

# Protokoll til årsmøte 2024 for Skansen Borettslag

Organisasjonsnummer: 947853627

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:30, Bakås skole auditorium.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

60 registrerte 3 ved fullmakt, 63 stk til sammen.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Rådgiveren i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Thore Saugerud foreslått.

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

✓ Vedtatt.

## 7. Endring av Husordensregler (punkt 2)

Fremmet av: Bengt Gaska

*"All kjerneboring og pigging i betongkonstruksjoner skal være godkjent av styret, det vil si at skriftlig søknad må sendes styret til godkjenning. Søknaden må inneholde plan og tidsperspektiv på arbeidet, samt navn på de som skal utføre arbeidet.*

*Kjerneboring og pigging i betong skal kun foregå i tidsrommet mellom kl.12.00 og kl.15.00 og på følgende ukedager tirsdag, onsdag og torsdag, og kun 2 timer pr. dag. Dette av hensyn til de øvrige beboerne og at det kan finnes beboere som har kvelds og nattarbeid og dermed et behov for å kunne sove ut over formiddagen.*

*Beboerne skal varsles av styret når kjerneboring/pigging i betong skal finne sted. All boring i vegger, gulv og tak skal klareres med styret.*

*Innskjerpsels på øvrige punkter i punkt 2.:*

- *Støyende Snekring, hamring og lignende samt bruk av elektriske sager som kapp og gjæresager, drill, luftverktøy, kompressorer må ikke finne sted før kl.10.00 og ikke etter kl.16.00 på vanlige hverdager.*
- *På lørdager og dager før høytids-/helligdager ikke før kl.11.00 og ikke etter kl. 14.00.*
- *På søndager – og helligdager skal det være ro i leilighetene slik at virksomhet som er nevnt ovenfor skal ikke bedrives på disse dagene.*

### Styrets innstilling

Vedtektene og husordensreglene borettslaget vi har i dag dekker stort sett det innkomne forslaget. Varslinger om støyende arbeider har ikke alltid vært like tydelige. Her er det forbedringspunkter.

To sentrale utgangspunkter er: Hvorfor er det nødvendig å utføre slikt tungt og bråkende arbeid, og hvilke konsekvenser skal iverksettes dersom avtalt boretid trekkes ut?

Borettslagets vedtekter, paragraf 4-3 (Bygningsmessige arbeider), 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt) og 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning) kommer inn under hva som styret skal vurdere knyttet til slike søknader.

Styret støtter ikke forslaget, men er åpen for å justere tidspunkter.

Deler av dagens husordensregler dekker det meste av dette forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 8. Endring av Husordensregler (punkt 18)

Fremmet av: Terje Næsgård

Det ønskes at det gis anledning til installasjon av varmepumper tilknyttet til den enkelte leilighet.

Både innkjøps-/og Installasjonskostnader av varmepumpen dekkes av den enkelte beboer.

(For at den enkelte skal kunne installere varmepumpe anbefales det at styret reinstallerer varmekabler i aktuelle nedløp for vann.

(det er tidligere vært varmekabler i nedløpene, men disse ble fjernet i forbindelse med rehabiliteringen)).

### Styrets innstilling

Styreleder har innhentet retningslinjer og regler fra andre borettslag som har lagt til rette for installasjon av varmepumper. Noen borettslag har blanding av blokker og rekkehus, og i disse borettslagene er det kun lov å montere varmepumper i rekkehusene. Disse borettslagene har gitt tydelige og klare forutsetning når det gjelder montering, vedlikehold, støy og vibrasjoner og plassering.

I vårt borettslag er det ganske opplagt at en flere leiligheter vanskelig kan ha varmepumpe bl.a. p.g.a. mulig støy. Kondensvann er et spesielt problem om vinteren. Forsikringsdekning forårsaket av varmepumpen er også et vesentlig og vanskelig punkt.

Styreleder har utformet et informasjonsskriv om varmepumper i vårt borettslag. Dersom generalforsamlingen går inn for varmepumper ber styret om at det får en fullmakt til å utarbeide Retningslinjer, krav og forutsetninger, og at Husordensreglenes pkt. 18 tilpasses. Informasjonsskrivet skal utdeles på generalforsamlingen, eller inngå i innkallingen.

Styrets flertall innstiller seg negativt til saken. Styret gikk igjennom en kravliste og hadde sin diskusjon rundt denne.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Gitt de betingelser/krav som er oppgitt i styrets innstilling, trekker Terje Næsgård forslaget. Forslaget må anses som ikke vedtatt da det ikke finnes andre registreringsvalg i systemet.

## 9. Krav om retningslinjer for varmepumper

Styret har i vinter fått innhentet forskrifter, krav og retningslinjer fra to andre borettslag om temaet. Begge disse borettslagene består av leiligheter i blokker og rekkehus. Det ble kun – etter strenge krav - gitt adgang til å montere varmepumper i rekkehusene.

Styret har hatt et bredt blikk på disse to borettslagenes retningslinjer da styret i Skansen borettslag skrev ned et utkast til «Retningslinjer, krav og forutsetning for varmepumper» i vårt eget borettslag. Dette kan og bør være utgangspunktet for generalforsamlingens diskusjon om Varmepumper.

-----  
*Innledningsvis skal det sendes en skriftlig søknad til styret, og søknaden skal inneholde følgende opplysninger om varmepumpen og monteringen:*

- Med varmepumpe menes luftinntak gjennom vegg fra balkongen til varmepumpen.
- Det er kun andelseier som kan søke. Etter fullmakt godtas ikke.
- Støynivåer i desibel (dB) inne og ute skal oppgis.
- Det skal fremlegges navn på leverandør og montør, samt dokumentert produktspesifikasjoner på varmepumpe som søkes installert.
- Utvendige mål.
- Forslag til serviceavtale.
- Forslag til plassering.

NB: I Skansen borettslag er den arkitektoniske løsningen slik at for et større antall leiligheter kan det ikke påregnes godkjenning til å montere varmepumpe, p.g.a. støy fra varmepumpen til naboer.

Den praktiske gjennomføringen etter godkjenning:

1. Andelseier har ikke lov å montere varmepumpe før søkeren har fått tilbakemelding fra styret om godkjenning. Styret vil så avgjøre hvor på balkongen varmepumpen skal monteres. Varmepumpe som er montert i strid med forutsetninger, krav og retningslinjer skal demonteres og fasaden skal tilbakeføres til samme stand som før varmepumpen ble satt opp; - alt dette for andelseieres regning.
2. Underskrevet og bindende service- og vedlikeholdsavtale mellom installatøren og andelseieren/eierne skal legges frem for styret etter godkjenning og før montering. Den første avtalen kan ha en varig på tre/fem eller ti år, og det er andelseier som har det fulle ansvaret for at avtalen forlenges i god tid før hvert utløp. Avtalen skal vare så lenge som varmepumpen er montert i leiligheten. Dette gjelder også dersom varmepumpen ikke brukes. En defekt varmepumpe skal demonteres. (En varmepumpe har en levetid på pluss/minus 15 år).
3. Varmepumpen skal tilfredsstillende de siste forskriftskrav til støy, driftssikkerhet, miljøkrav, plassering og vibrasjoner i bygningen. Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen er tilpasset norsk klima, den skal være CE-merket og av type «inverter» (trinnløs).
4. Støy som genereres skal ikke overstige forskriftenes krav på 35 dB i oppholdsrom hos naboer, (kfr. Forskrift om grenseverdier for støy). Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien er andelseier ansvarlig for å redusere støyen til under grenseverdien, eller eventuelt demontere varmepumpen. Kravet til støy gjelder også for åpent vindu. Varmepumpen får heller ikke generere vibrasjoner i bygningen til naboers ubehag.
5. Dersom installasjon etter oppstart medfører klager fra naboer på sjenerende støy vil dette medføre ny vurdering av søknaden, og ikke bare plasseringen av den monterte varmepumpen. Borettslaget kan pålegge fjerning hvis varmepumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse, og fasaden skal tilbakeføres til samme stand som før varmepumpen ble satt opp.
6. Andelseier har all risiko for varmepumpens drift og vedlikehold, og eventuelle skade/skader som varmepumpen påfører borettslagets bygninger, og eventuelle ulemper som påføres naboer i form av støy og forhold nevnt i husordensreglene.
7. Utedelen av varmepumpen skal monteres lavt på balkongen slik at den ikke er synlig og følgelig ikke kommer inn under begrepet «fasadeendring».
8. Kondensvann fra utedelen kan ikke renne fritt. Vannet forutsettes samlet på forsvarlig måte slik at det ikke oppstår problemer med fukt, lukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging o.l. Avløpsrør fra balkongene skal ikke benyttes.

9. Kondensvann fra innedelen må ledes og sikres slik at det ikke oppstår bygningsskade med vannsøl når varmepumpen brukes som kjøling om sommeren.

10. Borettslaget skal ikke ha utgifter knyttet til andelseiers varmepumpe. Borettslaget dekker ikke egenandeler ved forsikringskade forårsaket av varmepumpen.

11. Andelseier må bære alle omkostninger ved demontering og remontering ved oppussing/rehabilitering av borettslagets bygningsmasse. Ved demontering av varmepumpen er det andelseieren som er ansvarlig for å tilbakeføre borettslagets bygning til samme stand som før varmepumpen ble satt opp. Dersom pålegg fra borettslaget ikke etterkommes kan borettslaget fjerne varmepumpen for andelseiers regning.

12. Alle kostnader til utbedring og skader som kan tilskrives installasjonen av denne skal dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet


13. Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier og eiendomsmegler kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning for styregodkjennelsen av ny eier at leiligheten aksepterer det ansvaret som følger med installasjonen av varmepumpen og at en ny service- og vedlikeholdsavtale med installatøren er inngått og at denne forelegges for styret før innflytting; dersom dette ikke følges opp skal varmepumpen demonteres.

14. Dersom en andelseier har en varmepumpe hvor det ikke kan fremlegges en installasjonsavtale og service/vedlikeholdsavtale pålegges andelseieren å demontere varmepumpen for egen regning.

#### Styrets innstilling

De fremlagte retningslinjene godkjennes.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 10. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Håkon Sørhus

Følgende stilte til valg:

Håkon Sørhus

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Merete Persheim

Kari Sætre

Følgende stilte til valg:

Merete Persheim

Kari Sætre

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Frode Holter

Mona Khan  
Kristine Kivle  
Marianne Rasmussen

Følgende stilte til valg:  
Frode Holter  
Mona Khan  
Kristine Kivle  
Marianne Rasmussen

#### **Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Geir Hasse Hofsæth

Følgende stilte til valg:  
Geir Hasse Hofsæth

### **11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Håkon Sørhus

Følgende stilte til valg:  
Håkon Sørhus

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Magdalena Johansson

Følgende stilte til valg:  
Magdalena Johansson

### **12. Valg av valgkomité**

#### **Medlem 1 (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Asbjørg Hugdal

Følgende stilte til valg:  
Asbjørg Hugdal

#### **Medlem 2 (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Hanan El Idrissi

Følgende stilte til valg:  
Hanan El Idrissi

**Medlem 3 (1 år)**

Følgende ble valgt:

Hilde Kongshaug Malmø

Følgende stilte til valg:

Hilde Kongshaug Malmø

Geir Hasse Hofsæth /s/  
Møteleder

Miguel Antonetti /s/  
Protokollfører

Thore Saugerud /s/  
Protokollvitner