

Borettslaget Veitvedt Hageby

Protokoll for ordinær generalforsamling 23.03.2022

Sted: Veitvedt skole

Lenke:

<https://us06web.zoom.us/j/86823652918?pwd=dmgwYXNzNTYweTlySDNDekZ5dHg0UT09>

69 av 326 mulige stemmegivere var representert.

30 deltok fysisk, 37 deltok digitalt, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Note fra møtet. Fullmaktshaver for 44A Stiller seg kritisk til at møteinnkalling ikke godkjennes før møtet avholdes.

Styrets forslag - Vedtatt med 57 stemmer

«Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Kristoffer G Skappel velges til møteleder og referent. Kåre Magne Stennes og Siw Kjørsvik signerer protokollen sammen med møteleder.»

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 58

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Rapport fra styret

Alternativ 1 - Vedtatt med 60 stemmer

«Styrets rapport tas til etterretning.»

Totalt antall stemmer: 60

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Årsregnskap 2021 og revisjonshonorar

Inntekter: 16 763 375

Utgifter: 13 418 055

Renter: 730 420

Resultat: 2 845 420

Bakgrunn for stort overskudd: Holdt igjen en del penger til takprosjektet som flyttes til årets vedlikeholdsbudsjett.

Alternativ 1 - Vedtatt med 61 stemmer

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til vedlikeholdsfondet. Generalforsamlingen innvilger ansvarsfrihet for styret. Honorar til revisor fastsettes til 25.000,- for revisjon av regnskapet for 2021.»

Totalt antall stemmer: 61

Sak 4: Budsjett 2022

Lagt frem av styret. Se vedlegg 2.

Om lag 50 % av kostnadene i borettslaget er faste slik som kommunale avgifter og festeavgift. I tillegg er ytterligere om lag 40 % av kostnadene vanskelige å gjøre noe med på kort sikt. Det gjelder blant annet kostnader til TV/internett, vedlikehold og snørydding. Det er med andre ord ikke noe stort handlingsrom i budsjettet på kort sikt.

For 2022 ønsker styret å videreføre de fleste poster på samme nivå som i 2021. Det er imidlertid noen endringer:

- Enkelte kommunale avgifter samt forsikringspremien øker noe
- Vi venter at rentekostnadene øker i 2022

I tillegg til dette ser styret behov for å bruke noe mer konsulentbistand i forbindelse med vedlikehold. Det gjelder både takene og brannvern. Styret er ikke fornøyd med nåværende leverandør av brøytetjenester og vurderer nå alternativer. Denne posten er økt noe for å ta hensyn til eventuelle kostnadsøkninger her.

Gitt økningen i faste kostnader og rentekostnadene, kan det være behov for å øke felleskostnadene i løpet av året. Dette er foreløpig ikke besluttet.

Styrets forslag - Vedtatt med 59 stemmer

«Styrets budsjett for 2022 tas til etterretning.»

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 61

Sak 5: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styreperioden i Veitvedt hageby regnes normalt fra mars til mars, fordi generalforsamlingen

gjennomføres da. I fjor ble generalforsamlingen utsatt til juni på grunn av pandemien. Styret som satt frem til juni, fikk honorar for perioden til og med mars, men har ikke fått honorar for de ekstra månedene som dette styret satt. Styret foreslår å videreføre det totale styrehonoraret på samme nivå som tidligere år, det vil si 500.000,-. Videre foreslår styret at dette beløpet fordeles mellom de to styrene som satt forrige periode basert på hvor mange måneder av perioden de satt.

Styrets forslag - Vedtatt med 61 stemmer

«Generalforsamlingen bevilger 125.000,- i styrehonorar for perioden april-juni 2021. Honoraret fordeles internt i styret som satt på dette tidspunktet.

Generalforsamlingen bevilger 375.000,- i styrehonorar for perioden juli 2021 – mars 2022. Honoraret fordeles internt i styret.»

Totalt antall stemmer: 61

Sak 6: Honorar til valgkomiteen

Lagt frem av styret

Valgkomiteen har de siste årene fått et honorar på 25.000,- til intern fordeling. Styret foreslår å videreføre dette på samme nivå.

Styrets forslag - Vedtatt med 61 stemmer

«Generalforsamlingen bevilger 25.000,- i honorar til valgkomiteen for arbeid frem til generalforsamlingen i 2022.»

Totalt antall stemmer: 61

Sak 7: Endring av vedtektene § 5

Lagt frem av styret

Styret foreslår å presisere gjeldene ansvarsfordeling for tilbygg i vedtektene. I hele borettslagets levetid har forutsetningen for tilbygg vært at andelseier selv har det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for tilbygg. Tilbygg oppføres og bekostes av andelseier. Ved tilbygg endres ikke kostnadsbrøken i laget (husleiebrøken). Den enkelte betaler kun direkte merkostnader slik som f.eks. forsikring. Det er også kun den enkelte andelseier som har nytte av tilbygget og tilbygg tillates oppført på borettslagets grunn.

Det er derfor ingen tvil om at vedlikeholdsansvaret for tilbygg ligger på den enkelte andelseier.

Dette er også presisert i de godkjenninger av tilbygg som borettslaget gir.

Eneste unntak er utvendig maling, hvor laget tok på seg ansvaret i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

For ordens skyld ønsker styret å presisere dette i vedtektene.

Styrets forslag - Vedtatt med 42 stemmer

«Følgende legges til i vedtektene § 5 som nytt siste avsnitt:

Andelseier har det hele og fulle vedlikeholdsansvar for eventuelle tilbygg på boligen med unntak for utvendig maling.»

Grevlingveien 44 As forslag - 12 stemmer

«Følgende legges til i vedtektene § 5 som nytt siste avsnitt:

Andelseier har det hele og fulle vedlikeholdsansvar for tilbygg etter rehabilitering på boligen med unntak for utvendig maling.»

Mot: 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 58

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 8: Endring av husordensreglene § 4

Lagt frem av: Erik Rose Johnsen, Ragnhild Reisegg Lorentzen, Inger Merete Jordhøy, Kristine Angelskår Ytreland, Signe Marie Engeløya Stensdal, Astrid Hernesvold, Marthe Riseth, Bjørn Eirik Østbakken

Vi viser til husordensreglene (paragraf 4).

§ 4 Det er ikke adgang til å sette opp redskapsboder, sykkelskur eller veksthus.

Hva som faller inn under definisjonen "veksthus" er i husordensreglene høyst uklart.

Intensjonen var sikkert god da et generelt forbud mot veksthus ble skrevet inn i

husordensreglene. Vi bor tett, og har begrenset med hage så vi har forståelse for at en viss

form for regulering er nødvendig. Vi opplever allikevel husordensreglene som lite

hensiktsmessige og unødvendig strenge på dette punktet, og kan ikke se noen gode grunner til at alle former for veksthus skal være forbudt.

Vi ønsker derfor at ordet veksthus strykes slik at husordensreglene tillater veksthus, men med tydelige størrelsesbegrensninger. Små veksthus med en grunnflate på under 3,5 kvadratmeter, og takhøyde under 210 centimeter bør tillates med godkjenning av naboer. Til sammenlikning er grunnflaten på en pallekarm tilnærmet lik en kvadratmeter (0,96 m²).

På denne måten kan alle med hageområdet kan få anledning til å nyte godt av selvdyrket frukt og grønnsaker i en lengre del av året enn hva som i dag er mulig og tillatt, uten at det sjenerer våre naboer.

Forslag til vedtak:

- Ordet 'veksthus' strykes fra husordensreglenes §4.
- Ny setning legges til paragrafen: Veksthus med en grunnflate under 3,5 m², og takhøyde under 2,10 meter kan settes opp på areal tillagt den enkelte leilighet så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer.

Ny paragraf blir da:

§ 4 Det er ikke adgang til å sette opp redskapsboder eller sykkelskur. Det samme gjelder oppslag i vinduer eller på yttervegger, skilter, montrer og automater. Veksthus med en grunnflate under 3,5 m², og takhøyde under 2,10 meter kan settes opp på areal tillagt den enkelte leilighet så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer.

Forslagstillers forslag til vedtak - Vedtatt med 29 stemmer

«Order «veksthus» strykes fra husordensreglenes § 4.

Ny setning legges til paragrafen: Veksthus med en grunnflate på under 3,5 m², og takhøyde under 2,10 meter kan settes opp på areal tillagt den enkelte leilighet så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer»

Ellen T. Andresens forslag - 22 stemmer

§ 4 endres til:

"§ 4 Det er adgang til å sette opp enten redskapsbod, sykkelskur eller veksthus med en grunnflate under 3,5 m², og takhøyde under 2,10 meter på areal tillagt den enkelte leilighet så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer. Nabovarsel skal sendes."

Mot: 6 stemmer

Totalt antall stemmer: 57

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 9: Sjøppelkasser i Veitvetveien

Lagt frem av Solveig Liavik

Det blir mer og mer søppel, særlig rundt senteret. Lite pent at Veitvet fremstår slik. Det er her folk ferdes og det er det dem ser.

Har merket meg at Veitvet har lite søppelkasser med unntak av senteret. Ser ingen i Grevlingveien, Veitvetsvingen eller Veitvetveien. Det er en søppelkasse helt nederst ved skolen. Ser derimot flere søppelkasser langs veien mot Linderud.

Så hvorfor har ikke Veitvetveien noen? Det er en meget trafikkert vei, samt skolevei. Den

brukes av mange til og fra senteret og T-banen. Også en populær rute blant hundeluffere.

Dette er muligens kommunale veier. Foreslår at borettslaget kan sende en forespørsel til kommunen eller at eventuelt borettslaget setter opp noen og ordner slik at de tømmes.

Styrets vurdering:

Styret mener det er fornuftig og i første omgang ta kontakt med kommunen om denne saken.

Styrets innstilling - Vedtatt med 56 stemmer

«Borettslaget sender forespørsel til kommunen om søppelkasser i Veitvetveien.»

Beboers forslag til vedtak - 3 stemmer

«Borettslaget sender forespørsel til kommunen om søppelkasser i Veitvetveien. Alternativt skal borettslaget sette ut søppelkasser i Veitvetveien sørge for at disse tømmes.»

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 60

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10: Endring i fordeling av felleskostnader - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Lagt frem av Solveig Liavik

Innsender foreslår at husleien skal beregnes etter BOAREAL (og ikke etter gammel norm med 3-roms etc fra 50-tallet). Dette for å få en mer rettferdig fordeling og samles som et borettslag. Se vedlegg for detaljert saksfremlegg.

MØTELEDERS NOTE:

Dette krever tilslutning fra samtlige andelshavere i borettslaget, dvs at alle deltar på generalforsamling og at alle stemmer for.

STYRETS VURDERING

Styret har tidligere vurdert om brøken bør endres. Det fremstår noe urimelig at felleskostnadene ikke fordeles etter boareal. Samtidig har styret vurdert at det er svært lite sannsynlig å få tilslutning fra alle andelseiere for å endre fordelingen.

Beboers forslag til vedtak - 24 stemmer

«Husleien skal beregnes etter BOAREAL (og ikke etter gammel norm med 3-roms etc fra 50-tallet).»

Mot: 25 stemmer

Totalt antall stemmer: 49
Blanke stemmegivere: 12 (telles ikke)

Sak 11: Valg til styre

Siden forrige generalforsamling 16. juni 2021 har følgende personer vært tillitsvalgte i borettslaget:

Leder Helge Malmbekk
Nestleder Øyvind Lind Kvanmo
Styremedlem Karin Skandsen, Magnus Tajet, Matteo Codini, Stian Kilde Aarebrot, Marlene Dahlgren
Varamedlem Siw Kjørsvik og Sahar Hashemi

Nestleder (2 år)

Stian Birger Kilde Aarebrot - Valgt

Totalt antall stemmer: 53

Styremedlem for 2 år (3)

Boniface Karumbi - 1. valg
Karim Bouhmidi - 2. valg
Sonja Gullerud - 3. valg

Totalt antall stemmer: 52

Styremedlem for 1 år (2)

Knut Astad - 1. valg
Karin Skandsen - 2. valg

Totalt antall stemmer: 52

Varamedlem (2)

Malise Berg - 1. valg
Abdur-Rahman Afzal - 2. valg

Totalt antall stemmer: 52

Sak 11: Valg av medlemmer til valgkomiteen

Ingvar Sagbakken og Josephine Rydstedt er ikke på valg. De sitter ett år til.

Medlem av valgkomiteen (2 år) (2)

Susanne Brovold Hvidsten - 1. valg

Kåre Magne Stennes - 2. valg

Totalt antall stemmer: 53

Medlem av valgkomiteen (1 år)

Tor Kristian Birkeland - Valgt

Totalt antall stemmer: 53

Ordinær generalforsamling 23.03.2022 protokoll.pdf

Navn
Skappel, Kristoffer G

Dato
2022-04-01

Navn
Stennes, Kåre Magne

Dato
2022-03-30

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G

Identifikasjon

 Stennes, Kåre Magne

Navn
Kjørsvik, Siw

Dato
2022-03-31

Identifikasjon

 Kjørsvik, Siw