

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjølsen Borettslag tirsdag 23.05.2023 kl. 18:00 - OBF sine lokaler, Sandakerveien 64, 0464 Oslo.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i Bjølsen Borettslag

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Nikolai Winsnes ble valgt som møteleder.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 21 andelseiere og 15 representert med fullmakt, til sammen 36 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, referent og Erlend Mjaavatten valgt.

## 2. Årsmelding 2022

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

### 3.1 Årsregnskapet for 2022

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets underskudd ble fremført som udekket tap.

**3.3 Revisjonsberetning****Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

**3.4 Orientering om budsjett for 2023****Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)****Vedtak:**

Styret honoreres med kr 250 000.

*28 stemte for forslaget*

**4. Orientering****4.1 Ny vaktmester**

Etter Tommy sluttet i Vaktmester Andersen har tilbudet fra Vaktmester Andersen vært dårligere enn det var tidligere.

Vi får nå en ny vaktmester tilordnet borettslaget, Rune.

Rune kan kontaktes på samme nummer som forrige vaktmester, 45253557 eller på epost [post@vaktmesterandersen.no](mailto:post@vaktmesterandersen.no)

**Vedtak:**

Tatt til orientering

**4.2 Andrew Janczak beskjerer syriner og frukttrær**

Andrew Janczak fra Klokkegården er vår lokale arborist og beskjerer alle syrinene og frukttrærne i borettslaget med kyndig hånd. Det er viktig at ingen andre beskjerer syriner eller frukttrær, enten på dugnad eller eget initiativ. Våre gamle syriner er en del av våre bevaringsverdige bakgårder med høy kulturminneverdi og er kommunalt listeført av Byantikvaren på gul liste.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

**4.3 Parkering og kjøring i bakgården**

Styret minner om at parkering i bakgårdene ikke er tillatt. Det er kun anledning til kjøring i gårdsrommet for nødvendig av-og-pålessing. Dette gjelder hele døgnet, for alle, også håndverkere. Trengs et større areal permanent tilgjengelig kan gateareal til rigg for byggeprosjekter leies rimelig av Oslo Kommune.

Styret ber også om at kjøring for av-og-pålessing gjøres kun når det er nødvendig. Bakgårdene er våre hager, spiseplasser, lekeplasser og rekreasjonsareal og mye biltrafikk reduserer gleden vi får av bakgårdene.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

## 5. Forslag

### 5.1 Fordeling av eiendomsskatt

Forslagstiller: Styret

Eiendomsskatt til borettslag skrives ut med borettslaget som skattesubjekt, det vil si at borettslaget er ansvarlige for å betale skatten og må deretter hente inn kostnadene fra andelseierne. Praksis hos oss er at hver andelseier betaler den skatten som sin andel utløser fra Oslo Kommune.

Styret mener dette er riktig fordelt og ønsker å vedtektsfeste denne praksisen.

*Vedtaket krever 2/3 flertall.*

**Vedtak:**

Nytt punkt 5.3 legges til vedtektene:

#### 5.3 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt som skrives ut til laget som helhet skal dekkes av de andelene som er skattepliktige, hver andelseier dekker kostnadene som sin andel utløser. Fordelingen gjøres etter informasjon oppgitt fra Skatteetaten eller Oslo kommune. I det tilfellet hvor det ikke er mulig å spore skattene tilbake til enkelte andeler skal alle andelseiere betale etter ordinær fordelingsnøkkel.

*Enstemmig vedtatt*

### 5.2 Salg av fellesareal i kjeller i Bergensgata 20 til andel 17

Forslagstiller: Dorothee Witte & Daniel Hallanger

Andel 17 ønsker å bygge ut mot kjeller.

**Forslagsstillers begrunnelse:**

Vi ønsker å legge frem en søknad om utvidelse av vårt eksisterende kjellerareal.

Vi ser at vi begynner å vokse ut av leiligheten med to barn, og har derfor et ønske om å søke om noen kvm til i kjelleren til utbygging.

Det gjelder en utvidelse av ytterlige 6 kvm, som ligger vertikalt under vår leilighet. Vi har utarbeidet et forslag som innebærer små og få endringer på eksisterende boder.

I tillegg innebærer vårt forslag ingen forandring på felles sykkel- og vognareal og vi ivaretar krav til bodstørrelse for alle beboere.

Vedlagt kan dere se eksisterende løsning samt forslag til ny løsning.

*Vedtaket krever 2/3 flertall.*

**Vedtak:**

Eier av andel 17 i Bergensgata 20 får kjøpe ca. 6 m<sup>2</sup> av fellesareal i kjeller for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging.

31 stemte for forslaget

### **5.3 Nytt brannvarslingsanlegg**

Forslagsstiller: Styret

Dagens trådløse brannvarslingsanlegg ble installert i 2009 og er kostbart & ressurskrevende i drift.

Batteriene må byttes hvert 4.-5. år til en kostnad på rundt 250.000,- pr. bytte, i tillegg til en god del driftsforstyrrelser i løpet av året som må utbedres av tekniker. Batteriene ble sist byttet januar 2020, og det må gjøres et nytt bytte senest i løpet av 2024.

Totalt har borettslaget brukt kr 578.000,- på drift av brannvarslingsanlegget inkludert ordinær årlig serviceavtale i perioden 2018-2022.

Styret har hentet inn tilbud fra 4 forskjellige leverandører på både kablede og trådløse anlegg med lavere driftskostnader med priser mellom kr 900.000-1.400.000,-. Over en 10-12 års periode forventes denne investeringen å være lønnsom for laget og føre til en vesentlig enklere driftsteknisk situasjon enn vi har nå.

Styret mener et nytt brannvarslingsanlegg kan finansieres ved en kombinasjon av oppsparte midler og gjenstående ubenyttet lån fra rørfornyingsprosjektet.

*Vedtaket krever 2/3 flertall.*

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt på å bruke opptil kr 1.500.000,- på nytt brannvarslingsanlegg i 2023 og 2024.

30 stemte for forslaget

### **5.4 Stavangergata 41**

Forslagsstiller: Nina Risåsen

#### **Forslag til vedtak:**

Indre del av fellesareal på ca. 4 m<sup>2</sup> mot trappegang avsettes som fellesareal/ tørkeloft. Forslag til utbygging avklares med brannvesen slik at alle boder får minimum 3m<sup>2</sup> bruksareal før endelige planer godkjennes.

#### **Vedtak:**

Forslaget falt.

*6 stemte for, 28 stemte mot og 2 stemte blankt.*

### **5.5 Oppdater utbyggingskontrakt for å få utbygger til å oppdatere det digitale tegningsunderlaget vårt**

Forslagsstiller: Styret

Borettslaget har etter pålegg fra Oslo Brann og Redning fått utarbeidet et digitalt tegningsunderlag av hvordan bygningsmassen vår ser ut i dag. De tidligere tegningene vi hadde var fra byggeår, 1925.

Ved utbygginger må disse tegningene oppdateres slik at de gjenspeiler hvordan bygningene ser ut etter utbyggingen.

Styret ønsker å revidere utbyggingskontrakten slik at utbygger dekker kostnadene rundt dette.

*Vedtaket krever alminnelig flertall.*

**Vedtak:**

Følgende legges til punkt 10 i utbyggingskontrakten:

Utbygger dekker kostnadene til oppdatering av borettslagets digitale tegningsunderlag. Råfiler fås av styret.

*Enstemmig vedtatt*

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder for siste periode: Erlend Mjaavatten

**Valgkomiteens innstilling:**

Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24c velges for 2 år

**Vedtak:**

Sven Christian Stenvaag ble valgt som styreleder for 2 år.

*Enstemmig vedtatt*

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jorunn Lamson, Nikolai Winsnes

Styremedlem som har flyttet fra laget og ønsker å fritas fra videre styreverv:  
Veronica Solheim

Styremedlem som har 1 år igjen av sin periode:

Anita Pedersen Lørdahl

**Vedtak:**

Valgkomitéens innstilling ble vedtatt.

Ola Hagen Øyan, Trude Løtvedt og Vilde Straume Wiig ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

*Enstemmig vedtatt*

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ola Hagen Øyan

Andrew Michael Janczak

**Vedtak:**

Valgkomitéens innstilling ble vedtatt.

Dorothee Witte og Astrid Krahn ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité.

**Vedtak:**

Jorunn Lamson og Erlend Mjaavatten ble valgt til valgkomité.

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:45.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Sven Christian Stenvaag, for 2 år  
Styremedlem, Ola Hagen Øyan, for 2 år  
Styremedlem, Vilde Straume Wiig, for 2 år  
Styremedlem, Trude Løvstedt, for 2 år  
Styremedlem, Anita Pedersen Lørdahl, 1 år igjen  
Varamedlem, Dorothee Witte, for 1 år  
Varamedlem, Astrid Krahn, for 1 år

## Protokoll for Bjølsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nikolai Winsnes (sign.)	30.05.2023
Sekretær	Caroline Holst Kavli (sign.)	05.06.2023
Protokollvitne	Erlend Mjaavatten (sign.)	26.05.2023