

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skauen Borettslag 26.04.2021 - 06.05.2021 - Digitalt årsmøte via Min Side på usbl.no

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Adrian Landro Klinge

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sascha Mokry

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende til protokollen

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 78

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

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 150.000,-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring i husordensregler

Forslagsstiller: Styret

Det er tidvis spørsmål om hva som kan lagres under trapp i oppgangene. Det har over lang tid vært praksis for at det tillates å oppbevare barnevogner under trapp den tiden de er i bruk. Styret foreslås endring i husordensreglene for å klargjøre dette, og vi begrunner i det følgende:

Sykler har et eget rom for oppbevaring mellom bruk i sykkelbodene, som er lett tilgjengelig. Det er nå også etablert mulighet for langtidslagring av sykler, som gjør at det blir frigjort plass i sykkelbodene, og det foreslås også å etablere ytterligere sykkelbod i borettslaget. Akebrett, baller eller annet fritidsutstyr skal lagres i egne boder, og er relativt lett tilgjengelig. Barnevogner skiller seg fra dette ved at de ofte er i bruk, og langt fra like enkelt å ta frem og tilbake fra egen bod. Det er også en begrenset tid den enkelte har bruk for barnevogn.

Forslag til vedtak:

Bestemmelsen «Trappeoppgang, kjeller og loft» i husordensreglene foreslås endret fra *Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som barnevogner, ski, kjelker og lignende.*

Til

Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ski, kjelker, sykler, baller og lignende. Barnevogner kan plasseres under trapp i perioden de er i bruk. Styret kan ellers gi tillatelse til oppbevaring under trapp i spesielle tilfeller.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 65 stemmer for, og 5 stemmer mot.

5.2 Vedtektsendring i forbindelse med inngrep i varmeanlegget

Forslagsstiller: Styret

Borettslaget har felles oppvarmingssystem med vannbårne radiatorer. Varmeanlegget med radiatorer er dimensjonert for å gi alle leiligheter tilstrekkelig varme. Dersom det gjøres endringer på radiatorer i en leilighet, kan dette medføre problemer med varmen både i leiligheten det gjøres endringer i, men også redusere varmeleveransen til andre leiligheter fordi forutsetningene i anlegget blir endret.

Den enkelte andelseier har vedlikeholdsansvar for radiatorene i sin leilighet. Da utskifting av radiatorene eller annet arbeid på disse påvirker varmeanlegget som sådan (som borettslaget har vedlikeholdsansvar for), ser styret at det er nødvendig med en presisering av vedtektene på dette punktet.

Vedtaket krever 2/3 flertall, jf. borettsloven § 7-11 (3).

Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende i vedtektenes punkt 5-1 (2):

Det gis ikke anledning til å fjerne radiatorene i leiligheter, og det skal normalt ikke skiftes radiatorene med mindre det er noe feil på radiatorene som tilsier at de må skiftes. Dersom det skal skiftes radiatorene eller ventiler må det søkes styret i forkant av utførelse. Utskifting av radiatorene og ventiler skal primært skje utenfor fyringssesongen, og radiatorene skal skiftes til radiatorene med samme heteflate som radiatoren som skiftes ut.

Andelseier er ansvarlig for tilstrekkelig oppfylling av vann og utlufting i alle leiligheter som blir berørt av radiator- eller ventilskiftet. Andelseiere som fjerner radiatorene eller som endrer radiatorstørrelse er ansvarlig for eventuelle økonomiske konsekvenser dette medfører på det felles varmeanlegget. Borettslaget kan kreve tiltaket omgjort dersom andelseier gjør endringer på varmeanlegget innenfor egen leilighet uten at dette på forhånd er godkjent av styret.

Borettslaget er ikke ansvarlig for manglende varmeleveranse til en enkeltleilighet dersom installert effekt på radiatorene er redusert fra opprinnelig installert effekt i leiligheten.

Vedtaket:

Forslaget ble vedtatt med 55 stemmer for, og 4 stemmer mot (8 blanke).

5.3 Etablering av av- og pålessingslommer langs veien utenfor øvre rekke

Forslagsstiller: Styret

Styret har fått flere henvendelser fra beboere som ønsker at vi skal gjøre noe med regler/skilting og borttauing av parkerte biler på stikkveien fra 40 til 58. Det henvises til at biler står i veien for renovasjonsbiler, postmann, busser og taxi for funksjonshemmede etc.

Vi forstår at det er flere som trenger å kjøre og stanse på denne veien også beboere med flyttelass, tunge ting som skal ut og inn og levering / henting av beboere med dårlig bevegelsesevne.

Vi ser også at det er flere og flere i laget som blir hjulpet av hjemmehjelpstjenesten. Disse som gjør en flott jobb for beboerne, men for å få mest mulig tid hos med brukeren, er det viktig at de får parkert nærme oppgangene for ikke å bruke opp tida på å gå fram og tilbake. Parkeringssituasjonen for disse har blitt enda vanskeligere ved at flere gateplasser er reservert ladbare biler og handicapparkering. Derfor ser vi at disse av og til er nødt til å parkere på stikkveien eller innkjøring ved 58.

Styrets forslag er å opparbeide 4 av og pålessingslommer langs stikkveien. Veien vil da bli utvidet med ca. 1,2m i en lengde på ca. 10 meter ved hver lomme. Dette burde være nok til å få plass til en bil med henger (flyttelass) samtidig som det er mulig for andre kjøretøy å passere. (Se vedlagte kart)

Styrets forslag var i utgangspunktet at dette skulle skiltes med mulighet for av- og pålessing eller parkering for hjemmetjenesten i inntil 15 minutter. Etter sakene ble informert beboerne i infoskriv i uke 14, fikk styret flere gode tilbakemeldinger i saken. Herunder ble det bl.a. informert om at hjemmetjenesten leverer mange ulike tjenester, og at det ofte er behov for lengre tid hos den enkelte beboer enn de tilmålte 15 minutter.

Styret har myndighet til å endre parkeringsbestemmelsene i borettslaget, og dette vil

også gjelde for parkeringslommene ved øvre rekke, dersom forslaget om etablering av disse blir vedtatt. Styret ønsker derfor ikke å binde opp forslaget til konkrete parkeringsbestemmelser, men vil i utgangspunktet tillate tidsubegrenset parkering for hjemmetjenesten. Videre vil det vurderes om det må innføres parkeringsvaktordning dersom bruk av parkeringslommene ikke blir brukt i forhold til formålet. Styret har også fått innspill fra beboere om at det er ønskelig med tilsvarende skilting for parkeringslommene på nedre rekke, noe styret vil ta stilling til i styremøte etter generalforsamling.

Vedtak krever 2/3 flertall, jf. borettslagsloven § 8-9.

Forslag til vedtak:

Det etableres parkeringslommer i tråd med beskrivelse og skisse utenfor øvre rekke (Selvbyggerveien 40-58).

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt med 37 stemmer mot, og 24 stemmer for (8 blanke).

5.4 Etablering av sykkelparkering i vaskerilokalet i Selvbyggerveien 56

Forslagsstiller: Styret

Styret har de siste årene jobbet med å undersøke muligheter for ytterligere sykkelparkering i borettslaget. Sykkelbodene på øvre rekke ble for noen år tilbake pusset opp, og sykkelbodene i de nedre rekkene er foreløpig avventet pusset opp i påvente av eventuelt ny organisering av sykkelboder.

Vi ser at det er flere og flere som bruker sykkel ofte, noe som jo er positivt for oss alle, og det har vært styrets fokus å finne frem til løsninger som gjør at de som bruker sykkel daglig/ofte, har et lett tilgjengelig sted å plassere denne.

I forbindelse med uteromsplanen som ble utarbeidet i 2017, ble det foreslått bygget nye frittstående utendørs sykkelboder. Dette har styret sett nærmere på. Bygging av nye utendørs sykkelboder vil være et relativt kostnadskrevenende prosjekt, som etter styrets syn ikke er nødvendig da vi i utgangspunktet har godt med plass i eksisterende fellesarealer innendørs. Vi har videre undersøkt om vi kan frigjøre noen av borettslagets garasjer mellom nr. 133 og 135, for å gjøre om dette til sykkelboder, men ser at dette ikke er ideelt med tanke på bilene som skal ut og inn av garasjene, og ikke minst med tanke på vaktmester som skal ut og inn med større maskiner. Vi har også sett på muligheten for å bygge på noe bak garasjen som vender mot nr. 133, men har heller ikke funnet dette som noen god løsning.

Styret har etter dette sett nærmere på ubrukte fellesarealer i blokkene, og det er flere ledige lokaler. De fleste av disse ligger i underetasjen på nedre rekke, og oppfyller sånn sett ikke styrets ønske om lettere tilgjengelige sykkelboder. Disse rommene planlegges imidlertid tatt i bruk til oppbevaring av sykler for de som ikke bruker denne så ofte.

Ved ekstraordinær generalforsamling i 2019 ble det vedtatt at vaskeriet i nr. 56 ikke skulle oppgraderes. Vaskeriet vil derfor avvikles etter hvert som eksisterende maskiner går ut av drift.

Styret foreslår at vaskeriet avvikles og at det bygges om til sykkelbod. Herunder foreslås det at det settes inn inngangsdør (på lik linje som trimrommet i nr. 62) med elektrisk dørpumpe og at atkomst til sykkelboden derfor blir tilgjengelig med egen inngang. Det vil etableres steingang og kantstein foran inngangen, slik at denne estetisk blir i tråd med øvrige innganger i borettslaget.

Ombyggingen er budsjettetert til kr. 300.000,-, og det er i budsjett for 2021 satt av kr. 300.000,- til dette.

Styret har søkt tilskudd fra Oslo kommune og søker også tilskudd fra Usbls Bomiljøfond.

Etter styret informerte om saker til generalforsamling i uke 14 har det kommet tilbakemelding med ønske om at styret vurderer muligheten for å holde deler av vaskeriet oppe, dette med bakgrunn i at det fortsatt er enkelte som bruker vaskeriet og at det er en stor fordel å kunne benytte tørkerommet. Det ble også lagt frem alternative forslag til lokaler som kan benyttes til sykkelparkering. Det stilles også spørsmål til om man ikke kunne hatt en brukerundersøkelse for å peile interessen for å parkere sykler lengre unna egen oppgang.

Styret har, som det fremgår over, kommet frem til herværende forslag etter å ha overveid mange andre alternativer. Vi ser etter dette at den beste løsningen per nå er å etablere sykkelparkering i et lokale som ikke krever for mye tilrettelegging, og hvor det er mulig med egen inngang fra bakkenivå. Dette for å unngå trafikk inn og ut av oppgangen.

I arbeidet med å finne frem til løsninger for bedre sykkelparkering, har styret gått ut fra de henvendelsene vi har fått fra beboere og på bakgrunn av dette lagt til grunn at ønsket for ytterligere og mer praktisk sykkelparkering er til stede. Vi ønsker derfor at generalforsamlingen tar stilling til forslaget på det grunnlaget som er, og dersom forslaget ikke blir vedtatt, vil styret ta dette som et tegn på at det ikke er et ønske om å benytte lokale unna egen oppgang til sykkelparkering og dermed jobbe videre med saken på bakgrunn av dette.

Vedtaket krever 2/3 flertall, jf. borettslagsloven § 8-9.

Forslag til vedtak:

Vaskeriet i nr. 56 bygges om til sykkelbod. Herunder gis også styret fullmakt til å søke Oslo kommune om fasadeendring ved innsetting av ny inngangsdør til rommet.

Vedtaket:

Forslaget ble ikke vedtatt med 28 stemmer mot, og 34 stemmer for (5 blanke).

5.5 Forslag om felling av grantre foran Selvbyggerveien 56/58

Forslagsstiller: Marte Wallin Gulbrandsen.

- *Andelseier, Rune Gulbrandsen, har gitt skriftlig fullmakt til Marte Wallin Gulbrandsen ifm. innsending av sak vedr. trefelling til generalforsamlingen i Skauen borettslag.*

Felling av trær, og da spesielt grantreet foran nr. 56/58.

Det er mange høye trær i borettslaget som skjærer for både sol, lys og utsikt. I tillegg har trærne en negativ innvirkning på fasaden, da de bidrar til grønske på balkongene. Når det gjelder grantreet utenfor nr. 56/58 er dette problematikker som vil vokse med treets høyde.

Lavere vekster, som frukttrær, fruktbusker og blomsterbusker er til mindre sjenanse og vil være til større glede for beboerne dersom det må plantes noe som erstatning. Høye og tettbygde trær, som grantrær, har vi nok av i marka rett bak oss.

Dersom det skulle være et argument at man ikke kan felle trær som er beplantet, vil jeg påpeke og minne om at grantreet utenfor nr. 56/58 ble plantet som en erstatning for et furutre som ikke var beplantet.

Forslag til vedtak:

Grantreet foran Selvbyggerveien 56/58 felles.

Styrets innstilling:

Borettslaget har nedfelt retningslinjer for grøntområder (vedtatt med 2/3 flertall i generalforsamling) og evt. felling av tre som ikke er i tråd med retningslinjene må derfor vedtas med 2/3 flertall.

Retningslinjene er strenge og tillater i utgangspunktet ikke felling av friske trær med mindre treet er til fare for skade. Etter styrets syn er ikke det gjeldende grantreet veldig stort eller mer sjenerende enn de fleste andre trær. Det anses heller ikke at treet kan påføre bygningsmassen skade. Generalforsamlingen kan tidligere gitt en klar veileder for trefelling ved vedtakelse av retningslinjer for grøntarealene. Styret forholder seg til disse, og innstiller på at treet ikke felles.

Det har kommet enkelte tilbakemeldinger etter det ble sendt ut informasjonsskriv om saker til generalforsamlingen. Herunder er det gitt tilbakemelding om at treet har vokst raskt de siste fem årene, og at det vil bli enormt i løpet av de kommende år. Grantrær blir svært store og har røtter som går langt ut over, og ikke rett ned. Treet egner seg ikke som et plentre, og bør felles mens det er håndterbart. Videre er det meldt tilbake til styret at grantreet er tettbygd året rundt, og at det med tid vil bli langt mer sjenerende enn det styret har hevdet at det er per i dag. Det vises også til at det av retningslinjene fremgår at det ikke skal plantes trær til sjenanse for beboerne. Det stilles også spørsmål til hvorfor det ikke anses at treet er til skade for bygningene når balkongene nå må vaskes, da det fremstår som tydelig at balkongene som ligger nær trær er mest utsatt.

Etter styrets syn er eventuell grønske/alger på bygningsmassen primært et estetisk problem, og ikke til skade for bygningsmassen som sådan. Vi ser at et grantre i seg selv nok kanskje ikke er egnet for plasseringen, men vi må like fullt forholde oss til retningslinjene som foreligger. Dersom det skulle vært gjort en nyplantning i dag, måtte styret selvfølgelig gjort dette på bakgrunn av retningslinjene, i forhold til å vurdere mulig sjenanse og så videre.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt med 33 stemmer mot, og 31 stemmer for (9 blanke).

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Gina K. Borgersrud, på valg.

Valgkomitéens innstilling:

Gina K. Borgersrud (gjenvalg)

Vedtak:

Valgt ble: Gina K. Borgersrud for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Ett styremedlem, Jarl Gabrielsen, på valg

Valgkomitéens innstilling:

Jarl Gabrielsen (gjenvalg)

Vedtak:

Valgt ble: Jarl Gabrielsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

3 varamedlemmer på valg

Vedtak:

1. vara. Valgt ble: Mikkel Brekke for 1 år.
2. vara. Valgt ble: Elisabeth Martha Finnes for 1 år
3. vara. Valgt ble: Frode Pettersbakken for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéens innstilling:

Mai-Britt Ørnes (gjenvalg)

Tor Alvsåker (gjenvalg)

Vedtak:

Valgt ble: Mai-Britt Ørnes og Tor Alvsåker.

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 14.06.2021.

Vedtak:

Valgt ble: Styret delegerer delegat internt i styret.

Protokoll for Skauen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Adrian Landro Klinge (sign.)
Sascha Mokry (sign.)

10.05.2021

07.05.2021