

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellerudtoppen Borettslag tirsdag 21.05.2023 kl. 19:00 - Grendehuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av to eiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Arild Løvaas og Geir Sagvolden

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 40

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 45

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 300.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utbedring av rømningsveier

Johan Hermstad Reinertsen, Hellerudgrenda 60B har fremmet følgende sak:

Som nevnt ved en generalforsamling i 2021 framstår rømningsveiene i garasjene lite forskriftsmessige. En rømningsvei skal typisk være oversiktlig og lettfattelig og kunne åpnes uten spesielle hjelpemidler. Det er i dag ikke mulig å åpne dørene til garasjeanleggene uten å bruke nøkkelkort- eller brikke. Det er mulig å koble fra motoren på portene innenfra, men det forutsetter kunnskap om dette.

Det er mange andre situasjoner enn nødsituasjoner der en kan endre opp på innsida av garasjen uten å komme seg ut. Det er upraktisk og kan oppleves ubehagelig å ikke komme seg ut uten ved å hoppe ut et vindu eller rope/ringe etter hjelp til komme seg ut.

Ettersom styrets planer for utbedring av forholdene er ukjente i skrivende stund fremmes følgende forslag:

- A. Styret bes utbedre rømningsveier i garasjeanleggene så de blir oversiktlige og lettfattelige, samt at de kan brukes uten å måtte ha nøkkelbrikke/kort.

Forslaget fratilles selvfølgelig om det allerede eksisterer planer for utbedring.

Styrets innstilling:

Styret tar sikkerhet på alvor.

Rømningsveier er i utgangspunktet ment for nødsituasjoner, som ved brann.

Det er viktig å ivareta sikkerhet, samtidig som det ikke blir for enkelt å komme seg ut av garasjen, f.eks. i tilfelle tyveri.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser på ulike løsninger for rømningsveier i garasjene.

Vedtak: Saken utredes og følges opp av styret

5.2 Forslag om vedlikeholdsplan.

Johan Hermstad Reinertsen, Hellerudgrenda 60B har fremmet følgende sak:

Det er anbefalt for borettslag å ha en vedlikeholdsplan for å holde oversikt over kommende utbedringsbehov og å se prosjekter og kostnader over tid i sammenheng. En vedlikeholdsplan kan slik forslagsstiller har forstått det for eksempel inneholde følgende (kilde USBL, som selv er en av flere som tilbyr verktøy for å utarbeide en slik plan):

- Oversikt over tilstanden på bygningsmassen til borettslaget, herunder estimert levetid før vedlikehold eller utskifting er på sin plass.
 - Oversikt over vedlikeholds historikken.
 - Oversikt over planlagt vedlikehold ca 10 år fram i tid, gjerne med prioritering der dette er relevant.
 - Økonomiske overslag, blant annet som grunnlag for å vurdere om en skal sette av penger til planlagt vedlikehold i stedet for å utelukkende basere seg på å ta opp nye lån på anskaffelsestidspunktet.
- Det er flere grunner til at forslagsstiller mener det er relevant med en vedlikeholdsplan i Hellerudtoppen borettslag.
- Det er et nyttig planleggingsverktøy for styret, ikke minst ved utskifting i styret over tid.
 - Fjorårets energikartlegging beskriver mulige tiltak i millionklassen, og det som kjennetegner både energitiltak og andre vedlikeholdsoppgaver er at det nesten alltid lønner seg på sikt å slå de sammen. Enkelt sagt - har du først åpna kledningen eller gravd opp asfalten for å fikse et problem er det lurt å fikse problemet du får om tre år i samme slengen, både med tanke på kostnad og trivsel.
 - En offentlig vedlikeholdsplan gjør det enklere for andelshavere å planlegge egne vedlikeholds- og oppussingsgrep. Om borettslaget ikke har i planen å etterisolere de neste ti årene og en andelseier sliter med varmen, blir det lettere å vurdere om en vil isolere innover i leiligheten eller ta andre grep.
 - Planen forebygger store hopp i felleskostnadene. Det er fornuftig å slå vedlikeholdsoppgaver sammen, men dette skaper store, utfordrende hopp for andelshaverne med mindre det er satt av penger over tid til prosjektet. En tiårsplan er et godt utgangspunkt for å sette av nok penger tidsnok til at felleskostnadene holder seg jevne.
 - Det er både reallt og tillitsvekkende overfor nye beboere at borettslaget har en god oversikt over framtidige vedlikeholds- og utbedringsprosjekt.
 - En offentlig tilgjengelig vedlikeholdsplan vil tjene som et fornuftig utgangspunkt for debatt om prioriteringer i borettslaget. En ny andelshaver med ønske om å gjøre masse vil få innsikt i hva som allerede er tenkt, og bruker ikke tid på å mase om dette. Videre, om omstendighetene endrer seg (slik som krav fra myndigheter eller nye avgifter eller støtteordninger) vil en på neste generalforsamling kunne diskutere om en skal endre på prioriteringene eller skyve og endre på planer.

Følgende forslag fremmes

- a. Styret bes utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget.
- b. Planen skal ligge offentlig tilgjengelig og bør presenteres på et beboermøte eller neste generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret har i alle år prioritert å holde felleskostnadene på et stabilt, forutsigbart og forsvarlig nivå.

Økninger i felleskostnadene skyldes i hovedsak prisstigning og ikke minst økte renteutgifter, les høyere rente på lån.

Som oversikten nedenfor viser er det de siste årene gjennomført større vedlikeholdsoppgaver uten at dette har ført til større hopp i felleskostnadene.

Neste store vedlikeholdsoppgave vil bli maling av bygningene, trolig rundt 2029/30. Da er dagens lån som ble etablert ved forrige maling nedbetalt. Nytt lån vil da trolig heller ikke føre til større hopp i fellesutgiftene.

Styret mener å ha god oversikt over vedlikeholdsbehovet de nærmeste årene.

Slik oversikt kan lages og legges ut på hellerudtoppen.no.

Vi mener derfor at å bruke midler på at andre skal utarbeide en slik plan ikke er nødvendig.

Hellerudtoppen Borettslag

Større vedlikeholdsoppgaver		
År:	Hva som er utført:	Kostnad i hele tusen
2022	Reasfaltering	4 950
2021	Utbedring av betong garasjer	3 100
	Vinduer loft	1 850
2019	Malerarbeider	10 500
2017/18	Byttet vinduer	9 500
Andre vedlikeholdsoppgaver		
2023	Ny trapp	1 200
2022	Pipehatter	650
2021	Oppgradering lekeapparater	350
	Utelys	730
2020	Fukt grunnmur	960
	Vedlikehold utelys	500
	Brannvern – bytte av røykvarslere	400
	Byttet rulleporter	640
2019	Støttemur, tun 3	920
	Opplegg ladeanlegg	1 000
2017/18	Uteplasser	1 000
2016	Ny lekeplass	2 200
	Nedgravde avfallsbeholdere	1 750

Styrets forslag til vedtak:

Styret utarbeider en vedlikeholdsplan som legges ut på hellerudtoppen.no.

Vedtak: Styret utarbeider vedlikeholdsplan som legges ut på borettslagets hjemmeside

Sak 5.3. Forslag om endring for beboerparkering

Karin Gilljam, Hellerudgrenda 113, har fremmet følgende sak:

Vi ønsker å foreslå noen endringer i parkeringsreglene som kan gjøre det lettere for beboere med to biler å håndtere parkeringssituasjonen. For tiden tillates beboere med to biler å parkere ved barnehagen, men dette alternativet er ikke tilgjengelig i helgene fra fredag ettermiddag til mandag morgen. Dette skaper utfordringer, spesielt de gangene man kommer hjem fra ferie eller helgeturer søndag kveld, da det er vanskelig å finne ledige parkeringsplasser i nærområdet.

Vårt forslag er følgende:

Beboere skal ha muligheten til å parkere ved barnehagen, også i helgene. Imidlertid bør bilen ikke kunne stå urørt i mer enn 7 dager for å unngå misbruk av parkeringsområdet.

Dersom forslag 1 blir nedstemt ønsker vi å fremme et alternativt forslag:

Vi foreslår å redusere tidsintervallet for gjesteparkering fra lørdag kl. 12 til søndag kl. 12.

Vi forstår viktigheten av å sikre at parkeringsområdet ikke blir misbrukt av biler som ikke er i bruk, men vi mener det bør være andre måter å regulere dette på som ikke går utover beboere med flere biler. Disse endringene vil forhåpentligvis gjøre parkeringssituasjonen mer fleksibel og rettferdig for alle beboerne.

Styrets innstilling:

Styret har prioritert at det skal være tilstrekkelig gjesteparkering i helgene, derfor dagens regler:

Beboerparkering gjelder for husstander med to biler fra mandag kl 08:00 - fredag kl 12:00.

Fra 01.07.2024 innføres månedlig avgift for mulighet for å bruke Beboerparkering på kr 300,-.

Bruk av Beboerkort opphører, alle må søke på nytt og tillatelser registreres elektronisk.

Styrets forslag til vedtak:

I utgangspunktet ønskes videreføring av dagens ordning med tillegg månedlig avgift som beskrevet.

Vedtak: Styrets innstilling med følgende endring vedtatt med overveldende flertall
«Beboerparkering gjelder for husstander med to biler fra søndag kl 18:00 fredag kl 18:00».

Sak 5.4 Retningslinjer fellesområder og grøntareal

Retningslinjer fellesområder og grøntareal

Retningslinjer for bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder i Hellerudtoppen borettslag

1. Formål med retningslinjene

- 1.1. Å sikre at borettslaget har trygge og attraktive fellesområder.
- 1.2. Å sikre kontinuitet i bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder.
- 1.3. Å sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av fellesområder.

2. Hva er fellesområder

Fellesområde er hele borettslagets uteområde med unntak av husene og garasjene. Areal på innsiden av gjerder i inngangspartier, og definerte rådighetsområder knyttet til andeler på bakkeplan, regnes ikke som en del av fellesområder.

3. Styrets informasjonsplikt

Styret plikter å informere samtlige beboere på forhånd ved planer om vesentlige endringer av fellesområder. Informasjon til berørte er viktig når det gjelder planting og/eller felling av større trær. Informasjonen bør være konkret og med en begrunnelse for endringene.

4. Trær

Det skal alltid gjøres en helhetlig vurdering av hele fellesområdet når trær plantes eller felles, med tanke på det visuelle og på praktiske forhold. Trær gir trivsel og er en vesentlig del av borettslagets visuelle uttrykk. De større trærne utgjør en viktig del av nærmiljøet og fellesområdet i randsonen mellom husene og Østmarka. I prinsippet vil enhver større endring av dette miljøet, særlig felling av trær, på ulikt vis berøre samtlige beboere. Trærne forhindrer erosjon av jord, rensar luften, er tilholdssted for fugler/insekter og gir et biologisk mangfold. Se pkt. 4.3 Felling.

4.1. Planting

Borettslaget skal primært plante trær som er naturlige i norsk flora som f.eks. furu, gran, alm, eik, ask, rogn, osp, lind, bøk, einer, lønn og frukttrær. Det skal ikke plantes giftige eller fremmedartede trær og busker, som man på plantetidspunktet vet fremkaller allergi.

Det er viktig å ta hensyn til at trær som vil bli høye og brede kan komme til å bli til sjenanse for beboere. Trærne bør plantes slik at de ikke i vesentlig grad endrer lysforhold for nærliggende leiligheter.

Dersom beboere ønsker at det skal plantes trær i fellesområder må de søke skriftlig til styret med en begrunnelse. Det gjelder også busker.

4.2. Vedlikehold trær

Vedlikehold av trær inngår i styrets oppgaver.

Frukt- og bærtrær - Beskjæring/tykning

Beskjæring/tykning av frukt- og bærtrær kan utføres av beboere hvis du/dere har litt kompetanse. Beskjæringen bør gjøres riktig og til rett tid i sesongen – målet er jo å få frukt og bær.

Frukt- og bærtrær som er plantet av andelseiere i fellesområder, er deres ansvar.

Ta gjerne kontakt med styret ved behov om hjelp.

Frukt- og bærtrær som er plantet av styret, er styrets ansvar.

Store trær

- Andelshavere har ikke anledning til å beskjære store trær på fellesområdet som er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten. Ref. pkt. 4.3 Felling.

- Styret leier etter behov hjelp eksternt ved større oppgaver med trærne.

Arborist eller annen fagperson sjekker helsetilstand på trær som ønskes felt/beskjært.

- Trær som viser tegn til sykdom eller annen svekkelse bør sjekkes jevnlig.

4.3 Felling

Hellerutoppen Borettslag er berørt av Småhusplan for Oslo kommune. Styret kan søke om felling av trær, søknad sendes til Plan- og bygningsetaten.

- Trær der omkretsen er 90 cm ved 1 meters høyde er søknadspliktig.
- Trær der omkretsen er mindre enn 90 cm ved 1 meters høyde er ikke søknadspliktig.
- Beskjæring av trær er ikke søknadspliktig.

Friske trær skal i utgangspunktet ikke felles. Trær kan felles hvis de utgjør en fare for beboere eller for borettslagets bygninger. I tillegg kan trær som viser åpenbart varige sykdomstegn eller åpenbar alderssvekkelse felles.

At et tre hindrer utsikt, drysser barnåler/kongler/løv, skygger og/eller er til sjenanse grunnet allergi er ikke i seg selv grunn nok til å felle det. Det må også tas hensyn til at et tre ikke kun har betydning for det nærmeste huset.

Beboere som ønsker at et tre skal beskjæres eller felles må sende en skriftlig søknad til styret der en oppgir hvorfor treet/grener ønskes fjernet.

For å sikre en helhetlig forvaltning av borettslagets fellesområder tar styret inn søknader fra beboere og behandler disse samlet én gang i året (**januar**). Styret skal i løpet av våren foreta befaring og ta stilling til planting og felling i henhold til gjeldende retningslinjer.

5. Tunene 1-8

Tunene, 1-8, skal bestrebes å være velstelte.

5.1. Planting

Hva som skal plantes på tunene i kasser og potter, avgjøres av beboerne på hvert tun, så lenge det ikke er giftige arter. Styret oppfordrer/legger til rette for felles dugnad på våren og tunkontaktene informerer beboerne. Det skal opplyses om hvor mye penger hvert tun kan bruke til innkjøp av blomster/planter/krukker og servering, per sesong.

5.2. Vedlikehold

Innleid firma kan/skal klippe plenene rundt i fellesområder. Fast vaktmesterstilling er avvirket.

Sittegrupper/benker og sandkasser vedlikeholdes av styret ved innleid/ekstern vaktmestertjeneste. Evt. kan dette utføres av beboere på felles dugnad.

6. Ansvarsforhold

Det forventes at andelshavere er kjent med fellesområdene ved kjøp av leilighet i borettslaget.

Beboere er selv ansvarlig for beskjæring/vedlikehold av beplanting i sitt rådighetsområde. Hekker/fri hekk med blandet beplanting, skal ikke være til hinder og skape utrygge/uoversiktlige forhold ved interne veier.

Styret har hovedansvaret for vedlikehold av fellesområdene. Styret er ansvarlig for å følge opp innleide firmaer som utfører grøntarbeid og snømåking.

Styret må ta hensyn til infrastruktur, også under bakken som rør og kabler med mer, og til kommunale reguleringsplaner for området.

Vedtak: Retningslinjene godkjennes med et tillegg om borettslagets ansvar ovenfor lekeplassene

6. Valg

6.1 Valg av tre medlemmer til styret

Valgt ble: Ane-Guro Sandhalla for 2 år

Valgt ble: Viggo Normann for 2 år

Valgt ble: Tone Næss for 2 år

6.2 Valg av minst to varamedlemmer

Valgt ble: Johan H. Reinertsen og Bjørnar Myrvoll for 1 år

6.3 Valg av to medlemmer til valgkomiteen

Valgt ble: Per Sakshaug og Geir Storvik for 2 år

6.4 Valg av to medlemmer til grendehuskomiteen

Valgt ble: Jarl-Ørger H. Eidsvåg og Johan H. Reinertsen

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/
Møteleder

Arild Løvaas/s/
Protokollvitne

Geir Sagvolden/s/
Protokollvitne