

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag

---

Møtedato: 14.05.2019

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Hovseter videregående skole

Til stede: 101 andelseiere, 30 representert ved fullmakt, totalt 131 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Hans Yngvar Haugrud.

Møtet ble åpnet av Øystein Tamburstuen.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Erik Nielsen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Hans Yngvar Haugrud foreslått. Som protokollvitne ble Hilde Lukkassen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2018

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 3. Fastsettelse av godtgjørelser

A Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 400 000.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

B Godtgjørelse til valgkomiteen og aktivitetsutvalget ble foreslått satt til kr 3 000 per person

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### **A Forslag fra styret om etablering av infrastruktur for lading av el- og hybridbiler i parkeringshuset**

Saksframstilling:

Innledning og bakgrunn

*Til den ordinære generalforsamlingen (GF) i Orebakken borettslag 5. juni 2018 kom det inn flere forslag fra beboere om installasjon av løsning for lading av el- og hybridbiler i garasjeanlegget. Vedtak: Styret får fullmakt til å finne den best egnede løsningen for lading av el- og hybridbiler i felles garasjeanlegg. Styret gjennomfører en utredning, som legges frem for generalforsamlingen.*

Utredningen er forklart i teksten under og vil i tillegg bli presentert i generalforsamlingen.

Dersom generalforsamlingen velger **alternativ A** vil det umiddelbart bli forbudt å lade biler fra stikkontakt i garasjeanlegget.

Dersom generalforsamlingen velger **alternativ B**, vil det gi to mulige løsninger som beskrevet under.

**Basert på utredningen må generalforsamlingen først velge mellom to alternativer:**

Forslag til vedtak:

- A. Ikke installere et nytt system for lading av ladbare biler. Konsekvensen av dette alternativet er at all mulighet for lading i garasjeanlegget opphører med umiddelbar virkning..
- B. Installere et nytt system for lading av ladbare biler.

*Det ble foreslått at saken skulle utsettes for videre utredning, og komme tilbake til generalforsamlingen på nytt. \*Forslaget ble nedstemt.*

**Vedtak: Alternativ B, installere et nytt system for lading av ladbare biler vedtatt med overveldende flertall.**

Ved valg av **alternativ B** vil vedtaket videre innebære en endring i husordensreglene - §7 *Parkeringshuset – Lading av el- og hybridbil kan kun gjøres med godkjent installert ladeboks fra borettslagets tjenesteleverandør. Brudd på denne paragrafen kan medføre pålegg om installasjon av ladeboks på aktuell parkeringsplass for beboers kostnad og følger gjeldende pris for installasjon*

Allerede i 2015 innledet borettslaget samtaler med både den eksisterende leverandøren av elektro i garasjeanlegget, samt med noen helt nye selskaper for å se på mulighetene for å installere ladeløsning, men valgte å vente fordi utviklingen har vært stor når det gjelder ulike løsninger.

I forbindelse med oppgraderingen/rehabiliteringen av parkeringshuset i 2014 ble det installert et nytt elektrosystem med ny hovedtavle, nye stigeledninger og nytt ledningsnett. Det elektriske anlegget dekker dagens behov.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har i senere tid kommet med nye krav som tilsier at lading med vanlig stikkontakt kun er tillatt når stikkontakten er montert på en kurs med jordfeilbryter. Dagens løsning i borettslagets parkeringshus er dermed å anse som en midlertidig løsning. I praksis betyr dette at borettslaget må innføre et forbud mot å lade biler i parkeringshuset med dagens løsning ettersom dette kravet ikke er oppfylt.

Ved utredningen for valg av ladeløsning er det flere forhold som er lagt til grunn. Punktene som er lagt til grunn nevnes kort for å gi et bilde av hvilke forhold som er vurdert:

- a. Planlegge for at det må være tilgjengelighet for alle, selv om det ikke er relevant i dag.
- b. Ha et bevisst forhold til fordeling av kostnader (borettslag eller bileier eller deling).
- c. Ha en tydelig kravspesifikasjon på viktige punkter for installasjon.
- d. Fleksibel løsning med mulighet for å bygge ut og endre over tid.
- e. Være fleksibelt innstilt til ulike tekniske løsninger ettersom det er flere alternativer
- f. Se på ulike leverandørers systemer for en enkel administrasjon for borettslaget, med bl.a. ett kontaktpunkt og god kundestøtte.
- g. Mulig økonomisk støtte fra Oslo Kommune (etter at leverandør og løsning er valgt)
- h. Oppdatere vedtektene

### **Forklaring av den tekniske løsningen**

Den tekniske løsningen er tredelt og består av det som kalles infrastruktur, ladebokser på hver enkelt parkeringsplass og fremføring av kabler.

I dag har vi 230V strøm inn i parkeringshuset. Foreløpig er det nok kapasitet. Dersom vi senere har behov for mer strøm inn i parkeringshuset på grunn av et økt antall ladbare biler må det installeres en ny transformatorstasjon. Dette er undersøkt med Hafslund og et bytte av en transformatorstasjon er anslått å koste kr 500 000 - 600 000,-.

Styret har etter vurdering av ulike løsninger valgt å foreslå en løsning med strømskinner fordi dette vurderes som den teknisk beste og mest fremtidsrettede løsningen. Strømskinner består av massive kobberskinner kapslet inn i en hvitlakkert isolerende kasse. Strømskinner har også stor kapasitet, som betyr at løsningen håndterer ladebelastning fra mange biler samtidig og klarer å fordele strøm til bilene på en god måte. Det er lite sannsynlig at det blir behov for en senere utvidelse med strømskinne. Strømskinner har en enkel tilkoblingsløsning for ladebokser til den enkelte bil etter behov. Strømskinne kan bygges med kapasitet på 160A som gir samtidig lademulighet for 25 biler samt en mulighet for å bygge om til industrianlegg med 400V dersom det i fremtiden oppstår et slikt behov.

### **Informasjon om innhentede tilbud, leverandører og priser.**

Det er hentet inn tilbud fra syv leverandører i anbudsprosessen som er gjort av daglig leder og vaktmester. De har valgt ut de to tilbudene som oppfyller kravspesifikasjonen best og dermed representerer en anbefalt løsning. De to leverandørene har levert helt ulike konsepter selv om den tekniske løsningen er den samme. Det ene konseptet er at borettslaget installerer og eier infrastrukturen selv, mens det andre går ut på at leverandøren eier infrastrukturen.

Det betyr at borettslaget kan velge mellom et «eiekonsept» og et «leiekonsept».

I begge tilfeller er det den enkelte beboer/bileier som betaler for ladeboksen og oppkobling til den installerte infrastrukturen (strømskinnene). Begge løsningene har en felles standard for ladeboks, som medfører at det ikke er mulig for den enkelte beboer å montere en egen boks.

De to ulike konseptene er forklart her:

- 1. Leithe og Christiansen, sammen med Charge 365** har levert det beste tilbudet med en løsning der borettslaget eier infrastrukturen. Løsningene er basert på strømskinner fra Schneider og ladebokser fra Zaptec. Prisen for infrastrukturen er kr. 1 500 000 ink. mva og prisen for hver ladeboks er kr. 21 000 ink. mva.

Denne løsningen vil kunne utløse et tilskudd på 20 % av investeringen i infrastruktur fra Oslo kommune slik at den faktiske kostnaden vil være kr. 1 200 000.

Den enkelte beboer som skal benytte sin parkeringsplass til lading må betale for installasjonen av ladeboks. Den tekniske løsningen for lading driftes av Charge 365 (dvs service, kundestøtte, installasjon av nye bokser og fakturering). Charge 365 vil dermed være kontaktpunkt for den enkelte beboer som benytter løsningen. Eierne av boksen skal betale for driften/strømforbruket etter installasjonen.

For å dekke borettslagets investeringskostnad så er det vanlig at eierne av ladeboksen i tillegg til strømbruk betaler et høyere beløp. En slik modell sikrer at det er de som benytter seg av ladeløsning som også betaler for infrastruktur over tid.

*Installasjon av ladeboks på et senere tidspunkt vil med dagens pris koste kr. 24 875 ink. Mva.*

- 2. Morel AS** har levert et tilbud der firmaet tar hele kostnaden for infrastrukturen og der firmaet også eier infrastrukturen. Med en slik løsning skal Morel AS ha en syv års eksklusiv avtale der de har ansvar for service, support, drift, installasjon av nye bokser og fakturering. Kostnaden for borettslaget er dermed kr. 0,- for denne løsningen.

Dette konseptet gir dermed ikke tilskudd fra Oslo kommune fordi borettslaget ikke har kostnader ved installasjon.

Også med dette konseptet er det den enkelte beboer som må betale for ladeboks og installasjon av den. Pris for installasjon av ladeboks inkludert etablering av abonnement er kr 4 990,- ink. mva.

Dette konseptet innebærer at beboeren/bileieren betaler en fast pris pr. mnd som er basert på bilens størrelse og årlige kjørelengde. Månedsbeløp og etableringspris vil kun reguleres i tråd med konsumprisindeksen, med mindre ekstraordinære endringer av rammevilkår skulle inntreffe.

Følgende priser vil gjelde for beboere som skal benytte seg av lademulighet i Orebakken og gir et bedre vurderingsgrunnlag:

- Pakke 1 – Small. Liten el-/hybridbil, (Eks. Mitsubishi iMiev, VW e-UP), typisk kjørelengde 8000 km pr/år. **Pris kr 449,- pr/mnd.**
- Pakke 2 – Medium. Liten/medium el-/hybridbil (Eks. Nissan Leaf, BMW i3), typisk kjørelengde 12000 km/år. **Pris kr. 549,- pr/mnd.**
- Pakke 3 – Large. Medium/stor elbil, (Tesla S eller X), typisk kjørelengde 20000 km pr/år. **Pris kr. 649,- pr/mnd.**
- Pakke 4 – X-Large. Fri kjørelengde. **Pris kr. 749,- pr/mnd.**

\*Alle priser er inkludert mva.

### **Leveringstid.**

Begge de foreslåtte konseptene vil kunne starte installasjonen 3-4 uker at endelig beslutning er tatt og kontrakt er underskrevet. Installasjonen vil antageligvis bli påvirket av sommerferien 2019, men vanligvis vil en slik installasjon ta 2-3 måneder.

### **Informasjon om økonomisk tilskudd fra Oslo kommune.**

Det ytes tilskudd fra Oslo kommune til nye systemer for lading av ladbare biler. Tilskuddet utgjør 20 % av investeringen i infrastruktur, men det ytes ikke noe tilskudd til investeringen i ladeboksene. De må betales i sin helhet av den enkelte beboer.

### **Ved tidligere valg av alternativ B skal generalforsamlingen velge ett alternativ til løsning for**

#### **lading og alternativene er:**

- Alternativ 1 – Fra leverandør Leithe & Christiansen og Charge 365.

Borettslagets kostnad for installering av infrastruktur i garasjen, kr 1 500 000,- Alternativet vil gi en mulighet for økonomisk støtte fra Oslo kommune på kr 300 000,-.

Den enkelte beboers kostnad for installasjon av ladeboks er pr i dag, kr 21 000,-

. Strøm faktureres den enkelte beboer basert på forbruk.

- Alternativ 2 – Fra leverandør Morel.

Borettslagets kostnad for installasjon av infrastruktur i garasjen, kr 0,-

Den enkelte beboers kostnad for installasjon av ladeboks pr idag, kr 4 990,-.

Den enkelte beboer må selv abonnere på ladetjeneste fra Morel og betaler en fast månedspris basert på kjørelengde/ladeforbruk som forklart over.

Ved tidligere valg av **alternativ B** gis styret fullmakt til å inngå kontrakt med den leverandør som er valgt av generalforsamlingen på de vilkår som er angitt i denne innkallingen.

### **Vedtak: Alternativ 1 fra leverandør Leithe & Chrstiansen vedtatt med overveldende flertall. 27 stemmer på alternativ 2.**

*\*Det kom inn forslag om å endre rekkefølgen på behandling av sak B og C. Ikke endring av rekkefølge edtatt med overveldende flertall.*

### **B Forslag fra styret om salg av underetasjen i Landingsveien 82 og dertil økning av antall andeler til 431 (krever 2/3 flertall).**

Saksframstilling: Bakgrunnen for forslaget er at dagens vaktmesterlokaler i Landingsveien 82 er uegnet for denne bruken og foreslås solgt (se forslag C om driftsbygg for ytterligere saksinformasjon).

Det knyttes derfor en ny andel etter vaktmesterlokalene i Landingsveien 82. Dette vil bli andel nr 431 i borettslaget. Den nye andelens pålydende, dvs. summen av andelskapital og innskudd, fastsettes til kr. 28 900. Fellesgjelden justeres slik at den nye andelen får samme fellesgjeld som tilsvarende andeler i borettslaget med samme størrelse. Andelen skal ha tilsvarende felleskostnader som borettslagets øvrige to-roms andeler. Den nye andelen selges til høystbydende. Over- eller underpris fremkommer derfor først når avtale om salg er inngått.

Forslag til vedtak: Styret gis med dette vedtak fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket. Styrets har herunder fullmakt til:

- å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelene (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc.

- å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge deler basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene.

**Vedtak: Styrets forslag vedtatt med 91 mot 23 stemmer.**

### **C Forslag fra styret om oppføring av ny driftsbygning (krever 2/3 flertall)**

Saksframstilling: Styret i Orebakken borettslag ønsker at borettslaget fører opp en ny driftsbygning som skal benyttes av borettslagets ansatte og til borettslagets maskinpark. Styret legger til grunn at finansieringen av dette i hovedsak skal gjennomføres ved salg av fellesarealet i Landingsveien 82 som frem til i dag er benyttet som lokaler for vaktmester.

#### **Forklaring av dagens situasjon**

Borettslaget har i dag en vaktmester, en renholdsmedarbeider/vaktmesterassistent og daglig leder ansatt på heltid. Vaktmester og renholdsarbeider har i dag tilgang til et lokale som benyttes som lager, verksted, toalett, kontor, pauserom og garderobe.

Det foreligger en rekke anleggsmidler som inngår som en del av vaktmesters arbeidsoppgaver og - verktøy, herunder en Wille 665 med tilhørende redskaper. Ettersom det ikke er anledning til å oppbevare redskapene innendørs er dette hovedsakelig plassert utenfor vaktmesterlokalene. Resultatet av dette er at redskapene påføres unødvendig slitasje samt at de ligger i et område hvor det ferdes mange barn. I tillegg kan det oppfattes som sjenerende at borettslagets utearealer blir brukt til å oppbevare driftsmidler.

I Arbeidstilsynets arbeidsplassforskrift er det en rekke forhold som borettslagets som arbeidsgiver skal ivareta. Formålet med forskriften er å sikre at arbeidstakernes sikkerhet, helse og velferd ivaretas ved at arbeidsplasser og arbeidslokaler tilrettelegges og utformes i forhold til arbeidet som utføres, den enkelte arbeidstaker og til særskilte risikoforhold.

De ansatte har i dag et behov for at forskriften blir ivaretatt. Dagens situasjon med kombinasjonen av oppbevaring av kjemikalier, verktøy, olje i pauserommet må man anta at ikke er optimal.

Tiltaket med å føre opp et driftsbygg er nødvendig for å sikre effektiv drift av borettslaget. Arealene som brukes til oppbevaring og vedlikehold av utstyr i dag er lite egnet og oppdelt. Tiltaket er også viktig for å lette arbeidet og sikre gode arbeidsvilkår for borettslagets ansatte.

Dagens situasjon viser at det ikke er mulig å oppbevare den maskinparken borettslaget har på en tilfredsstillende måte. Borettslaget består av nærmere 60 mål og har et areal som tilsier at maskinparken er omfattende. Driftsmateriell som i dag står ute på borettslagets tomt er:

- Tilhenger modell Gaupen
- Sopvals (børste)
- Skuff 2 m<sup>3</sup>
- Skrape

Det foreslåtte driftsbyggets utforming og plassering er etter arkitekten mening til ingen/liten sjenanse for omkringliggende bebyggelse og beboere, og plasseringen passer god inn i eksisterende bebyggelsesplan. Arealet som benyttes til driftsbygg blir ikke brukt i dag da dette er bratt og ligger mellom snuplassen/innkjøringen til garasjen og parkeringsplassen syd for tiltaket. Avkjørselen skal kun benyttes av maskiner som brukes i den daglige driften. Plasseringen av driftsbygget muliggjør snuplass for maskiner og utstyr på egen grunn selv om dagens snuplass oppgraderes til regulert standard. Rammetillatelse for oppføring er gitt av Oslo kommune.

### **Borettslagets perspektiv for et nytt driftsbygg**

Et nytt driftsbygg kan for borettslaget ha flere verdier både økonomisk omdømmemessig. Med et nytt driftsbygg viser det at styret og generalforsamlingen vil de ansattes beste. Driftsmateriell og maskiner vil bli forsvarlig oppbevart uten verdiforringelse og det vil forenkle mulighetene til å gjøre mindre vedlikeholdsarbeider på driftsdeler enn det er i dag. Bygget vil ha en teknisk verdi som vil påvirke balansen i borettslagets regnskap positivt.

Borettslaget vil fremstå som moderne og vil være en del av et grønt skifte da et nytt driftsbygg vil gi mindre slitasje på borettslagets uteareal slik det gjør i dag da mye av utstyret står utendørs.

Styret har bedt daglig leder og vaktmester utrede alternative løsninger til et nybygg som inkluderer leie av plass i nærliggende garasjer samt oppføring av anleggsbrakke og lagertelt på borettslagets parkeringsplass. Utredning viser at alternativene ikke er aktuelle hverken økonomisk eller praktisk.

### **Finansiering av ny driftsbygning**

I forslaget fra styret under generalforsamlingen i 2018 ble det presentert en pris for hele driftsbygningen pålydende kr 3 200 000,-. Styret ba da om et beløp oppad begrenset til kr4 000 000,-. Denne prisberegningen for ny driftsbygning var hentet fra Norsk Prisbok. Norsk Prisbok er en oppdatert prisdatabase og inneholder bred og mangfoldig informasjon om

kostnader for et byggeprosjekt. Boken følger med sine årlige utgivelser utviklingen i byggebransjen. Boken inneholder 1840 ferdigkalkulerte elementer, over 7000 priser, tider, reseptmengder, livssyklus kostnader og carbon footprint verdier, samt erfaringspriser pr. kvadratmeter BTA for 74 bygningstyper i.h.t NS 3457. Norsk prisbok gir derfor et bilde som er så korrekt som det er mulig, uten at det er hentet inn tilbud fra entreprenører.

Styret benytter i år samme prinsipp for å fastslå kostnaden for oppføring av driftsbygningen.

Det finnes ulike alternativer borettslaget har for finansiering av større byggeprosjekter. Salg av tjenesteleiligheter o.l., er en av disse. Med dagens eiendomspriser er dette blitt en reel modell fordi det gir en god inntjening for borettslag.

For borettslaget vil dette på sikt også gi økte inntekter i form av at det blir en ny andel som betaler månedlige felleskostnader. I et 10-årsperspektiv kan det gi ca kr 300 000 i inntekter for borettslaget, forutsatt en månedlig felleskostnad for den nye andelen på kr 2 500. Styret mener at denne måten å finansiere er den mest forsvarlige for borettslaget.

For å få et så godt grunnlag som mulig har Christoffer Brekke Hammersland, til daglig eiendomsmegler/partner/advokat i Privatmegleren og den eiendomsmegleren som de siste årene har solgt flest leiligheter i Orebakken, anslått et worst case scenario for salg av dagens vaktmesterlokaler. Han anslår med dette en salgssum på kr 3 000 000. Et best case scenario anslår han kan ligge opp mot kr 4 000 000. Utpris vil sannsynligvis ligge på kr 3 500 000. Dette forutsetter at arealet selges slik det fremstår i dag etter tømning og rydding.

Salg av fellesareal	kr 3 500 000
Omkostninger salg av fellesareal	kr 1 000 000
Netto gevinst av salg av fellesareal	kr 2 500 000

Kostnad oppføring driftsbygning	kr 3 500 000
---------------------------------	--------------

Differansen mellom netto gevinst av salg av vaktmesterlokalet og kostnaden for oppføring av driftsbygningen finansieres av borettslagets driftsbudsjett. Styret anslår at dette vedtaket isolert sett ikke vil medføre noen økning av borettslagets felleskostnader.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppføring av nytt driftsbygg innenfor en kostnadsramme på 4 millioner kroner.

**Vedtaket: Vedtatt med overveldende flertall mot 22 stemmer.**

#### **D Forslag fra styret om revidering av vedtektene**

Saksframstilling: Etter flere henvendelser de seneste år finner styret det fornuftig å revidere **punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider**, i borettslagets vedtekter.

Henvendelse gjelder både ønske om å installere ulike former for varmpumper og boblebad, samt klager på lek som er til sjenanse for nærmeste nabo. Delen som omhandler bygningsmessige arbeider er forklart i forslaget under, ved at noen nye elementer tas inn i punkt (2).



I forslaget til nytt underpunkt (3) legges det videre til grunn at del av eiendommen som benyttes av beboer er å anse som borettslagets fellesareal og dermed også er borettslagets ansvar dersom det oppstår skader. Dessverre har det kommet klager fra beboere som opplever det som sjenerende både med støy fra trampoline og også plagsomt at en nabo i etasjen under hopper på trampolinen slik at det oppleves som om det er aktivitet rett utenfor veranda i 2. etasje. En trampoline med ben og sikkerhetsnett er nærmere 3 meter høy og det er normalt å hoppe over kanten på sikkerhetsnettet. Juridisk er det videre uklart om det er andelseier, som har disposisjonsrett til del av eiendommen, eller om det er borettslaget som vil være ansvarlig ved skade under bruk av trampoline.

*Dagens tekst i punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.*

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtektsendringer er uthevet i fet skrift**

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting **av markiser er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke**. Private radio- og TV-antennar, **varmepumpe, jacuzzi/boblebad** mv. – er ikke tillatt **uten styrets forutgående samtykke**.

**Nytt punkt (3) En andelseier kan ikke benytte eiendommen til bruk av trampoline, hoppeslott mv.**

**Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall**

**E Forslag fra andelseier Victoria Ramm Henriksen om etablering av en prosedyre for borettslagets håndtering av vannlekkasjer**

Saksframstilling:

### **Bakgrunn/Begrunnelse**

Styret og daglig leder informerte på beboermøte 26. februar om at vannlekkasjer er noe som hyppig forekommer i vårt borettslag, særlig fordi flere av leilighetene har utette våtrom. Det synes da for meg som om håndtering av slike saker er noe borettslaget burde ha en god rutine på for å sikre at lekkasjer og skader blir utbedret så snart som mulig, og for å unngå at borettslaget blir påført unødige kostnader.

Jeg er for tiden selv berørt av en vannlekkasje fra leiligheten i etasjen over min leilighet. Jeg ble oppmerksom på lekkasjen i mai 2018, og lekkasjen er etter det jeg er bekjent har vært pågående siden januar 2018. Jeg har ved flere anledninger, også skriftlig, tatt opp dette med daglig leder, medlemmer av styret, og også vært i kontakt med Obos. Den aktuelle vannlekkasjen er likevel fortsatt ikke stoppet. Problemet med lang saksbehandlingstid er at den påløpende vannskaden i de berørte leilighetene og fellesarealet blir større, slik den nå har blitt i min leilighet. Dette innebærer videre at totalkostnaden for borettslaget blir større enn hva den ville ha vært hvis lekkasjen hadde blitt stoppet med en gang. I tillegg har jeg, og de andre berørte andelseierne, fått svært lite informasjon fra styret og daglig leder om hva som er normal prosedyre i slike saker.

Vi tok opp problemet med manglende prosedyre for håndtering av vannlekkasjer og lang saksbehandlingstid på beboermøtet 26. februar, og fikk da vite at «slike skader skal varsles til OBOS forsikring. Ved akutte lekkasjer/oversvømmelser får beboer øyeblikkelig hjelp. Ved skader som skyldes andre leiligheter må opprinnelig skade utbedres før beboer med følgeskade får denne utbedret.» I tilfellet med vannlekkasjen fra leiligheten over min er det fremdeles uklart om lekkasjen skyldes forhold som det er andelseiers eller borettslagets ansvar å vedlikeholde og utbedre. Dette kan bare avklares ved nærmere undersøkelse i leiligheten der lekkasjen har oppstått. Styret har likevel hevdet at det ikke var anledning/ønskelig å gå inn med tvangstiltak for å stoppe pågående vannlekkasjer dersom den som er ansvarlig for vannlekkasjen ikke setter i gang med nødvendige tiltak for å få stoppet vannet. En slik tilnærming kan påføre andelseiere og borettslaget betydelige ulemper og unødige kostnader. Det er grunn til å minne om at borettslaget, uavhengig av om det er en andelseier som er ansvarlig for lekkasjen og utbedringen av denne, selv vil være ansvarlig for eventuelle skader som skyldes at borettslaget ikke har iverksatt «rimelige tiltak» for å begrense tapet.

På det aktuelle beboermøtet 26. februar ble det ikke gitt noe tilfredsstillende svar på hvor lang tid det er akseptabelt at en vannlekkasje som påfører andre leiligheter skader får pågå uten at det blir satt inn tiltak for å stoppe den og hva som er normal prosedyre for å starte skadeutbedring. OBOS forsikring har i mine samtaler med dem bedt meg kommunisere med styret som OBOS forsikring sier er ansvarlig for å få stoppet skaden og koordinere rehabiliteringsarbeidet. Som det fremgår over, har det imidlertid ikke ført til noen utvikling eller fremgang i saken. Dette er svært uheldig både for oss som andelseiere og for borettslaget som sådan. Den siste utviklingen i saken er, så vidt meg bekjent, at forsikringen ønsker å trekke seg helt ut av dette, og iverksette kontant utbetaling til utbedring av skadene per dags dato og la borettslaget selv ta ansvaret for og betale utbedringskostnader som måtte påløpe etter dette tidspunktet, da de er rystet over at lekkasjen enda ikke er stoppet.

### **Forslagsstillers forslag til vedtak**

Dersom det blir oppdaget en vannlekkasje i borettslaget, skal styret varsles og nødvendige tiltak for å stoppe lekkasjen skal iverksettes umiddelbart. Nødvendige tiltak for å utbedre årsaken til vannlekkasjen skal iverksettes og utbedring av følgeskader skal påbegynnes så snart som mulig, og senest innen en uke etter at skaden er oppdaget.

De berørte beboerne og styret (v/daglig leder eller egnet kontaktperson) skal innen en uke etter at styret mottok varsel om vannlekkasje ha et møte der man avklarer prosessen videre. Her bør også OBOS forsikring inviteres med. På dette møtet skal det utarbeides en plan for å utbedre skader, inkludert hvor berørte andelseiere skal bo dersom de ikke kan bo i egen andelsleilighet i perioden der skaden skal utbedres. For å unngå misforståelser, er det er også hensiktsmessig i saker der flere andelseiere er berørt at man har en kontaktperson fra styret som har ansvar for koordinering med OBOS forsikring og informasjon til de berørte andelseierne.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret anbefaler at det utarbeides en prosedyre i de unntakstilfeller der normal prosedyre ikke kommer til bruk. Denne nye prosedyren må også publiseres sammen med normal prosedyre på borettslagets hjemmesider.

**Vedtak: Styrets forslag vedtatt med overveldende flertall.**

## **F. Forslag 1 til Generalforsamlingen fra Kjell H. Torsnes. Landingsveien 116.**

### **Begrunnelse:**

Forslagstiller har vært medlem i Valgkomiteen siste året. Det er i dag uklart om Valgkomiteen er helt uavhengig eller om Styret og Administrasjonen kan bestemme over Valgkomiteens virkemåte. Jeg finner ingenting skriftlig om slike evt. fullmakter. Uklarheten har gjort at arbeidet i Valgkomiteen for å finne egnede kandidater til tillitsverv er unødig vanskeliggjort.

Med tanke på arbeidet i Valgkomiteen i årene fremover ville det være en stor fordel om Generalforsamlingen avgjør saken ved å stemme for forslaget, som også er i tråd med vanlige normer og anbefalinger for valgkomiteer.

### **Forslag til vedtak:**

Valgkomiteen velges av Generalforsamlingen og står dermed ansvarlig overfor den ene og alene.

Det betyr at Valgkomiteen er helt og fullt uavhengig av både Styret og Administrasjonen.

Hverken Styret eller Administrasjonen har anledning til å gripe inn for å påvirke Valgkomiteens arbeide.

Styret og Administrasjonen er forpliktet til å bistå Valgkomiteen i dens arbeide for å finne egnede kandidater til tillitsverv. Valgkomiteen avgjør selv hvilken bistand den trenger.

Valgkomiteen kan finne det fordelaktig og nødvendig for medlemmene å delta på kurs som gir veiledning om normale arbeidsrutiner i en valgkomite. I så fall har vår Valgkomite full anledning til å melde noen eller alle medlemmer på slike kurs og rett til å få dekket kursavgiften av Orebakken BRL.

Valgkomiteen utarbeider selv et forslag til Generalforsamlingen med oversikt over hvem de foreslår valgt til neste års valgkomite.

### **Styrets kommentar:**

Styret mener at andelseiers forslag til vedtak allerede er implementert i Orebakken.

## **Vedtak: Forslag trukket etter gjennomføring av første del av generalforsamlingen\*\***

## **F. Forslag 2 til Generalforsamlingen fra Kjell H. Torsnes, Landingsveien 116**

### **Begrunnelse:**

I Innkallingen til Generalforsamling 2018, side 11 står det:

Resultatregnskap, Driftsinntekter, Andre inntekter,

2016 kr. 156.625

2017 kr. 145.175, mot budsjett kr. 200.000 dvs. inntektsnedgang ift. budsjett

2018 Budsjett kr. 0.

Note 3 på side 14 forklarer hva som dekkes av samleposten "Andre inntekter". Andre inntekter: Parkeringsleie, trimrom, utleie av lokaler m. m.

Samling i en sekkepost "Andre inntekter" i en sum gir for dårlig forståelse av hvilke fakturerbare inntektskilder Orebakken BRL har og hvilke beløp det er snakk om fra hvert område. En spesifikasjon pr. inntektsområde vil gi langt bedre grunnlag og forståelse for andelseierne. Det har stor betydning da disse inntektene virker direkte inn på husleien.

#### **Forslag:**

I regnskapet skal Styret i posten "Andre inntekter" spesifisere beløpene på følgende fakturerbare inntektsområder:

- a. Betaling for ladestrøm til el-biler i parkeringshuset. Antall el-biler i parkeringshuset skal også oppgis.
- b. Leieinntekter fra brukere av uteparkeringen. Antall el-biler som benytter uteparkeringen skal også oppgis.
- c. Leieinntekter fra utleieleilighetene og underspesifisert pr. utleieenhet. Antall utleiedøgn pr. utleieleilighet skal også oppgis.
- d. Leieinntekter fra brukere av trimrommet. Antall betalende brukere av trimrommet skal også oppgis.
- e. Leieinntekter fra brukerne av parsellhagen. Antall parsellbrukere skal også oppgis.
- f. Leieinntekter fra andre utleielokaler.
- g. Sum for ovennevnte inntektskilder skal i tillegg, som før, oppgis som samlesum under "Andre inntekter".

#### **Styrets kommentar:**

Regnskap for Orebakken borettslag utarbeides og føres etter bestemmelser i regnskapsloven og borettslagsloven. De foreslåtte bilagene kan ikke legges inn som noter i regnskapet.

#### **Styrets forslag**

Styret foreslår at en forenklet økonomisk informasjon og oversikt rundt bruk og utleie av fellesrom og parkering legges inn i årsrapporten under styrets arbeid.

**Vedtak: Forslag trukket etter gjennomføring av første del av generalforsamlingen\*\***

#### **H. Forslag fra styremedlem Per Telhaug om vedtektsendring som gir varamedlemmer møterett og tilgang til alle styredokumenter**

##### **Bakgrunn:**

I forbindelse med konstitueringen av styret etter Generalforsamlingen 21. juni 2018, fremmet jeg (som da var nytt medlem) sammen med annet nyvalgt medlem, forslag om at også valgte varamedlemmer skulle få tilgang til innkallinger og dokumenter på lik linje med ordinære styremedlemmer. Forslaget ble avvist av nyvalgt styreleder og daglig leder.

Forslaget ble fremmet på ny i første ordinære styremøte i 6. august 2018. Forslaget ble også denne gang avvist av styreleder og daglig leder med begrunnelse om at det historisk ikke var tradisjon i Orebakken borettslag for å innkalle varamedlemmer eller sende dem styredokumenter. Forslaget ble nedstemt med 3 mot 2 stemmer. Undertegnede fikk tilføyet i styreprotokollen at det ville bli vurdert å fremme forslag til endring av vedtekter på Generalforsamling som følge av styreflertallets beslutning.

Tidligere styreleder og daglig leder Jan Røsegg har overfor meg bekreftet at det i hans

12 år (2000 –2012) som tillitsvalgt og ansatt i Orebakken borettslag, var vanlig praksis å involvere varamedlemmene i styrets arbeid ved å sende dem innkallingene og referatene fra styremøtene, og at de fritt kunne være til stede og delta på styremøtene.

Røseggs informasjon viser at det historisk, har vært lang tradisjon for å involvere og aktivisere varamedlemmene gjennom innkalling til styremøter og gi dem tilgang til og innsyn i styrereferatene. Den «historiske tradisjonen» som styreleder og daglig refererte til er således ikke korrekt. Det er grunn til å tro at ordningen med å holde varamedlemmene utenfor styrearbeidet ble innarbeidet eller praktisert etter 2013 eller fra og med 2013. Praksisen, de siste årene, tyder på at varamedlemmer ikke er innkalt i det hele tatt. Dette framgår bl.a. av styreprotokollene for de siste 3-4 årene. Det kan stilles spørsmål ved om dette er i tråd med forutsetninger Generalforsamlingen har lagt til grunn ved valg de siste 56 årene av varamedlemmer til styret.

Jeg fremmer med dette forslag om at varamedlemmene som fast ordning skal motta møteinnkalling og dokumenter på lik linje med ordinært, valgte styremedlemmer og med rett til å møte på styremøtene.

### **Begrunnelsen er som følger:**

- Et ønske om at varamedlemmene skal være mest mulig oppdatert om det arbeidet som skjer i styret, dersom de må tre inn i rollen som styremedlem f.eks. på grunn av forfall. Behovet for å oppdatere varamedlemmene på saker vil bli betydelig redusert da de vil være fortløpende orientert.
- Behovet for og ønske om å kunne tilføre styret ytterligere kompetanse og således øke bredden i styrets samlede kompetanse til beste for styrets arbeid og dermed for Orebakken borettslag.
- Det skal ikke være tvil om at vedtektene pålegger den til enhver tid valgte styreleder å innkalle varamedlemmer og at det ikke er opp til det enkelte styre å vurdere om varamedlemmer skal innkalles.
- I tillegg er det mitt håp om at økt engasjement fra varamedlemmenes side, over tid, kan bidra til å lette rekrutteringen til ordinære styremedlemmer og dermed gjøre valgkomiteens arbeid noe enklere i framtida.

### **Gjeldende bestemmelse i vedtektene:**

#### **8-1 Styret**

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

### **FORSLAG TIL ENDRING PKT. 8-1 I VEDTEKTENE:**

*«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-4 andre styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer som velges i prioritert rekkefølge.*

*Ved forfall blant de ordinære styremedlemmer skal den som er valgt som vara nr. 1 innkalles først, og gjør da tjeneste som ordinært styremedlem med stemmerett. Vara nr. 2 skal innkalles dersom ytterligere ett av de ordinære styremedlemmene har forfall til samme styremøte, eller dersom også vara nr. 1 har forfall. Styreleder har ansvaret for at innkalling skjer. Det styremedlemmet som har forfall, kan også selv innkalle varamedlemmet.*

*Styreleder skal uoppfordret gjennom året sørge for at begge varamedlemmene mottar styredokumenter, samt innkallinger til styremøtene og referat fra styremøtene på lik linje*

*med ordinære styremedlemmer. Varamedlemmene har rett, men ikke plikt, til å være til stede på styremøtene, og har da talerett, men ikke stemmerett.»*

### **Styrets kommentar**

Styret kan med tanke på taushetsplikt ikke kommentere vedtak og protokoll fra styremøter. Styret mener at dagens vedtekter ivaretar borettslaget behov på en tilfredsstillende måte og at styret allerede i dagens vedtekter har god mulighet til å innkalle og orientere varamedlemmer om pågående arbeid og påpeker at dette også er gjort i senere år.

### **Vedtak: Forslag trukket etter gjennomføring av første del av generalforsamlingen\*\***

#### **1. Valg av tillitsvalgte\***

A Som styreleder for 2 år, ble Øystein Tamburstuen foreslått.

Benkeforslag: Olav Erikstad foreslått som styreleder for 2 år.

**Vedtak: Øystein Tamburstuen valgt med 71 mot 20 stemmer**

B Som styremedlem for 2 år, ble Maria K. Burheim foreslått.

Benkeforslag: Martin Selfors foreslått som styremedlem i stedet for Maria K. Burheim

**Vedtak: Maria K. Burheim valgt med 53 mot 38 stemmer**

C Som varamedlem for 1 år, ble Tarjei Stensaasen foreslått. \*

Som varamedlem for 1 år, ble Patrick Berger foreslått. \*

*\*Korrigerings på rekkefølgen presentert i innkallingen etter innlegg fra medlem i valgkomiteen*

Benkeforslag: Adrian Klinge foreslått som vara for 1 år

**Vedtak: Alle tre valgt ved akklamasjon**

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Øystein Tamburstuen

Varadelegert Alexander Bugge

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

E Som representant(er) i valgkomiteen for 1 år, ble foreslått Liv Kjær, Britt Henne, Jan Røsegg og Kjell H. Torsnes

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

F Som aktivitetskomite foreslås Linda Rydningen, Linda Rørvik, Cathrine Tanbo, Lisbeth Aabol og Kristin Skinnarland

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

\*Til og med forslag E ble behandlet. Valg ble flyttet frem for å få dette gjort på dag 1. Generalforsamlingen måtte avsluttes før resterende saker kunne behandles.

**\*\*I etterkant av generalforsamlingen har forslag F, G og H blitt trukket av forslagsstillerne etter dialog med styret. Informasjon om løsningene som er utarbeidet finnes på borettslagets hjemmesider.. Det blir derfor ikke avholdt del 2 av generalforsamlingen. For saksbeskrivelse av forslagene som er trukket, se innkalling**

Møtet ble hevet kl.: 21:44. Foreløpig protokoll signeres av

-----  
Jan Erik Nielsen /s/  
Møteleder

Hans Yngvar Haugrud /s/  
Fører av protokollen

Hilde Lukkassen /s/  
Protokollvitne

**Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Øystein Tamburstuen	Landingsveien 136	2019-2021
Styremedlem	Wenche Andersson	Landingsveien 58	2018-2020
Styremedlem	Alexander Bugge	Landingsveien 70	2018-2020
Styremedlem	Maria K. Burheim	Landingsveien 84	2019-2021
Styremedlem	Per Telhaug	Landingsveien 136	2018-2020

Styret vil konstituere seg på neste styremøte



