

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Furulia Borettslag mandag 14.03.2022 kl. 18:00 - Stenseth skole, SFO lokale.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Tilstede: 11 andeler
Fullmakt: 3 fullmakter

Stemmeberettigede: 14 andeler av totalt 94 andeler

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Elin Grønvold fra NBBO

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Kristian Reyes Brand

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen er godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Elly Therese Thoresen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret 2021

Møteleder viste spesielt til punktet om Forsikring, og at andelseierne anbefales på det sterkeste å sørge for en innboforsikring med god dekning.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2021

Vedtak:

Årsregnskapet 2021 som viser et overskudd på kr 2 105 204,- godkjennes. Resultat føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 til ordinær generalforsamling i 2022. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Ladeboks el-bil/parkeringsplass

Forslag fra Anette Sannerhaugen og Anne Borgen:

"Nå som det er el-ladere i borettslaget, ønsker vi at parkeringsplassen medfølger leiligheten sammen med ladeboksen. Det øker mest sannsynlig verdien på boligen og er et godt salgsargument."

Vedtak:

Informasjon fra styret:

Biloppstillingsplassen følger ikke leiligheten og ved salg, da det er fellesareal. Plassene disponeres av parkeringsansvarlig. Ny eier må kontakte parkeringsansvarlig for tildeling av biloppstillingsplass.

Det benyttes venteliste når alle garasjeplasser og eventuelle ekstra biloppstillingsplasser er utleid. Parkeringsplassene eies således av borettslaget og ikke andelseier, derfor kan ikke biloppstillingsplass medfølge ved salg.

Alle beboere har krav på en biloppstillingsplass, ikke en fast parkeringsplass.

Selve dekselet/ladeboks-tilgangen kan tas med og selges av andelseier til ny beboer.

Tilleggsinformasjon ved salg: Selger anbefales å sørge for at det står i prospektet om ladestasjon følger leiligheten, eller ny kan kjøpes.

Forslaget fra andelseier om at parkeringsplass skal følge leiligheten ved salg, ble enstemmeig nedstemt.

5.2 Postkassesystem

Forslag fra Anne Borgen:

Ber om en redegjørelse for hvorfor styret skal bruke mange tusenvis av kroner på et elektronisk postkassesystem. Forstår at det er et tiltak for at noen har fått stjålet pakker, men kan ikke pakker leveres et annet sted enn direkte i postkasse? De fleste av oss får nesten ikke noe post lengre.

Vedtak:

Informasjon fra styret:

Nytt postkassesystem er ikke vedtatt byttet, det var et forslag i et infoskriv om saker vi ønsket å gjøre noe med, som skulle tas opp på et beboermøte som dessverre ikke ble avholdt pga. den pågående pandemien. Det blir et beboermøte etter generalforsamlingen som de siste to årene, hvor vi diskuterer slike saker, som da evt blir fremmet på neste generalforsamling hvor det blir avstemming.

Tilleggsinformasjon:

Elektronisk postkassesystem krever vedtak på generalforsamling med 2/3 flertall. Til informasjon har Posten satt ut en Pakkeboks i nabolaget, og andelseiere anbefales å benytte seg av denne løsningen. Ellers har styret henvendt seg til PostNord om tilsvarende Pakkeboks i nærheten, men foreløpig ikke fått tilbakemelding.

Forslaget fra andelseier som ikke ønsker at borettslaget på nåværende tidspunkt skal bruke penger på elektronisk postkassesystem, ble enstemmig vedtatt.

5.3 Rydding/pynting av fellesarealer

Forslag fra Anne Borgen:

Ønsker en redegjørelse for hvorfor ingen fellesområder ble ryddet for ugress i hele sommer. Det vokste ugress på alle fellesområder til langt over meteren. Lite hyggelig.

Vedtak:

Informasjon fra styret:

Det medfører ikke riktighet at det ikke har blitt ryddet for ugress i hele sommer. Det ble ryddet for ugress på dugnad i sommer, samt at vi har hatt Drammen Eiendomsdrift AS i arbeid i forbindelse med rydding av ugress og utearealer i flere dager i høst. Vi hadde avtale med NBBO Vaktmesterservice i sommer, men pga. sykdom og lignende ble det utsatt flere ganger, derfor har det tatt tid å få ryddet utearealene.

Vi er i en prosess hvor vi ser på en avtale med leverandører, hvor de skal utføre hyppigere vedlikehold i år.

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at styret skal fortsette arbeidet med å inngå avtale med et firma som jevnlig kan gjennomføre sommervedlikehold.

5.4 Varmepumper

Forslag fra Anne Borgen og Anette Helstrup:

Jeg ønsker en redegjørelse på nytt fra styret for grunnlaget for å nekte montering av varmpumper i boligene. De vil ikke være sjenerende for andre da disse ikke vil synes ved montering på veranda.

Vedtak:

Informasjon fra styret:

Spørsmål om varmpumpe kommer ofte opp, senest for noen år tilbake. Styret sjekket den gang opp saken og da fikk styret følgende tilbakemelding fra installatørfirma av varmpumper:

Det første var at varmpumpen måtte installeres på terrassen for å få mest effekt. Det måtte bygges et tak eller en kasse som hindret at snøen falt rett på varmpumpen. Pumpen måtte i tillegg stå i en viss høyde.

Det ville komme støy og vibrasjon fra varmpumpen. Våre terrasser er dessverre ikke så støyfrige og naboer ville merket mye støy og vibrasjon.

Dreneringen fra varmpumpen med isolasjon ville dekt hele sluket og da ville vi fått store problemer med regn og snø som smelter og blir liggende på terrassen.

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at forslaget til andelseier basert på disse opplysningene ikke vedtas.

5.5 Behandling av investeringer

Forslag fra: Wenche Berit Borgen

I et skriv datert 13.9.2021 opplyser styret om planlagte investeringer;

«År 2021: Vedlikehold fellesgarasjen.

År 2021: El-bil ladere.

År 2021: Nye gjesteparkeringsplasser.

År 2022: Nytt elektronisk postkassesystem.

År 2022/2023: Opparbeide inngangspartier m/asfalt etc.
År 2023-2025: Nye inngangsdører.
År 2025/2026: Nytt terrassedekke.»

På fjorårets Generalforsamling ble vi lovet et beboermøte innen mai i fjor. Dette er foreløpig ikke avholdt.

Undertegnede ser det som svært uheldig at det er en enveiskommunikasjon fra styret til andelshavere og vil foreslå at investeringer drøftes og er gjenstand for avstemming.

På denne bakgrunn foreslår jeg at styret pålegges å behandle investeringer (med unntak av nødvendig vedlikehold) som generalforsamlingssaker med fremleggelse av begrunnelser og tilbud fra entreprenører.

Vedtak:

Informasjon fra styret:

Disse investeringene er ikke vedtatt, men det var et forslag i et infoskriv om saker styret ønsket å gjøre noe med.

Sakene skulle tas opp på et beboermøte som dessverre ikke ble avholdt pga. den pågående pandemien.

Det blir et beboermøte etter generalforsamlingen som de siste to årene, hvor vi diskuterer slike saker, og saker som krever vedtak på generalforsamling vil bli fremmet på en generalforsamling for evt å iverksette.

Tilleggsinformasjon: Styret må fortsatt ha brl.lovens fullmakt til å kunne gjøre vedlikehold uten at slike saker må fremmes på generalforsamling. Sakene på denne listen som det vil være krav om vedtak på generalforsamling vrs styret:

År 2022: Nytt elektronisk postkassesystem. - Krever 2/3 vedtak på generalforsamling

År 2022/2023: Opparbeide inngangspartier m/asfalt etc. - Styret har vedlikeholdsansvar, men oppgradering krever 2/3 flertall.

År 2023-2025: Nye inngangsdører - Styret har vedlikeholdsansvaret

År 2025/2026: Nytt terrassedekke. - Styret har vedlikeholdsansvaret.

Andelseiers forslag ble enstemmig nedstemt av generalforsamlingen.

5.6 Styret skal avholde minimum et beboermøte i perioden mellom generalforsamlingene

Forslag fra Sissel Knudsen:

Det vil være nyttig og interessant, både for beboere og styret, å møtes til uformelle diskusjoner om saker som angår beboerne;

forhold i borettslaget, bedre informasjonsflyt, idemyldring, økt engasjement i forhold i borettslaget, bli bedre kjent, informere om rettigheter og plikter i Furulia, etc.

For at dette skal gjennomføres vil det forplikte styret ved et generalforsamlingsvedtak.

Siden jeg ikke er til stede på generalforsamlingen og kan argumentere for mitt forslag, håper jeg min lille begrunnelse vil kunne følge forslaget.

Vedtak:

Informasjon fra styret:

Styret har hatt planer om et slikt beboermøte de to siste årene, men disse planlagte beboermøtene ble dessverre ikke avholdt pga. den pågående pandemien. Styret har derfor avholdt disse uformelle diskusjonene med beboerne etter generalforsamlingene. Her har vi diskutert slike saker, som evt blir tatt opp og må stemmes på ved neste generalforsamling.

Generalforsamlingen vedtok enstemmig forslaget om at det skal gjennomføres minst et beboermøte mellom de ordinære generalforsamlingene.

5.7 Parkering foran leilighet 8 og 10

Forslag fra Nina Nakaidze:

Vi bor i borettslag og det skal være likt for alle. Beboere i overnevnte leiligheter parkerer ved inngangen til sine leiligheter, mens andre i borettslaget fikk forbud mot dette, pga. brannfare. Alle plasser ved toppleilighetene, som ble før brukt til midlertidig parkering/ av/ på stigning ble muret inn med steiner av tidligere styre. Er det brannfare, så kan vel ikke andre parkere der? Da gjelder vel ikke vedtaket lenger? Håper vedkommende ikke tar dette personlig. Dette gjelder sikkerheten for alle beboere.

Vedtak:

Forslag fra styret:

Styret fjerner mulighet for å parkere på disse biloppstillingsplassene og gjør disse om til to blomsterbed i stedet. Slik at det blir likt for alle andelseiere.

Underveis i møtet kom det fram følgende:

Andelseier i nr 10 har kjøpt leiligheten fordi det sto i prospektet at det var parkeringsplass direkte utenfor leiligheten, og de kjøpte akkurat denne leiligheten pga alvorlige helsemessige årsaker. Etter dette har ingen kommentert at dette er feil, men det ble foreslått fra styret den gang at andelseier skulle bekoste steinkant rundt plassen, noe også nabo i nr 8 har gjort.

Utfordringen for borettslaget er at alle skal ha samme muligheter, bla at alle skal har rett til en parkeringsplass, men ikke utenfor sin egen leilighet da det ikke er mulig. Alternativt ble det fremmet ønske fra generalforsamlingen at når andelseiere har et spesielt behov, så skal det finnes løsning for at de kan søke styret om å få disponere fast parkeringsplass så lenge man eier leiligheten.

Saken blir derfor sendt tilbake til styret, for en ny vurdering om hvordan Furulia borettslag skal følge opp denne saken.

- Megler har den gang gjort en feil, for det står i alle dokumenter meglere har tilgang til, at andelseiere må kontakte styret for tildeling av parkeringsplass. Alle får parkeringsplass, men plassen følger ikke leiligheten.

- Det sies at borettslaget, enten på generalforsamling eller styremøte har vedtatt at disse to leilighetene har såkalt "eksklusiv bruksrett" til disse to plassen. Styret må evt finne tilbake til disse vedtak. De har selv bekostet steinkant, etter godkjenning fra styret.

- Forslag fra generalforsamlingen er at nr 10 får disponere denne plassen inntil styret finner ut av en juridisk løsning som kan fungere for både borettslaget og de som evt har dokumenterte spesielle behov.

Styret skal legge fram et forslag til løsning på en generalforsamling.

5.8 Mulighet til et felles oppvarmingssystem

Forslag fra Nina Nakaidze:

Vi ser stadig økende priser på elektrisitet som påvirker oss økonomisk. Det kunne være veldig fint om styret kunne undersøke mulighetene for et felles oppvarmingssystem i vårt borettslag. Dette er nok et krevende og kostbart prosjekt, men vil kunne være lønnsomt på lang sikt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok mot en stemme at styret undersøker mulighetene til felles oppvarmingssystem og priser.

6. Valg

6.1 To styremedlemmer for 2 år

To styremedlemmer velges for 2 nye år, da Kristian Reyes og Janne Løken Bjørklund ikke ønsker gjenvalg.

Vedtak:

Tone Nes, Jupiterveien 166, ble valgt som styremedlem for 2 år
Terje Midtskogen, Jupiterveien 94, ble valgt som styremedlem for 2 år

6.2 To varamedlemmer for 1 år

To nye varamedlemmer velges for 1 år, da Nicholas Eristavi og Jan Erik Bjørklund ikke ønsker gjenvalg.

Vedtak:

Kristian Reyes Brand ble valgt som varamedlem for 1 år
Janne Løken Bjørklund ble valgt som varamedlem for 1 år

6.3 Valgkomitè

Valg av valgkomitè til generalforsamling.

Vedtak:

Valgkomiteen har forespurt mange beboere, men har ikke funnet noen som er villige til å ta dette vervet.

Valgkomiteen blir bestående av Nina Nakaidze og Styret

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2021.

Vedtak:

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Delegat: Helle Fevang
Varadelegat: Janne Bjørklund

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: George Eristavi, på valg 2023
Styremedlem: Helle Fevang, på valg 2023
Styremedlem: Prithvi Raj Mehmi, på valg 2023
Styremedlem: Tone Nes, på valg 2024
Styremedlem: Terje Midtskogen, på valg 2024
Varamedlem: Kristian Reyes, på valg 2024
Varamedlem: Janne Løken Bjørklund, på valg 2024

Protokoll for Furulia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Grønvold (sign.)	16.03.2022
Sekretær	Kristian Reyes Brand (sign.)	16.03.2022
Protokollvitne	Elly Therese Thoresen (sign.)	17.03.2022