

P r o t o k o l l

År 2019 torsdag den 14. mars, kl. 18.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Borettslaget Veitvedt Hageby på Linderud Skole, Aulaen.

Styrets leder, Nina Tjeldnes, ønsket velkommen.

Tilstede var 63 andelseiere. Det ble fremlagt 21 fullmakter. Totalt **84** stemmer.

Innkalling og dagsorden foranlediget flg. kommentarer.

- Det ble bemerket at dagsorden er feil ift. rekkefølge i hht. lagets vedtekter. Det korrekte er at «Valg» skal ha saksnr. 6, «Forslag» skal ha saksnr. 7 og «Budsjett 2019» skal ha saksnr. 8, noe som er korrigert i protokollen.

1. Konstituering.

Valg av møteleder: Jan André Sæther

Valg av referent: Aneth Østlie

Valg av tellekorps: Grete Eklund og Camilla Frøland Sramek

Valg av 2 til å undertegne protokollen: Kåre Magne Stennes og Tom Auvi

Vedtak: Enstemmig valgt.

2. Styrets årsberetning 2018

Jan André Sæther gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt. Det ble deretter foreslått at styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

3. Regnskap 2018

Regnskapet ble gjennomgått av Jan André Sæther som redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble referert og regnskapet for 2018 ble deretter godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret.

Styret ble foreslått at styret meddeles ansvarsfrihet (borettsloven § 67, jfr. § 89).

Vedtak: Enstemmig godkjent.

5. Fastsettelse av honorarer.

Styrehonoraret ble foreslått fastsatt til kr. 500.000,-.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

6. Valg.

Valgkomitéens forslag til styresammensetning i perioden 2019/2020 ble presentert som følger:

| | |
|--------------|----------------------|
| Styreleder: | Nina Tjeldnes |
| Nestleder: | Tor Erik Zetterstrøm |
| Styremedlem: | Lars Erik Fuglesang |
| Styremedlem: | Goran Huskovic |
| Styremedlem: | Aneth Østlie |
| Styremedlem: | Per Grøttan |
| Styremedlem: | Siw Kjørsvik |
| Varamedlem: | Mohammad Amin Wagas |
| Varamedlem: | Marlene Dahlgren |

Vedtak: Enstemmig valgt.

| | |
|-------------------|------------------------|
| Valgkomitémedlem: | Ellen T. Andresen |
| Valgkomitémedlem: | Magdalena Cederløf |
| Valgkomitémedlem: | Ingvar Sagbakken |
| Valgkomitémedlem: | Josephine Rystedt |
| Valgkomitémedlem: | Camilla Frøland Sramek |

Vedtak: Enstemmig valgt.

7. Forslag

Forslag 1.1 **Forslagsstiller: Solveig Liavik, Veitvetveien 16 A**
Forslag: **Foreslår valg av uavhengig forretningsfører/advokat.**

Styret benytter tjenester fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS hvor advokat Morten Mulvad Mørch og sønnen er ledere og har i tillegg har økonomiske eierinteresser i firmaet. Husleieservice og Garasjesameiet som også benyttes av styret, har de samme eierne. Dette kan føre til inhabilitet i eventuelle klagesaker og at forretningsfører og advokat kan holde tilbake opplysninger som ikke gagnar oss beboere.

Innstilling fra styret:

Forretningsførere jobber alltid for borettslaget/sameiet v/styret. Det samme vil en advokat som leies inn av borettslaget/sameiet v/styret gjøre. Dette betyr ikke at forretningsføreren/advokaten har økonomiske eierinteresser i saken eller er inhabil. Advokater har strenge etiske retningslinjer som blant annet forbyr å holde tilbake informasjon.

Forslag til vedtak:

Styret ser ingen grunn til å endre forretningsfører pr. dags dato.

Vedtak: Enstemmig godkjent at forretningsfører beholdes.

Forslag 1.2 Forslagsstiller: Solveig Liavik, Veitvetveien 16 A
Forslag: Foreslår at styret vedkjenner seg og er ansvarlig for foretatt rehabilitering og for takene skal skiftes.

Det skal ikke være slik at man fraskriver seg ansvar og skylder på forrige styre. Det bør heller ikke være forretningsfører som skal "styre" borettslaget da styret er valgt av beboerne. Dette forslag med tanke på salg av leiligheter ved at kjøper kan saksøke selger for skjulte feil og mangler. Dette er rehabilitering foretatt av borettslaget og at de må ta ansvar for dette.

Innstilling fra styret:

Styret skjønner ikke hva som menes med dette / hva som skal vedtas. Styret ønsker en redegjørelse for forslaget fra Liavik. Generalforsamlingen vedtok at advokat/forretningsfører Erling Rein skulle være byggherre for rehabiliteringsprosjektet.

Forslag til vedtak: Utgår.

Vedtak: Utgår.

Forslag 1.3 Forslagsstiller: Solveig Liavik, Veitvetveien 16 A
Forslag: Styret skal svare skriftlig på mail eller henvendelser og at saker behandles på styremøter og protokollføres.

Styret bør kunne behandle enkeltsaker uten å bruke fordyrende ledd som advokat. Min sak angående støyp problemer etter rehabilitering ble ikke behandlet på styremøter og heller ikke protokollført. Vil ha mer åpenhet og at beboerne skal få svar og innsyn i sine saker slik man har rett til i andre instanser.

Innstilling fra styret:

Dette er en selvfølge. Tror ikke et eventuelt vedtak/ikke vedtak vil få noen effekt her. Dette er bare «fine retningslinjer» og vanskelig å sanksjonere mot eller sørge for at blir fulgt til enhver tid.

Forslag til vedtak:

Vedtak: Godkjent.

Forslag 1.4 Forslagsstiller: Solveig Liavik, Veitvetveien 16 A
Forslag: Ettergivelse av kostnader rettssak

Ber om Generalforsamlingens samtykke i at styret/borettslaget ettergir 603.000 til beboer Solveig Liavik, Veitvetveien 16 A
Jeg, Solveig Liavik ble påført dette etter rettsak mot borettslaget etter rehabilitering hvor det ble lovet at manglende isolering skulle utbedres. En sak som har gått over 5 år uten at jeg har fått svar eller fått se noen dokumentasjon.

Innstilling fra styret:

Denne saken gjaldt oppgradering av hennes leilighet på borettslagets kostnad, og ville gitt henne en særlig fordel, noe som ble opplyst henne før det ble satt i gang rettslige prosesser. Liavik saksøkte borettslaget for å få nye vinduer, dører, lydisolerte ventiler og lydisolerende duk i veggene etter den siste rehabiliteringen av fasadene, til en kostnad av kr. 504 469. Kr 603 000,- er borettslagets kostnader med rettssaken i tingretten, lagmannsretten og høyesterett samt

forsinkelsesrenter, som borettslaget ble tilkjent i medhold av tvisteloven § 20-2 første ledd da borettslaget vant saken.

Positivt vedtak kan være i strid med borettslagslovens §7-13, hvor det følger at generalforsamlingen ikke kan fatte vedtak som er egnet til å gi andelseiere en urimelig fordel, til skade for andre andelseiere eller laget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen avviser forslaget fra Solveig Liavik.

Vedtak: Generalforsamlingen avviste forslaget fra Solveig Liavik med 64- mot 12 stemmer.
(det ble avgitt 1 blank stemme).

Forslag 1.5 **Forslagsstiller: Solveig Liavik, Veitvetveien 16 A**
Forslag: **Forslag om at styret varsler beboerne på forhånd om befaringer.**

Det er ikke alle som vet hvem de forskjellige i styret er. Befaringer som er bestilt av styret må være avtalt slik at man vet hvem som kommer på døren. I disse tider anbefales det ikke å lukke opp døren for fremmede eller slippe folk inn.

Innstilling fra styret:

Dette er en selvfølge. Tror ikke et eventuelt vedtak/ikke vedtak vil få noen effekt her. Dette er bare «fine retningslinjer» og vanskelig å sanksjonere mot eller sørge for at blir fulgt til enhver tid.

Forslag til vedtak:

Styret vil bestrebe seg til å sørge for at dette gjøres før en befarings.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Forslag 2.1 **Forslagsstiller: Øyvind Berg, Rådyrveien 18 A**
Forslag: **Forslag til endringer i vedtektenes §10**

Kommunikasjon

Brevet fra beboer på Veitvet datert oktober 2018 er trist lesing. Trist for at en person i fellesskapet vårt skal oppleve det som er beskrevet. Trist med rettsak, og ikke minst alle tekniske feil og mangler som er påvist fra eksperthold. JEG er helt sikker på at lagets beboere får slite med disse i årene framover.

Trist er det også at det skal være så vanskelig å få styret og styrets medlemmer i tale, og få tilbakemelding. Styrets medlemmer er våre tillitsvalgte og må forholde saklig til laget medlemmer. Jeg selv opplever å ikke få noen tilbakemelding, være seg om mangelfull beising eller byggmessige forhold.

Et viktig element ligger i at en sak kan gå over flere styrer, og dersom det ikke finnes dokumentasjon så er det ikke mulig å behandle saken videre. Styremedlemmene skifter men beboeren er der fortsatt.

Jeg mener derfor at vi skal innføre i våre vedtekter følgende:

«Laget skal loggføre alle skriftlige henvendelser, post, mail eller SMS. Henvendelsen skal bekreftes mottatt og der skal det angis hva man vil gjøre med den. Når saken er behandlet skal beboer tilskrives. «

Innstilling fra styret:

Styret er enig i intensjonen bak forslaget, og styret opplever at de utfører dette i dag. All henvendelse lagres både elektronisk og i papirform på styrekontoret, og styret bestreber seg til å svare alle henvendelser, enten pr. brev eller pr. e-post.

Forslag til vedtak:

Styret forslår at følgende tekst legges inn i vedtektenes § 10 «*Styret skal loggføre alle skriftlige henvendelser, post, mail eller SMS. Henvendelsen skal bekreftes mottatt og der skal det angis hva man vil gjøre med den. Når saken er behandlet skal beboer tilskrives.*»

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Forslag 2.2 **Forslagsstiller: Øyvind Berg, Rådyrveien 18 A**
Forslag: **Forslag til endringer i retningslinjer for bygging av bod**

Panel på boder.

I lagets dokumenter er det nøyaktig beskrevet utførelsen på tilbygg, til den minste detalj. Nå viser det seg vel at nye tilbygg får en annen utførelse enn de andre husene, j.fr. vinduenes plassering i veggen. Nå blir de der JEG alltid har ment at de skulle være og som ekspertene og standard angir. Men nå er jeg ferdig med saken. Vi har så mye penger at vi kan fyre for kråka. Og når vinduene går i oppløsning pga. kondens er jeg ikke mer.

Vel, det er også beskrevet hvordan bodene skal bygges, mål og utførelse. Det er angitt stående panel men ikke dimensjonene på panelene. Når disse avviker fra dimensjonen på hus og tilbygg blir det en visuell forskjell mellom de forskjellige byggene. Dette er veldig tydelig fra avstand og særlig når bygningskroppene ligger nære hverandre.

«Jeg mener derfor at for boder skal det spesifisere at det anvendes utvendig kledning som samsvarer med den som er på husene og tilbyggene.»

Innstilling fra styret:

Styret har utarbeidet egne retningslinjer for utarbeidelse av boder og vil fremme forslag om egne tekniske krav til utførelse av boder

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises og det vises til forslag fra styret om tekniske krav til utførelser av boder

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Forslag 3 **Forslagsstiller: Styret**
Forslag: **Forslag til endringer i styresammensetningen i vedtektenes § 9**

Innstilling fra styret:

Etter forslag fra valgkomiteen i 2015 ble styret utvidet med 2 representanter. Etter å ha erfart dette i en periode kommer Olav Kvasnes i 2016 frem til at dette blir 2 personer for mye.

Styret foreslår derfor at styret endres tilbake til 7 medlemmer; én leder, en nesteleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak:

Styret forslår at følgende tekst legges inn i vedtektenes § 9 «*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, en nesteleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.*»

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble underkjent.

Forslag 4 **Forslagsstiller: Styret**
Forslag: **Forslag til endringer i styrets vedtaksførhet i vedtektenes § 10**

Innstilling fra styret:

Styret oppdaget at antall medlemmer som må være tilstede etter § 10 skal være 3, men da vedtektene ble endret i 2016 ble ikke dette endret. For at styret skal være vedtaksføre bør antallet fremmøtte medlemmer være minst 4.

Forslag til vedtak:

Styret forslår at følgende tekst legges inn i vedtektenes § 4 «*Styret er vedtaksført når minst 4 medlemmer eller deres varamedlemmer er til stede, dog således at det må være minst 4 stemmer for en sak før den anses vedtatt.*»

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Forslag 5 **Forslagsstiller: Styret**
Forslag: **Tekniske krav til nye boder:**

1. Det er to typer bod en kan velge mellom: enkeltbod eller dobbeltbod i følge borettslagets tegninger.
2. Panel: Boden skal kles med vertikal D-fals 60 grader panel: 22mm (eller 19mm) x148 mm kvit grunnet, også kalt **dobbfals-Ny type**.
3. Hjørnekasser: 125mm og 145 mm bredde med uhøvlet side ut og 20 mm tykk
4. Dør: Bod dør kvit med mål 80x200cm uten vindu med stående panel
*Vannbord over dør: 45x70 mm med kvit vannbrettbeslag.
5. Tak: skal stikke 20 cm utover vegg på alle sider.
6. Takfotbeslag: monteres langs takfoten (nedre langside) før pappen legges.
7. Trekantlist: 48x48mm monteres langs begge kortsider før papp legges.
8. Vindski: begge kortsider og langsiden oppe, dobbel og skal stikke 20 cm utenfor taket nede og følger takkanten oppe, skjæres loddrett. Farge som på huset.
Dimensjon: 145x20 mm. Nederste bordet skal være synlig 9 cm under øvre bord.
Vannbord: 98mm oppå vindski begge kortsider og øvre langside.
Vindskibeslag: sort 4 tommer oppå vannbordene.
9. Farger: skal være likt med huset. All maling er Mestermaling.
 - a. Takrenner, endeløkk, vindskibeslag og takfotbeslag: Sort
 - b. Nedløpsrør (avsluttes med 45graders bend nederst), bend og rørfeste: hvit
 - c. Papp: Asfalt takpapp: Rød tegel (shingel eller takplater godkjennes ikke).
 - d. Panel og dør: Hvit-S0500-N
Vindski: Som huset: Blå-S4040-R80B, Rød-S4550-Y80R,
Grønn-S5040-G30G Gul-S2050-Y20Y

*kan sløyfes om døra monteres ut mot innsiden av panel.

Innstilling fra styret:

Styret ønsker å presisere hvordan utførelsen av bodene og har da utarbeidet et forslag til teknisk krav til nye boder.

Forslag til vedtak:

Forslaget legges inn i de eksisterende retningslinjer.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Forslag 6 **Forslagsstiller: Styret**
Forslag: **Forslag til nye punkt tekniske krav til nye tilbygg:**

Panelen som er beskrevet med: KJERNETRE RIFLET er ikke å skaffe lengre.
Tilsvarende panel finnes hos Thaugland som: 22x148 m m grunnet vertikal klening.
Punktet om panel blir da å stryke: kjernetre riflet.

Hjørnekasser skal være i 125 m og 148 m bredde, høvlet side synlig (+ vinduskarmer).

Endres til: uhøvlet side synlig.

Begrunnelse: Bedre feste for maling.

Nytt punkt:

15. Tilbygg der takhøyden endres (ark og løftet møne) skal det legges fram
ny godkjenning av pipa før depositum tilbakebetales.

Begrunnelse: For å sikre at når takhøyden endres må ny takgjennomføring lages og pipe over tak
forlenges, er dette riktig fagmessig utført og pipa kan brukes forsvarlig. Andelseieren bygger ut
på borettslagets vegne.

Innstilling fra styret:

Styret ønsker å presisere tydeligere tekniske krav for nye tilbygg.

Forslag til vedtak:

Forslaget legges inn i de eksisterende retningslinjer.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

8. Driftsbudsjett 2019

Jan André Sæther gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20:40.

Jan André Sæther (s)
møteleder

Aneth Østlie (s)
referent

Kåre Magne Stennes (s)
protokollvitne

Tom Auvi (s)
protokollvitne