

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Felleslokalet Skrenten 14.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Espen Baret Inderhaug.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

33 fremmøtte, 1fullmakt hvorav 31 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Arild Angen.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble enstemmig valgt: Helga Sølvi Hove og Arild Oshaug.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Kollektiv avtale om fiber

Avtalen med Istad Fiber ut 31.07.25 og det skal da enten skrives ny avtale eller vi inngår ny avtale med en ny leverandør.

Istad Fiber har vært en stabil og god leverandør de fem årene vi har hatt dem. Prisen som borettslaget har hatt er svært god i forhold til hva som er normalpris på dette produktet. I denne fem årsperioden har prisen ligget fast uten noen form for regulering.

Styret orienterte om at de hadde mottatt tilbud fra Telenor etter at fristen var gått ut.

Avtalen innebærer ikke bytte av dekodere. I henhold til informasjon fra Istad Fiber fungerer dekodere som andelseierne har bedre for de som ser direkte tv og anbefaler ikke å bytte. De nyeste dekodere fungerer bedre for de som streamer mye. Det kom innspill om at styret kunne fremforhandle bytte av dekodere for de andelseierne som ønsker dette.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styret går inn for å inngå en ny avtale med Istad Fiber om leveranse av deres tjenester. Dette er en kollektiv avtale som vil gå over 2 år og gjelder for alle 220 andeler i Skrenten Borettslag og faktureres over fellesutgiftene fra 01.08.2025. Tilleggstjenester faktureres den enkelte andelseier.

4.2 Varmtvannsberedere

I vedtektene §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, står det i punkt 3, at «*Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer utvendig.*»

Antatt levealder på varmtvannsberedere er ca 25 år og vil utgjøre en betydelig kostnad for borettslaget om alle skal skiftes samtidig. Mange av beboere har opp gjennom årene skiftet ut disse på egen bekostning når de har pusset opp leilighetene. Hvor mange som har gjort dette har vi ikke oversikt over da dette ikke er meldt inn til styret eller vaktmester.

Flere av disse beredere står i rom hvor det ikke er sluk og det er anbefalt av rørleggere og forsikringselskap at det monteres automatisk vannstoppeventil, som stopper vannet inn til leiligheten som da hindrer større vannskader.

Styrets forslag til vedtak:

"Styret går inn for å fjerne utskifting av varmtvannsberederne fra borettslagets vedlikeholdsplikt, og legge det til andelseiers vedlikeholdsplikt, §5-1 punkt 1.

Ved å legge dette over på den enkelte andelseier ønsker styret å kompensere andelseierne ved at borettslaget tar kostnaden for førstegangsinstallasjon av automatisk vannstoppeventil ved skifte av varmtvannsbereder inntil kr 5.000."

Saken ble grundig diskutert. Generalforsamlingen etterlyste en oversikt over hvem som har skiftet ut varmtvannsberedere. Det ble også foreslått at borettslaget monterer vannstoppeventil på alle varmtvannsberedere.

Det ble fremmet nytt forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kartlegge alder på alle varmtvannsberedere og i hvilke leiligheter det er montert vannstoppeventil. Styret gjør en ny utredning på bakgrunn av dette og fremmer saken på nytt til neste generalforsamling.

Nytt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kartlegge alder på alle varmtvannsberedere og i hvilke leiligheter det er montert vannstoppeventil. Styret gjør en ny utredning på bakgrunn av dette og fremmer saken på nytt til neste generalforsamling.

4.3 Rutiner brannalarm - brannøvelse

Generalforsamlingen ber styret om å utarbeide klare retningslinjer for hvordan en skal forholde seg når brannalarmen går og for evakueringsrutiner ved vedvarende alarm.

Videre at det gjennomføres brannøvelser for beboerne med jevne mellomrom.

Begrunnelse:

Opplever at når brannalarmen går, så er det stor forvirring om hvordan man skal forholde seg.

Det er stort omløp på de mindre leiligheten og informasjon om dette ved eierskifte virker mangelfull.

Andre borettslag avholder brannøvelser med teori og praktisk øvelse med slukkeapparater i hvert fall annethvert år.

Med hilsen
Helga Sølvi Hove'
Skrenten 11 D

Det ble fremmet forslag om at branninstruks utarbeides på engelsk også.

Styrets forslag med tilføyelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styret går inn for å opprette en mer oversiktlig branninstruks og deler den ut når den er ferdigstilt. Styret går også inn for å innhente tilbud om slukkeøvelse og førstehjelpskurs.

Branninstruks utarbeides på engelsk også.

4.4 Beredskapsboder

Beredskap - Kan vi dra fordeler av å bo i et borettslag?

Bakgrunn

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har kommet med nye råd om at hver person bør ha nok egenberedskap for en uke i tilfelle krise ([Sikker hverdag | Sikkerhverdag](#))

Fordelen med borettslag og sameier er jo ofte at de har felles arealer til disposisjon. Der er det lettere å oppbevare mat, vann og andre nødvendige artikler for å sikre tryggheten.

Trygghet for beboerne

Adm.dir. i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) Bård Folke Fredriksen mener norske boligeiere generelt har et behov for å øke sin bevissthet når det gjelder beredskap.

– Det er helt klart nødvendig at alle, også borettslag og sameier, gjør denne type tiltak for å ivareta grunnleggende behov og fellestjenester ved kriser.

Beredskapsvenn var Årets ord 2024 og minner oss om at vi står sterkere sammen enn hver for oss, skriv Språkrådet. «Beredskapsvenn» står sentralt i DSB si kommunikasjon for å styrke folk sin egenberedskap.

Det er mange enslige og eldre som ikke har et stort nettverk. Det å bo i et borettslag med en felles beredskapsstrategi kan både styrke trygghet for den enkelte og felleskapet i borettslaget.

Oppfordrer til samarbeid

Utredningsleder i DSB, Tore Kamfjord, oppfordrer til at flere samarbeider om egenberedskap.

– Samarbeid kan bidra til bedre egenberedskap. Det er ingen som kan alt eller har alt, men ved å samarbeide kan vi utfylle og hjelpe hverandre.

De ber blant annet borettslag og sameier vurdere å etablere felles beredskapslagre.

– Man kan for eksempel vurdere muligheten for å ha et felles lager av drikkevann eller andre beredskapsartikler.

Det må selvsagt tas inn andre sikkerhetshensyn som brannfare – man kan ikke oppbevare brennbar væske eller gass samla i større mengder.

Forslag

Styret ser om det finnes muligheter til felles beredskapslager for vann/et felles område til oppbevaring av et beredskapslager.

Det kan for eksempel gjøres ved å kartlegge (om nødvending) muligheter for å omorganisere noe av plassbruken, eller er det områder som ikke er utnyttet i dag/felles areal til disposisjon som ikke alle har tilgang til. Kan kjølebodene brukes til dette?

Innkjøp av vannkanner kan enten skje i regi av styret eller basert på frivillig deltakelse for de som ønsker.

Mvh Hege Steigedal

Det ble påpekt at det var dårlig luft i noen av bodene og styret skal se på dette.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styret anbefaler at hver enkelt andelseier etablerer sitt eget beredskapslager til vann og mat til eget forbruk ved en nødsituasjon. Dette kan f.eks etableres i eksisterende kjøleboder etc.

4.5 Parkering i garasjeanleggene

Jeg har prøvd meg med en klage til styret på parkeringsforholdene i garasje øst, med bilvedlegg for vise forholdene.

Det er jo slik at bilene har blitt stadig større, mens parkeringen i båsene har samme standard som i 1979. Det har gått ok i de 33 årene jeg har benyttet den tildelte plassen merket 21 L, men nå har det kommet 2 ganske store biler på de 2 andre plassene i båsen. Så blir det ofte for trangt for min VW Golf. Jeg parkerer så nært murveggen som jeg kan, men ved noen anledninger har jeg ikke kommet meg ut av bilen. Løsningen har da blitt å kjøre opp på fellesarealet for parkering ute.

Jeg har foreslått som en løsning som kan bedre forholdene, at bilene nærmest murveggen kjører så nært denne som mulig, slik at førerdøren åpnes mot midten av båsen. Det fører til at noen må kjøre med fronten inn, slik at murveggen blir på passasjersiden. Kan være utfordrende om bilen er lang.

Annen løsning kan være å bytte garasjeplass etter avtale.

Jeg oppfordrer styret til å se nærmere på dette med parkering i fellesgarasjene, og også lage ordensregler. Dette er ikke noe som egner seg å ta inn i vedtektene, men ordensregler skal jo også følges.

I boken «Lov og rett i borettslag» utgave 2 fra 2009 (altså etter endringen av borettsloven i 2005) står det i kap. 8 side 95 til 105 om ordensregler, hvem som kan lage de og hva de kan inneholde.

Jeg ber årsmøtet stemme over følgende:

Årsmøtet oppfordrer styret til å lage parkeringsregler for fellesgarasjene i Skrenten borettslag.

Skrenten, 18.02.25

Oddvar G. Johansen

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styret ønsker ikke å gripe inn og detaljstyre hvordan beboere i borettslaget skal parkere i garasjeanleggene. Å sette opp regler for dette vil bli komplekst og lite hensiktsmessig. Parkeringsplassene er fra byggeår og dette får vi ikke gjort noe med. Dette er en sak som de det gjelder bør kunne løse seg imellom gjennom dialog og samarbeid.

4.6 Orientering om bruksendring av felleslokale nr 13

Styret fikk på GF 2024 i oppgave å se på muligheten for å gjøre om felleslokalet nummer 13 til en utleieleilighet.

Styret legger frem den informasjonen vi har for øyeblikket, men mangler viktig informasjon for å kunne ta en veloverveid beslutning.

Det er fortsatt behov for en mer grundig gjennomgang av kostnadsbildet, praktiske konsekvenser og eventuelle regulatoriske krav knyttet til en slik ombygging.

Videre er eventuelle utgifter knyttet til dette ikke tatt med i budsjettet for 2025. En forsvarlig økonomisk planlegging tilsier at saken må utredes videre før den kan behandles.

Styret orienterte generalforsamlingen om hva som kan gjøres med lokalet og viste skisser og kostnadsoverslag. Budsjett på ca 1 354 000. Det må hentes inn tilbud for å få eksakt pris.

Det er ikke kartlagt hvor stor interesse det er for dette. Det ble også diskutert hvor bra standard man trenger.

Det ble foreslått og undersøke hvor stor interesse det er for et slik tilbud og at styret gjennomfører en beboerundersøkelse.

Det kom også inn forslag om å sjekke om det er muligheter til å bruke lokalet til overnatting slik det er i dag.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styret foreslår at saken utsettes til generalforsamlingen i 2026, slik at vi får tilstrekkelig tid til å innhente mer nødvendig informasjon og gi et mer grundig grunnlag for en beslutning. Styret gjennomfører en beboerundersøkelse.

5. Godtgjørelse til styret

Se vedlegg for styrets forslag til godtgjørelse.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt:

Styrehonorar

Styreleder Espen Baret Inderhaug kr 111 154
Nestleder Hildegunn Orvik Gialdi kr 50 798
Sekretær Joacim Fostervoll Kristensen kr 47 999
Styremedlem/Miljøkomité Anna Katarina Grüner kr 34 518
Styremedlem Marit Grøvdal kr 30 634
Varamedlem 1 Alexander Berg kr 971
Sum styrehonorar kr 276 074

Andre honorarer

Utleieansvarlig Åshild Malones kr 12 477
Miljøkomité Lise Vestnes kr 3 398
Miljøkomité Jørgen Sætre kr 2 913
Miljøkomité Marit Stokke kr 3 883
Vask av vaktmesterkontor kr 13 610
Sum andre honorarer: kr 36 281

Sum vedtatt honorar: kr 312 355

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:
Joacim Fostervoll Kristensen og Alexander Berg.

6.2 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:
1. Anna Katarina Grüner
2. Erling Kanestrøm
3. Kurt Raymond Vaagen
4. Marlon Iversen
5. Inger Margrete Settem

6.3 Valg av 1 utleieansvarlig for 2 år

Vedtak:

Som utleieansvarlig for 2 år ble enstemmig valgt: Manuela Noack.

6.4 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt:
styret og varamedlemmer som vara.

6.5 Valg av 1 medlem til miljøutvalget for 2 år

Vedtak:

Som medlem til miljøutvalget for 2 år ble enstemmig valgt: Marit Stokke.

6.6 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:
Lill-Merete Olsen, Marit Heiene og Einar Andersen.

Møtet ble avsluttet kl 20.00.

Protokoll for Skrenten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Espen Baret Inderhaug (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Arild Angen (sign.)	25.03.2025