

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjellvang Borettslag tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 -
Knutepunkt Fjell.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall fremmøtte andeler: 82
Antall fullmakter: 46
Totalt antall stemmer på møtet: 128

Fra NBBO møtte: Unn Hege Nordhagen, Marita Viken og Thomas Foss

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Unn Hege Nordhagen fra NBBO.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Ragnhild Olsen

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Baddar Kiani
Madia Ahmad
Thomas Foss

1.5 Godkjenning innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Øyvind Ingdahl Arnesen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:

Årsregnskapet 2023, som viser et underskudd på kr 3 864 957,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Fra valgkomitéen

* Honorar til ekstern styreleder foreslås fastsatt til kr. 395000.- for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025. Honorarutbetalingen skjer etterskuddsvis etter avtale mellom styreleder og forretningsfører.

* Møtegodtgjørelse: kr. 1200.- pr. møte, ingen endring.

* Timegodtgjørelse: kr. 300.- pr. time, ingen endring.

* Oppgangsansvarlig; kr. 12000.- pr. år.

* Vaskeriansvarlig; kr. 12000.- pr. år.

Vedtak:

Styreleders honorar ble ikke behandlet da styreleder er på valg, og honorar behandles ved valget.

Resten av valgkomiteens innstilling ble vedtatt.

5. Innkomne forslag

5.1 Kjøp eller salg av det røde huset (innsendt av styret) (Krever 2/3 flertall)

Etter innspill fra styremedlemmer i Velforeningen Det Røde Huset er det ønskelig med en behandling om kjøp eller salg av huset.

Det er de 4 borettslagene på Fjell som eier området hvor Det Røde Huset er skilt ut som egen enhet inkludert parkeringsplassen i Huset i dag benyttes av Fjelldalen borettslag som leier kontorlokaler og lagerplass samt utleielokale for Fjells beboere.

Det er innhentet takst på huset som ligger på ca 6. mill.

Saken er flg: Ønsker noen av de 4 borettslagene å kjøpe huset?

Vi ber styrene behandles saken og gi svar tilbake til undertegnede. Hvis alle går for salg, vil det bli fremmet eget forslag til de respektive generalforsamlinger om salg av huset.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok salg av det røde huset.

5.2 Garasjelaget (Innsendt av Audhild Sørensen) (Krever 2/3 flertall)

Garasjelaget er oppløst og vedtektene må derfor endres.

Vedtak:

Fjellvang Borettslag har ikke formelt overtatt A/L Garasjelaget. Generalforsamlingen tok saken til orientering.

5.3 Mistillitsforslag mot styret (Innsendt av Audhild Sørensen)

Ved forrige generalforsamling var det så mye kaos. Det kom frem at styreleder og styret ikke klarer å samarbeide. Flere i styret stilte seg ikke bak sakene som var lagt frem som forslag fra styret. Kan vi ha et styre der styremedlemmer og styreleder ikke kan snakke sammen?

Det kom informasjon om mulig underslag i styret, fra en som ikke var i styret. Dette er tydeligvis informasjon det ikke var meningen skulle komme ut. Er det da lekkasje fra styret av taushetsbelagt informasjon? Og om det er mistanke om underslag, kan vi da ha tillit til styret?

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok ikke forslaget om å at hele styret må trekke seg.

5.4 Folk som henger på brannveranda (Innsendt av Audhild Sørensen)

Det er begynt å samle seg folk på brannveranda i 9 etg i B blokka. De drar søppel dit, står og røyker og henger og bråker. De klatrer inn og ut av vinduet for å komme dit. Jeg har bedt de gå og spurt om de bor her, og minst en sa nei. Dette oppleves utrygt da jeg har barn. Ønsker at styret sørger for at brannveranda ryddes jevnlig og ser på muligheten til vakthold som vi hadde tidligere.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at borettslaget bruker interne ressurser til denne oppgaven.

5.5 Plater, rot og uferdig vegg på brannveranda i Lauritz Hervigsvei 25 (Innsendt av Audhild Sørensen)

Det står veggplater fra oppussing etter brannen på brannveranda i Lauritz Hervigsvei 25 B 9.etg, og veggen på veranda er ikke ferdig oppusset (er den glemt?)

Vedtak:

Generalforsamlingen tok saken til orientering. Styret minner entreprenører om å rydde etter seg og følger opp dette videre.

5.6 Garasjelaget er oppløst. Hva skal skje med garasjene? (Innsendt av Audhild Sørensen)

Garasjelaget har oppløst seg selv. Som garasjeeier vil jeg at det skal utredes om garasjene skal rives, om det skal bygges nye og hvordan vi som garasjeeiere skal forholde oss fremover med tanke på at vi har sagt fra oss vår parkeringsplass når vi fikk plass i garasje. Hva skjer om det rives? Får vi forkjøpsrett på evt nye garasjer?

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

Styret har formelt ikke overtatt A/L Garasjelaget. Saken må fremlegges for Generalforsamlingen etter en eventuell overtagelse.

5.7 Reversere økningene av felleskostnader (innsendt av Waseem Shahzad)

Regnskapet for 2022 viser en egenkapital på ca. 42,4 millioner og i tillegg hadde vi 5,3 millioner i overskudd. Vi som beboere kan derfor ikke se grunnlag for økning i felleskostnader. Hele 2 ganger de siste 6 måneder har styret økt felleskostnader.

Beboere blir nå tvunget til store utlegg i forbindelse med flere prosjekter styret har valgt å gjennomføre, og av den grunn økt betraktelig felleskostnader den siste perioden.

Flere av prosjektene kunne avventes når vi nettopp opplever høye utgifter i alle former i samfunnet generelt. En stor andel av beboere i vårt nærområde er ressursvake, og den kraftige økningen i felleskostnader påvirker den allerede harde økonomien ekstra.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslag ble ikke vedtatt.

5.8 Parkeringskort-ordning avvikles (innsendt av Waseem Shahzad)

Ordning med p-kort i bilene foreslås å avvikles, fordi det både er upraktisk, overflødig og dyrt i tillegg. Plasseier vet som regel hvem som har parkert på plassen hans/hennes. Og er det noen feilparkering på hans/hennes plass, så har vedkommende liten mulighet til å gjøre noe med det, så ikke P-service har vært og sjekket. I tillegg vet vi at andre borettslag på fjell har avviklet parkeringskort-ordning for sine beboere.

Når man vet at P-service uansett kontrollerer skiltnummeret elektronisk ved kontroll, så er det i realiteten unødvendig at det må ligge et kort i bilen.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å gi styret tid til å utrede saken vedrørende parkeringskort-ordningen ytterligere.

5.9 Gjestekort-ordning avvikles, kun beboerkort-ordning beholdes (innsendt av Waseem Shahzad)

Dette forslaget er et alternativ til punkt 5.8. Dersom punkt 5.8 får flertall, vil ikke denne saken være aktuell.

Ordning med gjestekort i bilene foreslås å avvikles, fordi det både er upraktisk, overflødig og dyrt i tillegg. Det er veldig lite p-plasser for gjester, og gjester trenger ofte å parkere langt unna der de er på besøk. En som er på besøk, trenger først å kjøre til den en besøker for å hente gjestekortet, og deretter kjøre tilbake etter endt parkering. Hvis en glemmer å levere, så er det dyrt å anskaffe nytt kort.

Når man vet at P-Service uansett kontrollerer skiltnummeret elektronisk ved kontroll, så er det i realiteten unødvendig at det må ligge et gjestekort i bilen til besøkende. Ikke minst, når vi vet at de andre borettslagene ikke har noe kort-ordning overhodet. Når kortene koster såpass mye som de nå gjør, så er det vanskelig å anskaffe seg flere kort, hvis det skulle være behov ved stort besøk.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bruke mer tid og velge den beste løsningen.

5.10 Tilleggspunkt i vedtektenes pkt. 11-1 (innsendt av Waseem Shahzad) (Krever 2/3 flertall)

Det er både uheldig og ugunstig at vi skal ha styremedlemmer som selv ikke bor i borettslaget, og dermed ikke har noen økonomiske interesser for hva som skjer i borettslaget. Dette må dermed gjøres noe med, og bør sikres med en endring/tillegg i vedtektenes pkt. 11-1 som et tillegg (a):

"styremedlemmer - inkludert styreleder skal velges blant beboere i borettslaget."

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslaget er i strid med Borettslagsloven. Dette vedtaket vil ikke ha gyldighet. Borettslagloven er ufravikelig.

Forslaget ble nedstemt.

5.11 Endring av vedtektenes pkt. 11-3 Styrets vedtak, (2): (2) (innsendt av W. Shahzad) (2/3 flertall)

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens§ 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslaget er i strid med Borettslagsloven. Dette vedtaket vil ikke ha gyldighet. Borettslagloven er ufravikelig.

Forslaget ble nedstemt.

5.12 Valgkomiteens medlemmer - og deres relasjon til styremedlemmer (innsendt av W Shahzad) 2/3 flertall

Valgkomiteen skal ikke ha medlemmer, som er i relasjon til noen i styret, hverken direkte eller indirekte. Det skal heller ikke være noen styremedlemmer i valgkomiteen.

Forslaget har bakgrunn i at det i senere årene har vært medlemmer av valgkomiteen som enten er i familie med et styremedlem, eller har en annen direkte/indirekte tilknytning som i utgangspunktet gjør vedkommende inhabil. Også fare for å bli mistenkt for at styret eller medlemmer av styret påvirker valgkomiteens arbeid. Dette er uheldig, og bør unngås. For å få til det, vil det kreve en endring i vedtektenes pkt.NB! 11-6 (3), som dermed må fjernes.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslaget til vedtak endres til:

Pkt 11-6(3)endres til:

Valgkomiteen kan ikke ha medlemmer fra det sittende styret.

Forslaget vedtatt.

5.13 Endring av vedtektenes pkt.12-7 Vedtak på generalforsamlingen (innsendt av W Shahzad) 2/3 flertall

"Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen."

Endres til:

"Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, hvis det er saker av særlig interesse for andelseiere/beboere."

Slike saker kan måtte foreslås som benkeforslag fra 1-Ett, eller flere. Disse kan vedtas med et flertall.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslag er trukket av forslagsstiller.

5.14 Honorar til styreleder settes til maksimum NOK 250 000,- per år (innsendt av Waseem Shahzad)

Styreleder har i siste år fått nærmere 400 000,- i året. Dette er urimelig høyt, selv med tanke på ansvar og arbeidsmengden det innebærer for vedkommende. Dette sender dårlig signal til beboere her som stadig opplever økning i felleskostnader. Styreleders verv er frivillig, og ikke en jobb.

Leder har uansett NBBO å søke hjelp hos, både i budsjettarbeid og i vanskelige saker ellers.

Saken ligger også i et dokument som vedlegg, med signaturer fra flere andelseiere som ønsket saken innsendt.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

5.15 Digital løsning på gjesteparkering (innsendt av Kristina Sippo)

Ser ut at det er på tide å starte med digitale løsninger på gjesteparkering ved elektronisk registrering av kjennemerke til kjøretøy. Veldig dumt å gå frem og tilbake for å levere/hente kort når kommer gjester. Jeg vet at andre borettslag bruker forskjellige App'er på telefoner og det funker ganske effektivt i noe år. Det samme gjelder egne p-plass. Hvert kort (blått og grønne til gjester) koster 400 kroner. Det er penger. Hadde vært lurt å gi sjanse til de som vil bruke moderne løsninger. Det er jo 2024 år ute.

Vedtak:

Det har ikke kommet forslag til vedtak. Generalforsamlingen tok dette til orientering.

5.16 Markedsverdi leilighet (innsendt av Kristina Sippo)

I Juni 2023 leilighet med 3 soverom ble solgt for 2.5 mil. Mens nå, etter økning av fellesutgifter ble samme type leilighet i samme oppgang, ca samme tilstand solgt kun for 2 mil. Dvs 0.5 mil tap. Hvordan kan styret kommentere det?

Vedtak:

Det har ikke kommet forslag til vedtak. Generalforsamlingen tok dette til orientering.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år

Styreleder for 2 år - velges for Kjell Olsen

Valgkomitéen foreslår at Kjell Olsen innstilles som styreleder i 2 år. Kjell Olsen (70) er pensjonist, tidligere utdannet driftsøkonom med elektroteknisk bakgrunn, og har bred erfaring fra salg og markedsføring til el-entreprenører og -industrien. Han har også bred erfaring som tillitsvalgt innenfor idretten, og har også vært styreleder for et mindre borettslag bestående av 72 enheter. I dette borettslaget var han styreleder i 18 år. Han har vært styreleder i Fjellvang Borettslag siden høsten 2023.

Kjell Olsen har et forslag: Han fortsetter 1 år til, for å ferdigstille prosjektene som er igangsatt.

Benkeforslag fra flere på styreleder for 2 år: May Bungaroo

Vedtak:

Avstemming:

Stemmer for Kjell 1 år: 53

Stemmer for May 2 år: 75

Totalt antall stemmer: 128 stemmer

May Bungaroo ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Fire styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer på valg for 2 år:

Styremedlem - Rosanna Faye Freeman Danso

Styremedlem - Fatehkhan Saaie

Styremedlem - Thomas Kofi Tawiah

Styremedlem - Astrid Flønes

Valgkomiteens forslag styremedlemmer for 2 år:

Rosanna Faye Freeman Danso gjenvelges for 2 år.

Mustafa Ghulam, ny, velges for 2 år.

Thomas Kofi Tawiah gjenvelges for 2 år.

Richard Correia Nilsen, ny, velges for 2 år.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år:

Hakan Erkøk (ny)

Madiha Ahmad ny)

Baddar Kiani (ny)

Rosanna Faye Freeman Danso

Valgt som styremedlem for 1 år:

Janne-Beate Sperre Wick (ny)

Pål Borgen (ny)

Styrets sammensetning blir som følger:

May Bungaroo (styreleder)

Gunn Carlsen

Zübeyde Özmen

Rosanna Faya Freeman Danso

Hakan Erkøk

Madiha Ahmad

Baddar Kiani

Janne-Beate Sperre Wick

Pål Borgen

6.3 Tre varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer på valg:

Varamedlem - Kristin Lahn-Johannessen

Varamedlem - Yusuf Iman

Varamedlem - Martha Østvoll

Benkeforslag:

1. varamedlem Noor Abdi

2. varamedlem Marta Østvoll

3. varamedlem Richard Correia

Vedtak:

Valgt ble:

1. varamedlem Noor Abdi

2. varamedlem Marta Østvoll

3. varamedlem Richard Correia

6.4 Valgkomitè

Valgkomitéen har bestått av:

Tor Kristensen - ønsker ikke gjenvalg
Rosanna Faye Freeman Danso - gjenvalg
Stine Thunes - gjenvalg
Jacob Jilani Habib Wang - gjenvalg
Richard Correia Nilsen - ønsker ikke gjenvalg

Varamedlemmer:

Geir Orlando Nieto Hagan
Madiha Ahmad

Forslag til vedtak:

Torkil Øien - ny
Rosanna Faye Freeman Danso - gjenvalg (kan ikke stille, se vedtak 5.12)
Stine Thunes - gjenvalg
Jacob Jilani Habib Wang - gjenvalg
Halil Tanaci - ny

Varamedlemmer:

Geir Orlando Nieto Hagan
Madiha Ahmad (kan ikke velges)

Foreslått valgkomitè og varamedlemmer gjenvelges for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble:

Stine Thunes
Jacob Jilani Habib Wang
Torkil Øien
Mazhar Iqbal
Halil Tanaci
Liv Nilsen

Generalforsamlingen vedtok at Valgkomiteen ved konstituerende møte selv velger hvem som blir medlemmer og varamedlemmer.

6.5 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 31.12.2023. Borettslaget kan stille med 10 delegater/varadelegater.

Vedtak:

Styret foreslår at styret, i tillegg til fastmøtende varamedlem, deltar som delegater for Fjellvang Borettslag.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Fjellvang Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Unn Hege Nordhagen (sign.)

20.06.2024

Protokollvitne

Øyvind Ingdahl Arnesen (sign.)

19.06.2024