

# Bjørndalsskogen borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 24.04.2024

Sted: GrendaHuset, Bjørndalsskogen borettslag og videomøte  
63 av 391 mulige stemmegivere var representert.  
38 deltok fysisk, 24 deltok digitalt, 1 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

### Styrets forslag - Vedtatt med 58 stemmer

Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Kristoffer Skappel velges til møteleder og protokollfører. Gro Anita Holvik og Nico Friedrich signerer protokollen sammen med møteleder.

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 58

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag - Vedtatt med 58 stemmer

"Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2023 som vedlagt."

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 58

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 3: Årsregnskap for 2023

### Styrets forslag - Vedtatt med 57 stemmer

"Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital."

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 57

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

#### **Sak 4: Undersøke endring av betongvegger i garasje - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Forslagsstiller: Sveinung Huglen Bratten, Bjørndalsskogen 71

Dagens situasjon i garasjen under bakkene: Parkeringsplassene er trange og bilene står 3 og 3 sammen, med betongvegger som skiller dem fra hverandre. Kun noen få av disse veggene har åpninger som gir noen få ekstra centimeter plass for bilene som står inntil veggen. Les hele saken i vedlegget.

Styrets vurdering:

Styret har vurdert forslaget til andelseier. Styrets anbefaling er å ikke gjennomføre undersøkelser om det er mulig å lage åpninger i eksisterende betongvegger i garasjene. Dette vil kreve utarbeidelse av faglig rapport med kostnadsoverslag fra ett eksternt firma med kompetanse på området. Et slikt tiltak vurderes være kostbart og realisering av en mulig løsning forventes å være svært kostbart å gjennomføre. Styret mener borettslaget har andre områder som må prioriteres i budsjettet i tiden fremover.

Styret støtter ikke forslaget.

**Mot** - 54 stemmer

"Generalforsamlingen avslår forslaget om å undersøke mulighet for å lage åpninger i de betongveggene som ikke allerede har dette."

**Innsenders forslag** - 4 stemmer

Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å hente inn informasjon om det er mulig å lage åpninger i de betongveggene som ikke allerede har det, og hva dette eventuelt vil koste. Basert på denne informasjonen kan en ta en avgjørelse om dette er aktuelt eller ikke.

Totalt antall stemmer: 58

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 5: Søknad om bytte boddør til vindu

Forslagsstiller: Bjørn Andersen og Camilla Torgersen, Bjørndalsskogen 168

Vi ønsker godkjenning bytte boddør til et vindu. Vi har bygget bod om til et soverom. Les hele saken i vedlegget.

Styrets vurdering:

Styret har vært i dialog med andelseier i forbindelse med tiltaket. Styret kan ikke se at bytte fra boddør til vindu skiller seg vesentlig fra andre, tilsvarende endringer i borettslaget, hverken på utseende eller plassering.

### Styrets forslag - Vedtatt med 58 stemmer

Generalforsamlingen godkjenner bytte av boddør til vindu ihht vedlagte bilder. Det er en forutsetning at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket må utføres av firma med ansvarsrett.

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 58

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 6: Sammenslåing av regnskap for småhusene

Forslagsstiller: Rune Monsen, Bjørndalsskogen 17

Forslag til tiltak

- Område 2-4 som tilhører alle småhusene, totalt 104 boenheter slås sammen til ett område fra 1.1.2025.
- Ett regnskap og budsjett for alle småhusene.
- Alle utgifter fordeles på 104 enheter, fremtidig gjeld fordeles likt.
  
- Gjeld som eksisterer pr område vil fortsatt knyttes til eksisterende hus gjelden er opparbeidet på.
- I praksis vil det være ulik gjeld pr hus i henhold til gammelt område frem til gjeld er betalt

ned.

- Det innebærer fortsatt noe ulik felleskostnad pr gammelt område, men alle nye kostnader og gjeld vil i dette tiltaket fra 1.1.2025 fordeles på 104 enheter i stedet for de oppdelte områdene. Les hele saken i vedlegget.

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak forslagsstillers vurderinger og anbefaling til vedtak. Forslaget vil forenkle regnskapet for småhusområdene og vurderes å tilrettelegge for reduserte kostnader til forretningsførsel og bedre styring og kontroll av områdenes økonomi. Forslaget vil bidra til at den enkelt andel i et felles regnskapsområde fortsatt vil svare for deres respektive andel av områdets nåværende fellesgjeld.

### **Styrets og andelseiers forslag - Vedtatt med 46 stemmer**

Generalforsamlingen gir samtykke til at styret kan arbeide med å slå sammen område 2-4 til ett område, gjeldende fra 1.1.2025. Generalforsamlingen gir fullmakt til styret slik at styret kan gjennomføre tiltaket dersom de anser dette som hensiktsmessig.

**Mot:** 8 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 54

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

## **Sak 7: Beregningsmodell felleskostnader ved økt areal i tvillinghusene**

Forslagsstiller: Bjørn Andersen, Bjørndalsskogen 168

Protokolltilførsel: Innsender trakk sitt forslag til fordel for styret sitt.

I dag er felleskostnader i tvillinghusene tilnærmet lik, selv om noen av tvillinghusene har fått utvidet areal ved utbygging av stue, soverom, bod m.m. Et tvillinghus som ikke er bygget ut vil være på ca. 111 m<sup>2</sup>. Tvillinghus som har fått utvidet areal vil være på ca. 120 til 160 m<sup>2</sup>. Les hele saken i vedlegget.

Styrets vurdering:

Nåværende styre har ingen kunnskap om hvorfor tidligere styre ikke har behandlet denne saken tidligere. Styret har i 2023, etter oppgraderingsprosjektet for småhusene gikk mot avslutning, på grunnlag av refererte vedtak fra tidligere generalforsamling begynt utredningen av nye retningslinjer for økt inndekning av felleskostnader i område 2, 3 og 4. Styre vil etter

klargjøring av vedlikeholdsansvar mellom borettslag og andelseier, utarbeide et forslag til ny modell for felleskostnader basert på gjeldende lover og bestemmelser. Arbeidet er tid- og ressurskrevende og involverer faglig støtte fra forretningsfører og juridisk kompetanse. Styret har dette arbeidet som en prioritert oppgave i den kommende perioden og vil tilstrebe å ferdigstille det ila siste halvår 2024, senest til generalforsamling 2025.

#### **Styrets forslag - Vedtatt med 51 stemmer**

"Generalforsamlingen ber styret følge opp tidligere vedtak og utarbeide forslag til nye retningslinjer for inndekning av felleskostnader i område 2, 3 og 4. Generalforsamlingen ber styret prioritere arbeidet og søke å presentere et forslag til nye retningslinjer for andelseierne primært i løpet av 2024, sekundært på generalforsamling 2025. "

**Mot:** 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 52

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

## **Sak 8: Radon**

Forslagsstiller: Styret

I Bjørndalsskogen borettslag er det avdekket forhøyede verdier av radon i bolighus og blokker. Les hele saken i vedlegget.

Styrets vurdering:

Styrets anbefaling er at vi gjør tiltak i 2024 på: Blokk 105, bolig 144 og 80. Ved å ta hus 80, vil man også kunne måle om det gir effekt på nabohus.

Deretter vil det bli utført nye målinger for å se hvilke effekter disse tiltakene har hatt, slik at vi kan lage en komplett plan for borettslaget. Måling vil bli foretatt fra oktober til april.

Dersom dette ikke vil få tilstrekkelig effekt, kan det være nødvendig med et tilleggsprodukt på som for eksempel et miniventilasjonsanlegg.

Detaljert pris for hvert enkelt objekt kan fremskaffes etter prøveperioden.

#### **Styrets forslag - Vedtatt med 55 stemmer**

Generalforsamlingen gir styret tillatelse å gjennomføre følgende tiltak i 2024:

Et testprosjekt av en leilighet og to hus. En leilighet i inngang 105, bolig hus 144 og 80. Ved å ta hus 80, vil man også kunne måle om det gir effekt på nabohus.

Deretter vil det bli utført nye målinger for å se hvilke effekter disse tiltakene har hatt, slik at styret kan lage en komplett plan for borettslaget. Måling vil bli foretatt fra oktober 2024 til april 2025.

Dersom dette ikke vil få tilstrekkelig effekt, kan det være nødvendig med et tilleggsprodukt som for eksempel et miniventilasjonsanlegg.

Detaljert pris for hvert enkelt objekt kan fremskaffes etter prøveperioden. Resultat og ny plan presenteres på GF i 2025.

**Mot:** 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 56

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

## Sak 9: Valg av valgkomite

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Fra valgkomiteen 2023-2024 stiller Jørgen Garmann, Diana Eidem og Magnus Lie Eltvik seg som disponibel for å ta en ny periode. Ingen andre kandidater har meldt seg. Medlemmene i komiteen velges for 1 år av gangen.

### Valgkomitee (3)

Jørgen Johan Garmann 1. valg

Diana Eidem 2. valg

Magnus Lie Eltvik 3. valg

Totalt antall stemmer: 55

## Sak 10: Valg av miljøutvalg

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Miljøutvalget skal i utgangspunktet være 3-4 personer. Valgkomiteen oppfordrer til benkeforslag på kandidater. Kandidatur kan også sendes på epost til valgkomite5170@gmail.com eller til post@bjørndalsskogen.com  
Medlemmene i komiteen velges for 1 år av gangen.

### Miljøutvalg (4)

Hilde M Pettersen Ask 1. valg

Trine Søderstrøm 2. valg

Totalt antall stemmer: 56

## Sak 11: Honorarer valgkomite 2023-2024

Forslagsstiller: Styret

Valgkomiteen har en viktig rolle i borettslaget med å finne gode ressurser til styret og miljøutvalget. I perioden 2023-2024 har valgkomiteen gjort en god jobb med å finne kandidater til Styret og Miljøutvalget.

Styrets forslag til vedtak:

Medlem i valgkomiteen får NOK 1950,- pr møte for perioden 2023-2024.

### **Honorar til valgkomiteen - Vedtatt med 55 stemmer**

Honorar for foregående periode NOK 1950,- pr møte/medlem

**Mot:** 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 58

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

## Sak 12: Styrehonorar

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Valgkomiteen i Bjørndalsskogen Borettslag har følgende forslag til fastsetting av honorar til Styret: NOK 495 000,- Dette innebærer en økning på 25 000,- fra tidligere periode.

Valgkomiteen begrunner sitt forslag:

Valgkomiteen mener styret har gjort en god jobb i forrige periode. Det er derfor rett å øke honorar i tråd med årets lønnsvekst. Valgkomiteen legger til grunn resultatet av årets frontfags forhandling på 5.2 %

### **Styrehonorar - Vedtatt med 54 stemmer**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 495 000,-

**Mot:** 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 57

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

### **Sak 13: Valg av styre- og varamedlemmer**

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Styret skal bestå av 4 medlemmer og 1 styreleder samt 2 varamedlemmer.

Valgkomiteen har jobbet for å finne styrekandidater med høy motivasjon, relevant kompetanse og erfaring. Vi er også opptatt av mangfold for å bestrebe at styret speiler meningene til beboerne i Bjørndalsskogen borettslag på en god måte.

Styremedlem Nico Fredrich har valgt å tre ut av styret. Av den årsak vil det være valg av 1 styremedlem på 1 år.

#### **Styremedlem (2 år) (2)**

Edel Marie Kjeilen 1. valg

Kenneth Voll 2. valg

Totalt antall stemmer: 54

#### **Styremedlem (1år)**

Rune Monsen Valgt

Totalt antall stemmer: 52

#### **Vara (2)**

Cecilie Torsvik Høisæter 1. valg

Konrad Vike Solomianko 2. valg

Totalt antall stemmer: 54