

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag

Møtedato: 17 april 2024

Møtetidspunkt: KL. 18.00

Møtested: Kultursalen – Vannkanten.

Til stede: 60 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 68 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Helge Minge og Grete Kalve.

Fra styret:

Åmund Elvatun	Britt Hansen
Trine Aastvedt	Arnold Klokseth
Samuel Bødal	

Møtet ble åpnet av: Styreleder Åmund Elvatun

1. Konstituering**A Valg av møteleder**

Som møteleder ble Helge Minge 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 referent og minst en andelseier som protokollvitne.

Som referent ble Grete Kalve foreslått, og som protokollvitne ble Line Berntsen og Helen Vetås

Vedtak: Godkjent

Tellekorps: Jan Ove Tollefsen og Erling Pedersen

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 årsberetning og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsberetning og regnskap.

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag A: Nyt låsesystem til borettslaget (forslag fra styret)

Styret har over flere år sett behovet for et nytt låsesystem på ytterdører og fellesdører. Eksisterende låssystem er svært gammelt og er utdatert for lenge siden.

I løpet av låssystemets levetid har et stort antall nøkler naturlig nok kommet på avveie, noe som innebærer en sikkerhetsrisiko. I tillegg er kostnadene ved å produsere nøkler og å bytte gamle låssylindere i eksisterende system uforholdsmessig høye på grunn av at systemet er utdatert. Vi opplever nå flere ganger pr måned havari på låsesylindere og låsekasser hos beboere.

Styret har valgt løsningen til iLOQ og valgt Låssenteret til leverandør og installatør av løsningen. Løsningen som er valgt inkluderer bytte av sylindre, låsekasser, innvendig lås samt håndtak på nesten alle dørene (det er noen fellesdører vi ikke ser behov for å skifte ut alle komponentene, samt noen dører som må byttes helt ut).

Forslag til vedtak: Borettslagets låsesystem byttes til Iloq. Finansieres ved låneramme med inntil kr 6 000 000. Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen for borettsinnskuddene.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Skriftlig avstemming: 58 for, 8 mot og 1 forkastet

Vedtak A: Godkjent

Forslag B: Endring i ordensreglene: Altanregler (forslag fra styret)

Grunnet økt omfang av skadesaker på balkonger i borettslaget, anser styret det nødvendig å komme med noen føringer vedrørende bruk av balkonger. Vi ønsker å komme med noen presiseringer, samtidig som vi vil rådgi beboere i hvordan man kan forebygge eventuelle skader på sin balkong og innbo som man oppbevarer der.

Forslag til endringer i ordensreglene:

Legge inn tekst: 9. ALTANREGLER

"Balkonger er ikke å regne som boareal, da balkonger er å regne som utendørs til tross for at de er innglasset. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden.

Balkongene skal aldri rettes av med betong/avrettingsmasse eller andre tunge materialer.

Balkongens bæreevne tillater ikke dette.

Balkonger er ikke en bod. Det skal ikke lagres ting stablet oppover som kan være til sjenanse og ikke minst utgjøre en reell brannfare.

God brannsikkerhet forutsetter blant annet at man må unngå oppbevaring av brennbare gjenstander på balkongen som øker brannenergien vesentlig."

Står allerede: Dersom det skal grilles på altanen, er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Gassen må oppbevares forsvarlig.

Erstatte teksten: "De som har sluk på altanen, må sørge for at denne til enhver tid er åpen. Spyling på altanen er forbudt."
med

"Avløpsrøret på balkongen er et taknedløp. Alle balkonger på lavblokkene er utstyrt med en sluk hver, i tilfelle det skulle oppstå lekkasje her. Det er ikke tillatt å dekke til dette sluket, eller på andre måter forhindre at vannet fritt kan renne til sluk. Dette er beboernes ansvar å ivareta og sørge for at sluken til enhver tid er åpen. Alle sluker skal være mulig å inspisere, evt arbeid med å avdekke sluk/gulv/vegg der sluk er bygget inn ved en skadesak vil være beboernes ansvar."

Forslag til vedtak:

Endre ordensreglene med presiseringene i forslaget over.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Vedtak B: Godkjent

Forslag C: Endring i ordensreglene: Beboere må søke om å skifte dørlåser ytterdør (fra styret)

Da borettslaget nå er i planleggingsfasen på et nytt låsesystem ser vi fordelene med å i fremtiden ha fullstendig oversikt dersom noen har gått vekk fra det felles systemet. Pr. dags dato er det flere andelseiere som ikke vet at de ikke er innenfor fellessystemet grunnet utskiftninger fra tidligere beboere.

I henhold til borettslagsloven § 5-17 tredje ledd og eierseksjonsloven § 33 annet ledd kan boligselskapet pålegge andelseieren å gi tilgang til boligen med det formål å foreta vedlikehold og utbedringer, og for ettersyn som knytter seg til disse pliktene. Det er videre anledning til å ta seg inn i boligen ved tilfeller av nødrett.

For å ikke havne i slike situasjoner i fremtiden er det ønskelig at det settes inn en ny ordensregel om at det må søkes om å evt bytte ut låsesystemet til den enkelte leilighet. Dette både slik at det ved salg av leiligheten kan settes tilbake til normal stand, men og for å forhindre at brannbarieren på branndørene skades.

Endre overskrift på punkt 12 fra "12. KAMERAOVERVÅKNING" til "12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR"

Legge inn følgende tekst på slutten av paragrafen: "Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten."

Forslag til vedtak:

12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR

Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Vedtak C: Godkjent

Forslag D: Sommerjobb til ungdommer i borettslaget

Forslag fremmet av: Mohammad Zahirul Haque - andelseier andel 6

Forslaget som foreslås er hentet fra et annet stort borettslag i Bergen (heretter Y) :

Hvert år utlyser Y-borettslag, x-antall sommerjobber for aldersgruppen 13-17 år. Ungdom som søker kan få sommerjobb inntil to uker, slik at flest mulig ungdommer får jobbe.

Arbeidsoppgavene varierer fra plenklipping til fjerning av ugress, og annet små-arbeid som ungdommer kan gjøre. Arbeidsoppgavene, og timene delegeres og føres av vaktmester.

Jeg registrerer at for den type arbeid som jeg nevner har borettslaget innleid bedrift gjennom sommeren. Y-borettslag betalte ungdommene "halv-lønn" eller langt under hva en 18+ ville tjent.

Forslaget er ikke kun et kostnadsbesparende tiltak. Den vil også gi mulighet for ungdom som ellers ikke får reist på ferie, eller av andre grunner ikke får seg sommerjobb, inkludering og arbeidserfaring.

Jeg er klar over at det ikke er mye penger å spare rent økonomisk. Men i dyrtid vil alle monner dra. Borettslaget sparer penger, mens beboere tjener. Vinn vinn situasjon, om man legger godvilje og innsats i løsningen.

Undertegnede har selv hatt slik jobb i Y-borettslag, som har hatt denne praksisen i en årrekke. Kun positive erfaringer.

Legger ved en link fra Arbeidstilsynet som ikke umuliggjør forslaget rent juridisk:

<https://www.arbeidstilsynet.no/arbeidsforhold/tilrettelegging/ungdom-i-arbeid/>

Mvh Mohammad Zahirul Haque
Leilighet 006
Lyngfaret 7, H0302

Forslag til vedtak:

At borettslaget tilrettelegger for at ungdommer kan gjøre let arbeid (Sommerjobb) i borettslaget i sommerferien, når det ellers brukes innleid tjeneste.

Svar fra styret:

Regelverket du refererer til har store begrensninger til hva en ungdom kan gjøre av oppgaver uten tilsyn. Vi har en ansatt på kontoret, og en innleid vaktmester. Når de har ferieavvikling har vi mer enn nok med å få oppgaver gjort.

Borettslaget du refererer til har 6 ansatte og har derfor mer mulighet til å sette ungdommer i arbeid under tilsyn. Det er nok heller ikke noe å spare på dette.

Vi har valgt en annen strategi som innebærer færre ansatte og mer innleid personell i perioder når vi trenger å utføre oppgaver.

Vi hadde i mange år ryddedag for barn og ungdom. Der de kunne delta før 17 mai for å rydde borettslaget. Ordningen ble avvirket da svært få stilte.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak D: Ikke godkjent, styrets innstilling støttes

Forslag E: Parkering av firmabiler

Forslag fremmet av: Kjell-Inge Prestegård - andelseier andel 430

Jeg vil med dette foreslå at firmabiler kun kan parkere på parkeringsplassen mellom Lyngfaret og Vadmyrveien. Firmabil defineres som kjøretøy benyttet i jobbsammenheng med firmalogo på.

Jeg foreslår dette fordi det er lite ledige plasser fra nr. 2 til øvre del av borettslaget. Derfor bør ikke disse parkeringsplassene okkuperes av firmabiler. Vill også nevne det at vi som borettslag tillater firmabiler å parkere her på kveld/nat er et gode og ikke en rettighet. Derfor må disse kjøretøyene også plasseres slik at de ikke er en ulempe for andelseierne.

Kjell-Inge Prestegård
Leilighet 430
Vadmyrveien 26, H1004

Forslag til vedtak:

Firmabiler kan kun parkere på parkeringsplassen mellom Lyngfaret og Vadmyrveien mellom klokken 16.30 og 06.00. Firmabil defineres som kjøretøy benyttet i jobbsammenheng med firmalogo på.

Svar fra styret:

Parkering av firmabiler har vært et hyppig tema på innkomne forslag de siste årene. Både fra dem som ønsker en mer liberal ordning til de som ønsker å lage et mer begrenset tilbud.

Vi har tidligere laget begrensninger for de største bilene. De må nå parkere nede ved vaktmestergarasjen hvis bilen er over 6m. Din definisjon av en firmabil blir for unøyaktig. En del biler med logo, skattes det 100% på, og defineres av skattemyndighetene som en privatbil. Det er ikke mulig for borettslaget å lage særregler for andelseiere som har er i slike ordninger. Det ville vært dypt urettferdig. Dessuten har ikke borettslaget noe innsynsrett på hvilken beskatning det er på ulike firmabiler/tjenestebiler som andelseierne disponerer.

Som vi skriver i beretningen er det mye som skjer med uteområdene våre fremover. Både flytting og etablering av parkeringsplasser er en stor del av dette.

Vi er fullt klar over problemstillingen du ønsker å få frem i forslaget ditt og jobber med løsninger. Men før et nytt bygg er avklart og den nye Coop butikken er bygget ønsker vi ikke å gjøre endringer i dagens ordninger

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak E: Ikke godkjent, styrets innstilling støttes

4. Valg av tillitsvalgte

A) Som styreleder for 2 år, ble **Åmund Elvatun** foreslått.

Vedtak: Godkjent

B) Som styremedlem for 2 år, ble **Trine Aastvedt** foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble **Arnold Klokseth** foreslått.

Vedtak: Godkjent

C) Som varamedlem for 1 år, ble **Anders Solberg** foreslått.
Som varamedlem for 1 år ble **Bjarne Aasheim** foreslått.

Vedtak: Godkjent

D) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: **Britt Hansen** og **Trine Aastvedt**
Varadelegert: **Bjarne Aasheim**

Vedtak: Godkjent

E) Som representanter i valgkomitéen for 1 år ble **Vivian Thomassen** og **Thore Kvalheim** foreslått

Vedtak: Godkjent

5. Godtgjørelser

A)

Godtgjørelse til styreåret 2022/2023

Styreleder	kr. 78.650,
Nestleder	kr. 54.450, -
Styremedlem	kr. 45.375, -
Varamedlem	kr. 24.805, -

Valgkomiteens innstilling 2023/2024

kr. 86.515, -
kr. 59.895, -
kr. 47.912, -
kr. 27.285, -

Møtehonorar	kr. 1000, -
-------------	-------------

kr. 1100, -

Motforslag: økning på 5% opp fra godtgjørelsen til styreåret 2022/2023

Skriftlig avstemming: 44 støtter valgkomiteens forslag, 20 støtter motforslag, 1 blank

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

B)

Varmestyret 2022/2023

Åmund Elvatun	kr. 18.183, -
Evelynn Kristensen	kr. 18.183, -

Varmestyret 2023/2024

INGEN ENDRING
INGEN ENDRING

Møtehonorar	kr. 900, -
-------------	------------

kr. 1000, -

Motforslag: økning på 5% opp fra godtgjørelsen til styreåret 2022/2023

Skriftlig avstemming: 44 støtter valgkomiteens forslag, 20 støtter motforslag, 1 blank

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

C)

Honorar til valgkomiteen 2022 /2023

	Kr. 7.970, -
Møtehonorar	Kr. 1000,-

Honorar til valgkomiteen 2023 /2024

Kr. 8,767, -
Kr. 1100,-

Motforslag: økning på 5% opp fra godtgjørelsen til styreåret 2022/2023

Skriftlig avstemming: 44 støtter valgkomiteens forslag, 20 støtter motforslag, 1 blank

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

Totalt honorar utgjør 787 336, -

Møtet ble hevet kl.: 20:15

Protokollen signeres av

Møteleder

Helge Minge /s/

Referent

Grete Kalve /s/

Protokollvitne

Helen Vetås /s/

Protokollvitne

Line Berntsen /s/