifter beregnes å være like store.

Med de økningene som har vært de siste årene i forsikringspremier, og spesielt kostnadene ved vann og avløp, dekker dagens påslag ikke engang tilbyggenes andel av disse to utgiftspostene. I tillegg kommer økte vedlikeholdskostnader ved at borettslaget overtar fullt ut ansvaret for skader ved tilbygg. Styret mener derfor at satsen må økes, men velger å ikke gå fullt ut til den satsen som normalt brukes.

Eksempel:

Opprinnelig areal: 107 m2

Leie oppr. areal: 3.894 kr

Tilbygg: 20 m2

Leie tilbygg: $(3.894 \text{ kr}/107 \text{ m}^2 \times 0,25) \times 20 \text{ m}^2 = 182 \text{ kr}$

Ny leie: $(3.894 \text{ kr}/107 \text{ m}^2 \times 0,40) \times 20 \text{ m}^2 = 291 \text{ kr}$

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

- A) Som styremedlem for 2 år, ble Roger Bjørnstad foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Thomas Olaussen foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt med akklamasjon.
- B) Som varamedlem for 1 år, ble Mai-Randi Havnø foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Øyvind Dahl foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Lise Budde foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt med akklamasjon.
- C) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: Cathrine Juul
Varadelegert: André Selliers
Vedtak: De foreslåtte ble valgt med akklamasjon.
- D) Som representanter i valgkomiteen for 1 år, ble foreslått
Roald Stene
Martin Mellqvist
Terje Maanum
Vedtak: De foreslåtte ble valgt med akklamasjon.
- E) Som representanter i miljøutvalget for 1 år, ble foreslått
Vedtak: Beboere anmodes om å melde seg til styret som miljøutvalg.

Møtet ble hevet kl.: 19.17. Protokollen signeres av

Møteleder
Anders Thorud /s/

Fører av protokollen
Yvonne Hitland /s/

Protokollvitne 1
Arnt Prestjord /s/

Protokollvitne 2
Lise Budde /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Cathrine Juul	Finstadsletta 108	2021-2023
Nestleder	André Selliers	Finstadsletta 23	2021-2023
Styremedlem	Roger Bjørnstad	Finstadsletta 29	2022-2024
Styremedlem	Thomas Andre B Olaussen	Finstadsletta 117	2022-2024
Styremedlem	Torstein Rønningen	Finstadsletta 132	2021-2023

Oslo, 25. april 2022