

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjellhagen Borettslag mandag 30.05.2022 kl. 18:00 - FJELL ARENA - FESTSALEN.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

**Vedtak:**

Stemmeberettigede og de med fullmakter godkjennes. Totalt stemmeberettigede er: 44 (38 stemmeberettigede, 6 fullmakter)

### 1.2 Valg av møteleder

Styret innstiller på Tore E. Hansen

**Vedtak:**

Tore E. Hansen velges.

### 1.3 Valg av sekretær

Styret innstiller på Tora Tiedemann-

**Vedtak:**

Tora Tiedemann velges som sekretær.

### 1.4 Godkjenning av innkalling

Innkallingen er levert ut i henhold til de frister som gjelder.

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.5 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden skal godkjennes av generalforsamlingen.

**Vedtak:**

Dagsorden godkjennes.

### 1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

I tillegg til leder skal generalforsamlingen velge en delegat til å underskrive protokollen.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen velger: Tore E. Hansen og Gro Elise Aasmundseth

## 1.7 Godkjenning av forretningsorden

Følgende forretningsorden foreslås godkjent.

### FORSLAG TIL FORRETNINGSORDEN

1. Leder og sekretær velges i henhold til lov om borettslag
2. Protokoll fra møtet føres av den valgte sekretær
3. Til hver sak som behandles føres inn de som har hatt ordet, alle forslag som framsettes og beslutninger som ble fattet med antall stemmer
4. Tale- og forslagsrett har andelseiere, medlemmer av styret og repr. fra NBBO. Til hver sak kan man kun ha ordet 2 ganger
5. Alle som ønsker ordet viser det ved å bruke stemmekortet. Forslag skal være skriftlig framsatt
6. Møteleder har rett til å begrense taletiden og eventuelt sette strek med de inntegnede talere.
7. Vedtak på generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer, med mindre annet framgår av loven eller vedtektene. Ved likt stemmeantall avgjøres saken med loddtrekning
8. Andelseiere som forlater generalforsamlingen for resten av møtet, må melde dette til sekretærbordet.

Forslag til vedtak

#### **Vedtak:**

Forretningsorden godkjennes.

## 2. Årsmelding fra styret 2021

Årsmeldingen gir en fyldig og omfattende oversikt over arbeidet som har blitt utrettet i perioden fra forrige generalforsamling og fram til årets generalforsamling.

#### **Vedtak:**

Årsmeldingen godkjennes.

## 3. Årsregnskap 2021

#### **Vedtak:**

Årsregnskapet 2021 som viser et underskudd på kr 3 395 171 ,- godkjennes. Resultat føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Honorar til styret

Valgkomiteen ønsker ikke å endre godtgjørelsene for 2022/23.

Det er for perioden foreslått utbetalt kr 860 516,- til alle de som har hatt tillitsverv.

#### **Vedtak:**

Styrehonoraret fastsettes til kr 860 516 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 til ordinær generalforsamling i 2022. Utbetaling skjer i henhold til vedtatt regelverk samt vedtak på generalforsamlingen i 2021.

## 5. Innkomne forslag

### 5.1 VALG AV VALGKOMITE

Bent Andre Olsen som er BA-ansvarlig i blokk 5 har sendt inn flg.forslag:

Jeg foreslår at valgkomiteen velges på generalforsamlingen og ikke på BA/BU møte

#### **Vedtak:**

Styret tiltrer forslaget og henviser til styrets forslag om å nedsette en komite for å gå gjennom borettslagets vedtekter og bestemmelser.

### 5.2 NEDSETTING AV EN ORGANISASJONS- OG VEDTEKTSKOMITE

I tilknytning til forslaget fra Bent Andre Olsen, ønsker styret at det nedsettes en organisasjons - og vedtektskomite for å ajourføre disse i henhold til dagens bilde.Vi lever i en tid hvor både dagnadsånd er vanskelig og hvor man klager på at tiden ikke strekker til. Av den grunn må vi tilpasse organiseringen av borettslaget på en annen måte.

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å nedsette en organisasjons- og vedtektskomite som får i oppdrag å ajourføre vedtektene ut fra dagens forhold. Komiteen må videre se på en annen organisering av borettslaget som gjenspeiles i vedtektene. Bestemmelsene i Gårds-og husordensreglene tilpasses de nye forslagene. Komiteen kan søke hjelp fra NBBO eller juridisk kompetanse. Komiteen legger fram sin innstilling på generalforsamlingen i 2023.

### 5.3 Endring av parkeringsbestemmelsene

Styret legger fram forslag til endring av parkeringsbestemmelsene. Erfaring tilsier at endring må til for å få til en smidigere ordning til det beste for alle de som skal parkere sine biler.

## **PARKERINGSBESTEMMELSER FOR FJELLHAGEN BORETTSLAG GJELDENE FRA JULI 2022**

**1. Antall parkeringsplasser.** 1.1 Fjellhagen borettslag har pr. dags dato 526 parkeringsplasser til fordeling blant sine 550 leiligheter.

**2. Generell regulering av parkering.** 2.1 Kun andelseier som eier bil kan disponere merket plass. Dette gjelder ikke ved fremleie, maks 3 år.

2.2 En andelseier og dens husstand kan kun disponere en – 1 – merket parkeringsplass.

2.3 Eier andelseier ikke lenger bil eller er uten bil i en periode på over 3 måneder, mister andelseier retten til å disponere plass. Ved lengere perioder må andelseier skriftlig varsle styret.

2.4 Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy som personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige 5 meter. Det er ikke tillatt å sette fra seg campingbil/-vogn, tilhenger/motor sykkel eller moped eller annet som opptar plassen.

2.5 Parkering av kjøretøy registrert med adresse på Fjell (L. Hervigs og L. Grønlandsvei) har ikke tillatelse til å parkere på Fjellhagen borettslags gjesteparkering. Dette gjelder ikke personer med gyldig handicapbevis utstedt av kommunen.

2.6 Drosjer/Servicebiler kan ikke stå på parkeringsplasser merket Fjellhagen Borettslags gjesteparkering, mer enn 3 timer uten særlig tillatelse. Håndverker med bil som arbeider i blokkene kan stå foran blokka mellom klokken 0700-1700 se skilt. Øvrige kjøretøy

henvises til punkt 2.2

2.7 Gjester til beboere i Fjellhagen Borettslag kan benytte gjesteparkering i 72 timer. Deretter gjelder 72 timers karantene fra samtlige av Fjellhagens parkeringsplasser.

**3. Alminnelige parkeringsbestemmelser.** 3.1 Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formålet.

3.2 Uregistrert kjøretøy tillates ikke på Fjellhagen Borettslags område.

3.3 Kjøretøyer som står parkert i strid med bestemmelsene kan uten varsel bli tauet bort for bileiers regning og risiko og/eller bli ilagt kontrollavgift.

**4. Vilkår for tildeling av parkeringsplass.** 4.1 Parkeringsarealet disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets medlemmer. Styret kan delegere denne myndighet.

4.2 Beboer må kunne dokumentere at de disponerer bil, dette må medbringes når man betaler engangsavgiften.

4.3 Det betales ett depositum på kr. 600,- som må være betalt før parkeringsskilt settes opp av styre. Ved innlevering av skilt får andelseier 300 kr tilbake.

4.4 Parkeringsskilt.

Andelseier er ansvarlig for skiltet og må bekoste nytt ved skade eller ved tap. Dette medfører en kostnad på kr 300,- som ikke vil bli refundert ved innlevering.

4.5 Bruksoverlatelse.

Bruksaverlatelse er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å selge parkeringsplassen sammen med leiligheten, ei heller å leie denne ut til 3. part.

### **5. Vedlikehold/arbeidsplikt.**

5.1 Nødvendig vedlikehold av parkeringsarealet besørges av borettslaget.

5.2 Snøbrøyting skjer på borettslagets regning.

5.3 Andelseier har selv ansvaret for å holde parkeringsplassen i alminnelig velstelt stand. Merket parkeringsplass skal holdes ren for snø. Det samme gjelder også bil på plassen. Strøing og kosting påhviler andelseier. Parkeringsskiltet med leilighetsnummer skal til enhver tid være synlig. Hvis skiltet ikke er synlig regnes plassen som gjesteparkering.

5.4 Andelseier plikter å gi borettslaget eller den de bemyndiger adgang til parkeringsplassen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold.

### **6. Reparasjoner.**

6.1 Parkeringsarealet kan ikke benyttes til reparasjoner eller vedlikehold. Plassen skal ikke tilgrises med væsker eller gjenstander. Ved forurensning vil plass eier bli holdt økonomisk ansvarlig for opprydding.

### **7. Fremmed kjøretøy på egen parkeringsplass.**

7.1 Borttauing av fremmed kjøretøy fra egen parkeringsplass gjøres i samarbeid med parkeringsselskapet.

### **8. Opphør og tilbakelevering**

8.1 Disposisjonsrett til parkeringsplass bortfaller når:

- a) Leiligheten fraflyttes og skiltet ikke leveres tilbake dagen for overtagelse.
- b) Styret trekker tilbake disposisjonsretten grunnet arbeider eller lignende.
- c) Mislighold av P- reglementet
- d) Parkeringsskiltet skal leveres tilbake til borettslagets kontor. Beløpet innbetalt for skilt refunderes ikke. Dette gjelder ikke under punkt B.

## **9. Mislighold**

9.1 Vesentlig mislighold av disse bestemmelser kan styret trekke tilbake disposisjonsretten med umiddelbar virkning uten å først varsle andelseier.

9.2 Borettslagets styre eller den de bemyndiger kan uten varsel kreve kjøretøyet borttauert og ilagge kontrollavgift dersom kjøretøyet er parkert i strid med disse bestemmelsene. Dette vil skje for bileiers regning og risiko.

## **10. Forholdet til vedtekter og ordensregler**

10.1 Disse bestemmelser føres inn som en del av borettslagets Gårds- og husordensregler, som er en del av borettslagets vedtekter.

10.2 Disse bestemmelsene kan bare endres av borettslagets generalforsamling. Sist endret i generalforsamling mai 2022

### **Vedtak:**

Parkeringsbestemmelsene godkjennes mot 8 stemmer.

## **5.4 Tak over bilene på parkeringsplassene**

Agron Demaj foreslår at det bygges tak over parkeringsplassene.

Styret har behandlet saken og kan ikke tiltre forslaget. Det vil bli kostnadmessig dyrt og nevnte tiltak er ikke på prioriteringslisten for investeringer. Da måtte det i stedet bygges et parkeringshus, men det er også lite aktuelt i dag.

### **Vedtak:**

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Vedtatt.

## **5.5 Brannøvelse**

Forslag fra Agron Demaj om at det blir holdt brannøvelse.

Styret har diskutert saken og mener at brannøvelse vil være aktuell å gjennomføre i blokk 4 og 16. Dette er våre 2 høyblokker. Lavblokkene vil ikke ha det samme behovet. I samråd med brannvesenet vil en brannøvelse bli prioritert i borettslaget. De nødvendige forberedelser til en slik øvelse må legges opp i samråd med brannvesenet og fyrsentralen.

### **Vedtak:**

Forslaget tiltres.

## **5.6 Gyldig innboforsikring for å kjøpe ledighet i borettslaget**

Vi ønsker å foreslå for borettslaget at det kreves fremvisning av gyldig innboforsikring for å få kjøpt leilighet dersom det er lov å kreve dette, eller det informeres at gjennom BRL eller NBBO forsikres kun bygget men ikke innbo, derfor skrives en anbefaling til alle som kjøper leilighet om viktigheten av å ha innboforsikring. Anbefaling må skrives på flere aktuelle språk.

Husstyret i blokk 16

----

Styret har undersøkt saken nærmere etter at brannen i Fjellvang borettslag avslørte at flere beboere ikke hadde hjemforsikring. Vi kan ikke vedta å ha det inn i våre vedtekter. Vi har mottatt anbefaling om å informere skriftlig og muntlig på generalforsamlingen og at det utarbeides et skriv slik forslaget fra husstyret omtaler ved omsetning av leiligheter. Den rette anledningen vil være når megler og ny beboer skal skrive kontrakt hvor viktigheten av innboforsikring opplyses om. De som har det kan oppgi forsikringselskap og polisenummer.

### **Vedtak:**

Styret tiltrer forslaget.

Vedtatt.

## **5.7 Utbetaling av forskudd til husstyrene i blokkene**

I forbindelse med erstatning av huskasse hvor det ble vedtatt at borettslaget skal dekke diverse for blokkene.

Vi vil foreslå at det utbetales til BA/ husstyret i hver blokk en sum (som er avhengig av antall leiligheter i hver blokk), for hele året på forskudd f. eks. hver januar.

Kvitteringer for innkjøp leveres sammen med regnskap fra hver enkelt blokk. (kvitteringer kan leveres etter hvert eller i slutten av året, etter hva som er hensiktsmessig for regnskapsavdelingen i boligbyggelaget)

Det kan se ut som det er ment fra borettslagets side at styret i hver blokk skal legge ut og få igjen penger ved innlevering av kvitteringer, noe vi mener er urimelig å kreve av de som sitter i styrer omkring i blokkene.

Husstyret i blokk 16

-----

### **Vedtak:**

Styret foreslår at forslaget avvises. De husstyrer som ikke har avvirket sine huskasser bes snarest gjøre det.

Avvist mot 6 stemmer.

## **5.8 Borettslagets støtte til møter, sosiale tiltak i blokkene**

Som kjent kan vi søke om dekning av utgifter til ovennevnte ved å oversende regninger til borettslagets kontor. I desember 2021 gikk vi til anskaffelse av sherpapledd til samtlige leiligheter, samt godteriposer til barn fra 0 til de er ferdig på barneskolen.

Samlet ga dette oss en utgift på ca. kr. 6.000,-, hvilket Marthe Magnussen og Liv Stabæk la ut. Borettslagets kontor stengte den 15.12. 2021 og åpnet igjen 4. januar 2022. Da leverte vi våre regninger og dette ble da betalt via blokk 4,s tilgodehavende og pengene kom inn på kontoene våre den 17. januar 2022. Dette er ikke holdbart.

Vi vil derfor foreslå at Fjellhagen Borettslag praktiserer samme ordning som for eksempel Fjelldalen Borettslag har praktisert lenge. Ordningen er som følger:

Blokk 4's beløp er 55 leiligheter gange kr. 150,- er lik kr. 8.250,-. 50% av beløpet ved årets start og når kassen er tom sender vi inn regnskap vedlagt alle kvitteringer og under forutsetning av at dette er godkjent får vi oversendt resterende beløp. Ved årets slutt skal regnskap oversendes og ikke brukt beløp betales tilbake.

Styrets kommentar:

Forslaget her er nesten identisk med forslaget fra blokk 16, men går ut på det samme. Styret ser at man ønsker å gjeninnføre huskasser i blokkene. Generalforsamlingsvedtaket gjelder fortsatt selv om noen blokkstyrer ennå ikke har avviklet sine kasser.

Styret støtter ikke forslaget.

### **Vedtak:**

Forslaget avvises.

Avvist mot 3 stemmer.

Med henvisning til tidligere generalforsamlingsvedtak om legge ned huskassene, ser styret at dette er et forsøk på å gjeninnføre huskassene. Fortsatt er det noen som ikke har levert inn huskassene. De beløp som har kommet inn blir satt på en egen konto. Det trekkes av disse midler når det søkes om midler til diverse innkjøp fra den enkelte blokk. Når eventuelt beløp er brukt opp, vil en i noen tilfeller legge ut beløpet som senere refunderes. Det settes av årlig beløp til innkjøp av diverse ting samt til sosiale tiltak i blokkene. Styret er av den oppfatning at ordningen som er vedtatt fungerer greit for flertallet. Vi ser også at blokk 16 har sendt inn lignende forslag.

## **6. Valg**

### **6.1 Styret og varamedlemmer**

Valgkomiteen innstiller på styremedlemmer og vara med blokktilhørighet og valgperiode.

#### **Vedtak:**

Britt Foss Leder LHV 88 På valg for 2 år.

Tora Tiedemann Styremedlem LHV 88 På valg for 2 år.

Elin Degerstrøm Styremedlem LHV 81 På valg for 2 år

Gulcicek Cetin Styremedlem LHV 120 På valg for 1 år.

Egan Derassa Styremedlem LHV 132 På valg for 1 år.

Bent Andre Olsen Styremedlem LHV 150 På valg for 1 år.

Trude Gustava Williamson Styremedlem LHV 120 Ikke på valg.

James Kayemba Styremedlem LHV 75 Ikke påvalg.

VARA PÅ VALG

Halldis Magni Eriksen 1. vara LHV 140 På valg for 1 år.

Tor Gunnar Jorde 2. vara LHV 88 På valg for 1 år.

Owe Andre Busland 3. vara LHV 82 På valg for 1 år.

Saffet Tuguz 4.vara LHV 132 På valg for 1 år.

### **6.2 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.

Borettslaget har rett til å møte med 11 representanter på NBBOs generalforsamling 9. juni 2022.

#### **Vedtak:**

Tore E. Hansen, Trude Williamson, Elin Degerstrøm, Jabes Kayemba, Britt Foss,

Bent Andre Olsen, Owe Andre Busland, Saffets Tugsuz, Tora Tiedemann,

Halldis Magni Eriksen, Tor Gunnar Jorde.

Vara: Birgit Eriksen, Nils Stablum

### **6.3 Borettslagets representant til Norfri**

#### **Vedtak:**

Valgkomiteen innstiller på:

Trude Williamson som representant.

Vara: Tora Tiedemann



#### **6.4 Borettslagets representanter til Fjell Fyrings og Servicesentral**

Det er styrets leder som velges inn i styret. Fyrsentralen har også sameiermøte i henhold til fyrsentralens vedtekter.

Representant: Britt Foss. Vara: Egan Derassa.

Sameiermøte: Britt Foss

##### **Vedtak:**

Representant: Britt Foss. Vara: Egan Derassa.

Sameiermøte: Britt Foss

#### **6.5 Representanter til velforeningen "Det røde huset."**

"Det røde huset" har blitt etter vedtektene en velforening. Fortsatt eies det av de 4 borettslagene på Fjell. Vedtektsendring var nødvendig grunnet utleie av huset.

##### **Vedtak:**

Representant i styret i sameiet: Britt Foss

Eiermøte: representant Elin Degerstrøm. Vara: Gulcicek Cetgin.

## Protokoll for Fjellhagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Einar Hansen (sign.)	01.06.2022
Sekretær	Tora Tiedemann (sign.)	01.06.2022
Protokollvitne	Tore Einar Hansen (sign.)	01.06.2022
Protokollvitne	Gro Elise Aasmundseth (sign.)	01.06.2022