

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Fjellseterveien 22-24 tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Møterom i kjelleren oppgang 24C .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Silvia Camilla Schüle

Vedtak:

Valgt ble: Silvia Camilla Schüle

1.2 Valg av sekretær

Kristian Moen

Vedtak:

Valgt ble: Kristian Moen

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Anne Lilienthal

Vedtak:

Valgt ble: Anne Lilienthal

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 14

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 15

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskap gjennomgått av økonomikonsulent fra Tobb May Renate Sletvold

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Enighet blant alle de oppmøtte om at styrehonoraret bør økes.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 100000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Informasjon om nødvendig vedlikehold

Verandaer, luftebalkonger, skyvedører, med mer

Som tidligere informert om har det vist seg at en del tidligere rehabilitering i borettslaget har blitt utført med store mangler, noe som nå krever fortløpende utbedringer. Styrets ansvar er å kartlegge behovene og få gjennomført nødvendig vedlikehold og blant det mest kritiske er situasjonen rundt verandaene. En tilstandsrapport fra høsten 2024, utarbeidet av Witsø- og Svea Takst AS, har avdekket betydelige mangler og skader på både verandaene og de mindre luftebalkongene. I tillegg har styret tatt initiativ til å vurdere andre kritiske punkter, som for eksempel fukt i gavlveggene, og mulige tiltak for å håndtere dette.

Heldigvis viser tilstandsrapporten at hovedkonstruksjonene av verandaene og luftebalkongene kan bevares. For verandaene betyr dette hovedsakelig at det må gjøres forsterkninger av bæresystemet i tillegg til reparasjoner av råteskader, legging av ny tettesjikt og montering av nye beslag. Dette arbeidet vil kreve stillaser langs husveggene. Luftebalkongene skal rehabiliteres fra lift, mens eventuelle betongskader vil bli utbedret fra stillas. Arbeidet krever også tilgang innenfra. Selv om muligheter for oppgraderinger som montering av vedlikeholdsfri metallrekkverk har vært diskutert, setter økonomiske rammer begrensninger for slike omfattende endringer nå. Konklusjonen er likevel at balkongkonstruksjonene er tilstrekkelig gode for å vare i mange år fremover med riktig rehabilitering.

Styret har gjort grundige undersøkelser for å finne egnede snekkerbedrifter, med fokus på gode referanser, god økonomi og evne til å gjennomføre prosjektet. Etter at to anerkjente firmaer viste interesse, har valget falt på Byggmester Geir O. Furunes AS. Dette firmaet har vist seg som seriøst gjennom hele prosessen og har tidligere gitt gode erfaringer for borettslaget da fellesdørene ble skiftet ut. Avtalen er under arbeid med forventet oppstart av arbeidet i mai. I tillegg har styret engasjert Firma Hagen Bygg & Takst AS, med Jan Arild Hagen som rådgiver og kvalitetskontrollør, for å sikre en god gjennomføring.

Samtidig som arbeidet med verandaene pågår, vil alle skyvedørene i borettslaget bli skiftet ut. Disse har nådd sin levetid, og vi ble frarådet å forsøke reparasjoner. De nye skyvedørene må monteres i samme posisjon som nåværende på grunn av en skjult betongterskel i bunnen.

Avløpsrør

Borettslagets avløpsrør er fra byggeår og krever tiltak.

Som kjent har synlige rørdeler i kjellere og lufterørene på loft nettopp blitt skiftet ut. Dette gjør det lettere for oppfølgende firma å bedømme hva som kreves i det videre arbeidet. Styret jobber med å kartlegge forskjellige mulige løsninger for gjennomføring i det kommende året.

Utsiftingen av synlige rørdeler i kjellerne har på nytt vist at egne «private rørløsninger» som flere i første etasje har gjennomført gir utfordringer. Endring av røropplegg i fellesarealet og installering av varmtvannsberedere utenfor leilighetene krever søknad til styret og innebærer at mulige følgekostnader belastes gjeldende andelseier.

Nødvendig er også vedlikehold av utvendig avløpsrør fra bygg 22 og vedlikehold av nedløpsrør med montering av løvutskillere.

Vedtak:

Informasjon om nødvendig vedlikehold tatt til orientering.

5.2 Beboernes medansvar

Vi eier borettslaget i felleskap. Det betyr at hver enkelt beboer, i tillegg til å delta på dugnader, har medansvar for å gjennomgjøre forefallende oppgaver i fellesarealer både innendørs og utendørs. Eksempler på slike oppgaver er å koste sammen grus, plukke søppel, holde kummene frie for is, måke snø, sette tilbake avfallsbeholdere, spyle avfallsbeholdere, utføre hagearbeid, koste på loft og i kjellere. Nøkkel til redskapsbodene mellom garasjeportene skal være plassert ved postkassene. I tillegg gir alle nøkkelbrikker tilgang til fellesboden i kjelleren i 24 B på høyre side.

Vedtak:

Styret ber beboerne om å ta aktivt medansvar for å gjennomføre forefallende oppgaver.

5.3 Egenberedskap

Styret minner beboerne på at norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Dette er den enkeltes ansvar og man kan finne mer informasjon på nettsidene til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap se dsb.no

Vedtak:

Hver og en følger myndighetenes anbefalinger om egenberedskap.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Krogstad, Terje

Moen, Kristian Larsen

Valgkomiteens innstilling:

Anne Lilienthal

Kristian Larsen Moen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Anne Lilienthal

Kristian Larsen Moen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Haug, Berit

Lilienthal, Anne

Valgkomiteens innstilling:

Jørgen Fjerdingen

Linn Golan

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Jørgen Fjerdingen

Linn Golan

6.3 Valgkomite for 1 år

Valgkomiteen valgt i 2024 Åse Eidissen og Audun Rognerud

Innstilling ny valgkomité: Karin Toften og Astrid Brustad

Vedtak:

Karin Toften

Astrid Brustad

Protokoll for Borettslaget Fjellseterveien 22-24

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Silvia Camilla Schüle (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Kristian Larsen Moen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Silvia Camilla Schüle (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Anne Lilienthal (sign.)	29.04.2025