

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bertramjordet Borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 - Bertramjordet 25 (Grendehus Øst).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Hanna Skilbrei Bøen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Torsten Jütte

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 70

Antall fremlagte fullmakter: 21

Totalt: 91

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Tilførsel: Møteleder foreslo å behandle sak 5.11, 5.12 og 6. som omhandlet valg etter konstituering før resterende saker. Forslaget ble godkjent.

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke 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 ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Ordinært styrehonorar foreslås uendret fra forrige periode med kr 420.000, hvorav honorar kr 190.000 til ekstern styreleder ble vedtatt i generalforsamling 13. juni 2023. I samme generalforsamling ble det vedtatt at medgått tid utover avtalte 250 timer faktureres per time. Grunnet den ekstraordinære situasjonen borettslaget har vært i det siste året har styreleder benyttet cirka 170 timer utover de anslåtte 250 timer til juridiske og økonomiske problemstillinger. Dette faktureres etter medgått tid med kr 129.200. Det kan nevnes at borettslaget ikke har hatt hverken prosjektleder eller betalt vaktmesterassistanse i 2024, slik man har hatt tidligere år. Besparelser for prosjektleder i 2024 utgjør kr 165.245. Det er heller ikke beregnet noe tillegg i styrehonorar for deltagelse i byggeprosessen, slik det ble bevilget i tidligere generalforsamling med kr 100.000/år i tre år (før perioden med prosjektleder). Den omfattende tiden styremedlem har benyttet i forbindelse med byggeprosessen vil dekkes av ordinært honorar. For neste periode forventer vi et normalisert styrehonorar i størrelsesordenen kr 420.000.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 420.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Søknad om å få sette inn takvinduer på tilbygg

Vi ønsker å benytte oss av muligheten til å bygge ut vårt rekkehus i henhold til overordnet utbyggingsplan og juridisk bindende tegninger for rekkehusene (tilbygg). På grunn av lysforholdene på vår rekke, ønsker vi å ha mulighet til å sette inn takvinduer på tilbygget for å få mer lys inn i boligen, som vist i vedlagte tegninger fra arkitekt. Takvinduene vil ikke være til sjenanse for omkringliggende boliger da vi ikke har gjenboere på den siden av huset, eller føre til mer innsyn for våre naboer på rekken. Da det ikke er tegnet inn takvinduer i de juridisk bindende tegningene, må vi jf. vedtak i ekstraordinær generalforsamling av 14. november 2023, få saken behandlet av årsmøtet eller generalforsamlingen i borettslaget:

2c) Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader fra andelseiere så lenge disse er i samsvar med utbyggingsplanen. Søknader om dispensasjoner fra gjelde utbyggingsplan skal fortsatt behandles av årsmøtet og krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Søknad fra andelseier om å sette inn takvinduer i tilbygg som beskrevet i vedlagte tegninger fra arkitekt, og dermed avviker fra overordnet utbyggingsplan og de forhåndsgodkjente og juridisk bindende tegningene, godkjennes under forutsetning av at vedlikeholdsplikten for slike takvinduer vil være andelseiers ansvar og at godkjenning fra PBE foreligger. Videre under forutsetning av at de regler og føringer som er angitt i

Utbyggingsplan for rekkehusene vil bli fulgt tilsvarende for slike takvinduer.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

5.2 Snø rydding årlig garasje vei mellom B64/B65

Hvert år blir denne veistubben nedprioritert av drift/borettslaget mhp snø rydding. Umulig å få parkert i B65 (bakke og vedig glatt). Det er nå på tide å gjøre litt bruk av feks miljø fondet på 1 mil her. Fres ned i asfalten 2 stk z formet mønster med kabel (2 striper). Mellom begge garasjene. Sett en vannrett boks eller Zarges kasse med et sveise apparat på yttervegg av B64 eller B65. Dette vil vaktmester kunne slå av/på gjennom vinter sesongen.

I praksis legges det opp 4 z separate formede kabler for 1 kjørebane som 2 hjul i praksis genererer, når en bil kjører i dyp snø/is her. Vaktmester/elektriker kan da velge (i en koblingsboks) det parett med hel kabel som fungerer). Kabel ryker etterhvert. Håper er derfor, at det alltid er minimum 2 av 4 tråder som fungerer... da går det lengre tid før kabel må freses opp igjen og skiftes...

Gøran Arnesen B65

Vedtak:

Dette er en drifts sak som ikke trenger 2/3 flertall. Styret instrueres av generalforsamlingen til å få dette gjennomført før neste vinter sesong. 4 tråder, Zarges kasse på yttervegg, sveise apparat, 230v stikk, 4 smelte kabler mellom garasjer B64/B65 bil vei, 2 helst 4 litt større koblingsboks ip grad på yttervegg av garasjene tilsammen

Vedtak: Ikke godkjent.

5.3 Miljøfond øremerket høyrentekonto 1 mil.

Denne har interimts styret ihht ikke offentlige kanaler fjernet fra sparekonto. Forventer, at dette tilbakeføres. Disse pengene står/sto på sparekonto med en egen klausul på bruk ihht premissene gitt da disse ble tildelt.

Gøran Arnesen B65

Vedtak:

Forventer, at de dukker opp på sparekonto igjen.

Vedtak: Ikke godkjent.

5.4 Styret har ikke fulgt opp informasjon i forkant av generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen i år følger ikke forventet informasjons plikt ihht tidligere sedvane for Bertramjordet Borettslag.

En intet sigende tekst melding følger ikke forventet krav til en innkalling.

Databasen i USBL er neppe oppdatert med samtlige andelseiere sine tlf nr og mail adresser.

Styret i borettslaget har dermed ikke tilfredstilt forventet informasjons plikt ovenfor beboerne. Minimumskravet har alltid vært en Bertrampost med alle tidsfrister.

Det er derfor grunnlag for å utsette generalforsamlingen - siden styret ikke har

gjennomført sin del av informasjons plikten sin. Dette er for dårlig. Skal være skriftlig (bør være Norsk og Engelsk som et minimum).

Gøran Arnesen B65

Vedtak:

Styre må følge informasjons plikten før en generalforsamling. Bertrampost må ut på minimum 2 språk - ellers må generalforsamling utsettes pga slurv fra styret.

Vedtak: Forslagsstiller trakk saken. Tatt til orientering.

5.5 Rundt 5 personer har belastet felleskapet med unødvendige advokat utgifter

Rundt 5 personer har i 2021/2022/2023 påført borettslaget en haug med kostnader.

Flere general forsamlinger
Haug med advokat utgifter
Utgifter til arkitekt

Samt mye unødvendig støy for styret og beboere. Hensikten til disse har også vært å prøve å stikke kjepper i hjulet på borettslaget.

Dette har påvirket husleie kostnader negativt.

I tillegg går de samme personene rundt og skryter av dette. Dette må få konsekvenser.

Ønsker en kostnad oversikt hva disse +5 beboerne egentlig har kostet borettslaget negativt i husleie utgifter - som en presentasjon på generalforsamlingen.

Gøran Arnesen B65

Vedtak:

En oversikt presenteres hva disse 5 personene har påført fellesskapet av utgifter unødvendig.

Vedtak: Tatt til orientering.

5.6 Energikostnadsfordeling

Som styret har meldt tidligere så skal energikostnadene avregnes individuelt for hver boenhet.

Vedtak:

Styret legger fram for generalforsamlingen hvordan energikostnadene skal avregnes og fordeles.

Vedtak: Tatt til orientering.

5.7 Energikostnadene, utviklingen

Borettslaget er nesten ferdig med energibesparende investeringer. Dette bør være synlig på de løpende kostnadene for f.eks. fjernvarme.

Vedtak:

Borettslaget er nesten ferdig med energibesparende investeringer. Dette bør være synlig på de løpende kostnadene for f.eks. fjernvarme.

Vedtak: Tatt til orientering.

5.8 Finansiering av rehabiliteringsprosjektet

Forslag til ordinær GF 2024

Forslag til vedtak:

Det nye styret bes om å vurdere finansieringsmodeller som kan dempe de økonomiske belastningene for beboerne, spesielt de neste 5 årene. Låneporteføljen, unntatt Husbanken, må legges ut på anbud. Ved siden av best mulig rentebetingelser, bør det søkes om løpetid for lånet på inntil 40 år, med eventuelt avdragsfrihet de neste 5 årene.

Oslo, 16.03.2024

Oddvar Hansen og Roger Marcussen

.....

Drøfting av detaljene rundt forslaget, og hvilke løsninger vi primært ønsker å gå for, vil bli ettersendt eller presentert på Generalforsamlingen. Hvilken finansieringsmodell det nye styret vil velge bør ikke dikteres i detaljer av GF, men det forutsettes at modellen oppfyller målsettingen om å dempe de økonomiske belastningene for beboerne i dagens situasjon og i de neste 5 årene.

Vedtak:

Det nye styret bes om å vurdere finansieringsmodeller som kan dempe de økonomiske belastningene for beboerne, spesielt de neste 5 årene. Låneporteføljen, unntatt Husbanken, må legges ut på anbud. Ved siden av best mulig rentebetingelser, bør det søkes om løpetid for lånet på inntil 40 år, med eventuelt avdragsfrihet de neste 5 årene.

Oslo, 16.03.2024

Oddvar Hansen og Roger Marcussen

Vedtak: Ikke vedtatt.

5.9 Innhenting av flere lånetilbud med lengre løpetid (f.eks. 40 år).

Dagens lån har en maksimal løpetid på 30 år. Å erstatte lånene med slike med lengre løpetid (f.eks. 40 år) vil trolig gi betydelig lavere felleskostnader for andelseiere. Oppussing av borettslaget ble gjennomført med god kvalitet og med materialer, som trenger lite eller ingen vedlikehold de neste 30-40 år. Det er derfor forsvarlig å ha lån på f.eks. 40 år løpetid.

Jeg stiller meg til disposisjon til å lede en arbeidsgruppe, som gjennomfører anbudsinnhenting.

Vedtak:

Styret innhenter omgående tilbud på borettslagets lån med f.eks. 40-års løpetid og legger resultatet fram for beboere. Hvis resultatet ville gi reduserte månedlige kostnader for andelseierne inngår styret en slik avtale.

Vedtak: Forslagsstiller trakk saken, da saken er sammenfallende med sak 5.8. Tatt til orientering.

5.10 Langtidsbudsjett

Tidligere styrer har utarbeidet, jobbet etter og publisert årlige oppdateringer av langtidsbudsjetter. Dette ga styret og andelseierne en god pekepinn over den framtidige kostnadsutvikling.

Vedtak:

Styret utarbeider og publiserer/legger fram langtidsbudsjett for borettslaget for de neste 3 -5 år med 3 forskjellige mulige renteutviklinger.

Vedtak: Ikke vedtatt.

5.11 Fortsetter med ekstern styreleder

Ekstern styreleder Heidi Sønsthagen har tilført styret kompetanse og erfaring særlig innenfor økonomi, og hun har sikret god kvalitet og effektiv forvaltning av vårt borettslag.

Mange sliter med altfor høye bokostnader og er urolige for fremtiden. Den kompetansen Heidi innehar er viktigere nå enn noengang. Derfor mener jeg at det er viktig å fortsette med henne som styreleder.

Vedtak:

Heidi velges som styreleder i 2 nye år.

Vedtak: Innmeldt sak vedtas i sammenheng med valg av nytt styre i sak 6.1. Tatt til orientering.

5.12 Forslag om redusering av antall styremedlemmer

Viser til borettslagets vedtekter, 8-1 Styret (1) *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.*

Jeg foreslår med dette å redusere antall styremedlemmer fra dagens antall 5+4 og ned til 4+2.

Det nye styre vil da bestå av:

- leder
- styremedlem
- styremedlem
- styremedlem
- vara
- vara

Dette vil bidra til mer effektive beslutningsprosesser og vil føre til reduserte utgifter.

Tidligere er det blitt argumentert med at vi trenger mange styremedlemmer grunnet renoveringsprosjektet. Prosjekter er ferdigstilt i sommer i år, derfor mener jeg at dette argumentet faller bort nå.

Vedtak:

Vedtak: Generalforsamlingen godkjente forslag om redusert styre bestående av 1 styreleder og 3 styremedlemmer.

5.13 Fellesutgift

Hei!
Hvor mye skal fellesutgiften økes?

Vedtak:

Vedtak: Tatt til orientering.

5.14 Skader påført på boligen i forbindelse av fasaderehabilitering

Hva skjer med de skadene som påført på boligen i forbindelse av fasaderehabilitering?

Vedtak:

Vedtak: Tatt til orientering.

5.15 1) LUNOS. 2) Informasjon om solcellepanelene.

LUNO lavenergi System

1. a) Fungerer ikke som det skal hos meg. Det kommer konstant kald luft inn, og veggen rundt er kald.
2. b) Hvor ofte skal filteret skiftes ut, og hvor får man nye filter?Har vasket filtrene en gang.

2) Savner informasjon om hvilken innvirkning de installerte solcellepanelene har på borettslagets strømutfgifter.

Vedtak:

Vedtak: Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2024-2026.

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Sønsthagen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Iht. sak 5.12 godkjente generalforsamlingen at det i 2024 skulle velges 2 nye styremedlemmer for å oppnå styresammensetning på totalt 4 (styreleder + 3 styremedlemmer).

Vedtak:

Valgt ble: Mariiana Evgenieva Alknes for 2 år.

Valgt ble: Heather Wieman for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Vedtak:

Valgt ble: Marina Dragonetti for 1 år.

Valgt ble: Amara Iqbal for 1 år.

Valgt ble: Samiha Nejmi for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Normalt velges styreleder som delegat.

Vedtak:

Valgt ble: Styret

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Dragana Kovacevic, Ashraf Jamal Al-Khadra og Alexander Klein.

Protokoll for Bertramjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Katrin Lussand (sign.)
Torsten Jütte (sign.)

18.04.2024

18.04.2024