

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kolstadhaugen Borettslag onsdag 06.10.2021 kl. 18:00 - Flatåshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Hege Åmot, TOBB

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Gunn K. Tømmervold

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Robert Aakerholm

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall eiere: 87

Antall fullmakter: 7

Totalt stemmeberettigede: 94

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger: Ble bemerket at det ligger vedlegg bakerst i innkallingen og ikke bak saken.

Bemerkning fra Terje Pedersen: Innlegg om vaktmestere og deres goder om elbil og styrets innstilling. Det menes at styrets innstilling ikke skal være med i innkallingen men det skal være en sak mellom styret og vaktmestere. Det bes om at dette strykes.

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra eierne

2.1 Etterisolering

Sak fra Christel Jørgensen.
Se vedlegg.

Styret har vært i kontakt med forretningsfører hos TOBB angående denne saken.

"Slik saken er fremmet nedenfor blir det litt tynt grunnlag å fatte vedtak om rehabilitering.

Styret har jo mandat til å gjennomføre nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, men hvis noe skal oppgraderes/endres bør det opp i generalforsamling og vedtas med 2/3 flertall. Saker som krever 2/3 flertall stiller også krav til at sakens hovedpunkter er oppgitt i innkallingen (f.eks. pris, finansiering, hva som skal gjøres osv.)."

TOBB råder også borettslagene til å utsette slike tunge saker til vi igjen kan møtes og diskutere.

Styret har vært i kontakt med Byggmester Furunes for å høre hvordan man løser etterisolering.

Dette kan gjøres fra utsiden, eller fra innsiden. Skal det gjøres fra utsiden må man ta ned teglstein og samtidig bytte fasade. Samtidig må det også gjøres noe med vindu. Dette koster mange millioner kroner.

Innvendig kan hver enkelt fritt etterisolere sin vegg.

Styret ser ikke at det er hensiktsmessig å begynne med rehabilitering for å etterisolere i blokkene.

De som opplever at de har behov for å etterisolere har mulighet for å gjøre dette fra innsiden av boenheten. Hver enkelt andelseier bærer kostnaden for dette selv. Prisen er estimert av Byggmester Furunes til å være ca 3.000 kroner per kvadratmeter.

Styrets innstilling blir at generalforsamlingen stemmer nei til dette forslaget, på bakgrunn av kostnadsbildet.

Vedtak:

Innsendere prater detaljert om sin sak.

Vedtaket endres:

Styret skal kartlegge og utrede sammen med de som har meldt inn saken.

Vaktmestere har et termokamera som vi kan bruke til dette formålet.

De som har problemer med dette må melde til vaktmester slik at vi får kartlagt dette.

Informasjon formidles på nyhetsbrev og på oppslagstavler i borettslaget

Tidsperspektiv for måling gjøres i vinter når det er kaldt.

Enstemmig vedtatt

2.2 Ventilasjon

Det har vært flere diskusjoner om ventilasjonen. Noen synes det fungerer bra mens andre ikke er fornøyd og kunne ønsket seg balansert ventilasjon. Det er også noen som synes de er plaget av mye støv i leiligheten da urensset luft blir dratt inn i gjennom luftespaltene i vindu/ dør. Jeg plages med både støv og at stekos i fra komfyr går ut i leiligheten. Da har jeg fått beskjed om at jeg må sette opp døra til terrassen en halvtime før... Noe jeg ikke synes er en god løsning på vinter når en først forsøker å holde leiligheten varm for så å skulle slippe inn masse kald luft.

Problemet er tatt opp med styret men de mener at alle leilighetene må være like. Vaktmester sier det ikke er problem at enkelte har egne balanserte ventilasjonssystemer og henviser igjen til styret.

Jeg tror kanskje at det er flere som kunne ønske å få montert balansert ventilasjon av ulike årsaker. Noen reagerer på støv andre ønsker kanskje å spare litt på oppvarming da det ofte er gjenvinning av varme på sånne anlegg mens det vi har i dag kun suger inn kald luft i leilighetene som vi igjen må bruke strøm på å varme opp.

Jeg ønsker da at generalforsamlingen gir den enkelte rett til å kunne få balansert ventilasjon. Enten ved at den enkelte selv kontakter en leverandør og møntør eller at styret kontakter noen som da gir et tilbud som alle kan benytte seg av. Hvor den enkelte enten betalet alt selv med en gang eller over husleien til anlegget i leiligheten er nedbetalt. Montering av ventilasjon skal meldes styret.

Sak fra Ove Christian Larsen.

Vedtak:

Avbetaling via husleie utgår da det ikke er tillatt: enstemmig vedtatt

Motforslag fra styret:

Saken utsettes til vårens generalforsamling slik at man får uredet mer og vurdere vedtaksendring: enstemmig vedtatt.

2.3 Uteområde inklusive skogen vår

Når våren har kommet har det ikke slått feil, vaktmester drar fram motorsaga og vipps så har skogen blitt mindre og mindre de siste årene. Dette er noe som har skjedd uten noen som helst diskusjoner mellom styret og beboerne her med tanke om hvilken effekt dette har ovenfor de som bor nærmest vei. Jeg syntes det var fint her da jeg kjøpte leiligheten min i 35C med trær forran mot veien og vi er kanskje den blokka nærmest veien og opplevde økt sjenanse i fra veien med mer støy. Har to ganger spurt om tiltak men svaret er nei uten at styret gidder å gi en grunn for holdningen.

Snakket med vaktmester i fjor da de holdt på med parkering utenfor 37 og nevnte støy, da sa han at det hadde de ikke tenkt på og han merket jo ikke noe for han bodde jo ikke her. Flott! Samtidig ga styret to ulike forklaringer på fjerning av skog, først at det kom løv på bobilene og etterpå at det var på grunn av utvidelse av parkering. Flott at de vet hva de holder på med.

Noen uker senere så ble det kjørt på masse rundt parkeringen, snakket med noen husker ikke hvem og lurte på hva de holdt på med nå da, og fikk høre at det var for å skjerme mot støy...

Så det skal skjermes for støy mot 37 men ikke mot 35 som er like nært veien?

Styret glemmer seg bak at skog i seg selv ikke skjermer mot støy, men det står også i forskning at "Vegetasjon har også noen hyggelige bivirkninger som gjør at støyen kan føles mindre sjenerende utover det som kan måles:

Lydbildet endres fordi de høyfrekvente lydene dempes mest.

Bak en tett hekk blir støykildene ofte usynlige. Da oppleves støyen ofte mindre sjenerende.

Vegetasjon skaper fuglestemming. Om fuglene kanskje ikke klarer å synge høyere enn drønnet fra motorveien, så virker bakgrunnsstøyen ofte mindre sjenerende når fuglene synger og kvitrer i forgrunnen." Hentet i fra stoyforeningen.no

Styret vil heller ikke gi svar på om de har en miljøprofil eller vil jobbe for å skaffe en for borrettslaget, men påberoper seg "daglig vedlikehold".

Sak fra Ove Christian Larsen.

Vedtak:

Forslag nr 1 til vedtak : 35 stemmer for, 52 mot

Forslaget i sak 2.3 ble nedstemt.

2.4 Mistillit til styret

1.

I forbindelse med klager om inntregning av vann i undertak på terrasser har styret i samarbeid med vakmester, snekker og rørleggerfirma i fjor kommet til at følgende tiltak skal gjøres:

Undertak rives. Betongdekke males og det skal settes opp takrenne på tvers av terrasser som skal fange opp lekkasjen samt ny lampe. Det skal samtidig borres opp nytt avløp mellom etasjene til en diameter på ti cm om jeg husker riktig så det ikke blir tett av rask.

I samtale med styreleder og vaktmester i fjor høst så spurte jeg om hvor lenge malingen ville sitte på når betongen stadig blir bløt. Vaktmester mente at det måtte jo event. bli en garantisak med maler. Nevnte også bekymring over at en skal tillate at vann trenger inn i konstruksjonen med vinter og kulde som sprenger på samt om rust på sammenkobling av buen på terrassene. (buen er kommet til etterpå og er tredd inn på stålrør ved oppussing av fasader)

Det virker på meg som at styret mener at de kan gjøre dette uten å opplyse beboerne om tiltaket da det ikke er fremkommet noe om dette i nyhetsbrev eller at de har en stor kostnad i forbindelse med denne saken men har lagt på husleien med 4% i år så her er det gjemt en betydelig kostnad som det ikke blir opplyst om.

Jeg har vært i kontakt med Flûgger farve og gitt beskrivelse som over. Ingen garanti sier de så lenge maling ikke er lagt på riktig noe den i dette tilfellet ikke kan bli når vannet kommer inn ovenfra og gjør betong bløt.

En ingeniør innen bygg sier at det er uheldig at vann kommer inn i konstruksjonen og forstår ikke tankegangen da vann gjør skader ved frost og kan gi rustangrep alt etter hvilket stål som er brukt i skjøten. Hen mente at reoperasjon må gjøres i fra overside der vann kommer inn.

Jeg mener at denne sak kommer inn under vedtektenes punkt 8-3 styrets vedtak punkt

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

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Tiltaket kan også komme i konflikt med innglassinger som er gjort i mange leiligheter noe som igjen vil øke kostnaden.

2.

Halvferdig garasje og utvidelse av parkering med el-bil lading. Har styret problemer med å ferdigstille det som blir i gangsett eller er dette en manøver for å ikke gå ut over styrets fullmakter med tanke på kostnader til prosjekter og vedlikehold? Det virker også som at styret her har brutt plan og bygningsloven da garasjen er tatt i bruk. I brev av 11.03.20 fra Byggesakskontoret står det følgende:

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Kan ikke se noen dokumenter om at det er gitt noen tillatelse til å ta i bruk bygget.

3

Stemmer det at styret har bekostet og montert el-bil ladning til vaktmester og at dette er et gratis gode som bekostes av borettslaget?

4

Innsamling til vaktmester før jul. Ikke noe å utsette på hjelpen, har da selv gitt en oppmerksomhet eller to for god service og hjelp. At innsamlingen var startet av en som sitter i styret og er arbeidsgiver er en større bekymring om hva medlemmer av styret skal bedrive tiden med. Dette vitner om dårlig dømmekraft og sammenblanding av roller selv om det nok var godt ment.

Sak fra Ove Christian Larsen.

Vedtak:

Mistillit til styret, styret kastes ikke:

Stemmer for: 62

Stemmer mot: 24

Blank: 3

Styret får fortsatt sitte

2.5 Valg

Styreleder for 2 år, ved særskilt valg. På valg:

Kathrine Hope Langtind

2 styremedlemmer for 2 år og ett styremedlem for 1 år

På valg for 2 år:

Gunn Kristin Tømmervold

Ove Sunde Mevatne

På valg for 1 år:

Øyvind Tøndevold

3 varamedlemmer for 1 år. På valg:

Ole Martin Ringdal Oldervik

Jeanett Rishaug

Lajla Sørensen

Valgkomite for 1 år. På valg:

Ole Leonhard Engelsen

Petter Heitmann

Siri Lie Størkersen

4 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Kathrine Hope Langtind 66 for, 6 mot, 7 blank

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Gunn K. Tømmervold og Ole Martin Rindal Oldervik

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Odd Erik Stenhaug

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Jeanette Rishaug, Lajla Sørensen og Robert Aakerholm

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Ole L. Engelsen, Petter Heitmann og Nina Elisabeth Valstrand

Valgt som delegerte til TOBBs generalforsamling ble: Styret fikk mandat til å velge

Valgt som vara til delegerte til TOBBs generalforsamling ble: Styret fikk mandat til å velge

Møtet hevet kl.: 20:25