

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Maridalsveien Borettslag

Møtedato: 28.10.2021

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Thon Hotel Storo

Til stede: 39 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anne Marte Roer.

Møtet ble åpnet av Michael T. Møller.

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Dag Stadheim foreslått.

Vedtak: Godkjent.

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

Til å føre protokoll ble Anne Marte Roer foreslått, og som protokollvitne ble Linnea Johanna Siem og Sven Ove Beck-Larsen foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.




2 Forslag 1

NY KOLLEKTIV AVTALE OM KABEL-TV OG INTERNETTLEVERANSER

Forslagsstiller: Styret

Borettslagets nåværende avtale med Get (nå en del av Telia) utløper mars 2022. Borettslaget har sendt ut en åpen anbudsforespørsel på ny avtale til Telia, Telenor og Altibox.

Med utgangspunkt i borettslagets brukerstatistikk og antatt brukermønster de neste 3-5 årene, er det er bedt om tilbud på en kollektiv avtale som skulle inneholde: Minimumspakke på Kabel-TV, dekoder og 100/100 Mbps internett. Se tilbudene borettslaget har fått i oppstillingen under.

TILBUD PÅ KOLLEKTIV AVTALE		 Telia	 Telenor	 altibox
		Telia (tidl. Get)	Telenor (tidl. Canal Digital)	Altibox
Kabel-TV *	Antall kanaler (Antall inkluderte TV poeng)	Fast basispakke med 17 kanaler + 50 TV poeng (VALGFRIHET; HBO-Viaplay-C more-VIASAT sport -Film+ mange fler. Bytt så ofte du ofte vil.) <i>Se note 4, s. 25</i>	Fast basispakke med 16 kanaler + 53 TV poeng: (VALGFRIHET; HBO-Viaplay-C more-VIASAT sport -Film+ mange fler.Bytt så ofte du ofte vil.) <i>Se note 4, s. 26</i>	Fast basispakke med 17 kanaler + 10 TV poeng (VALGFRIHET; HBO-Viaplay-C more-VIASAT sport -Film+ mange fler.) <i>Se note 4, s. 27</i>
Dekoder (Spesifikasjoner, inkluderte tjenester og funksjoner)	Oppløsning (HD, 4K, HDR, HDR10, HDR+)	HD-4K, HDR, HDR 10 og HLG (Gml. dekode byttes til Telia box)	Støtter 4K og HDR (t-we boks)	HD-4K (Huawei Q22)
	Lokal opptaksmulighet (Ja/nei, hvor mye)	JA: 500 TIMER	JA: 200 TIMER (begrenset til 1 TB)	JA: 50 TIMER
	Bruk av eget utstyr (PC, iPad, mobil og lignende)	JA	JA	JA
	Filmleie	JA	JA	JA
	Spesielle funksjoner (Wi-fi, Bluetooth, Chromecast, stemmestyring)	Wi-fi-Bluetooth-Chromecast og stemmestyring	Wi-fi-Bluetooth-Chromecast og stemmestyring	Wi-fi-Bluetooth-Chromecast og stemmestyring
App-er (Populære og etterspurte App-er, utvalg)	Alt av Apper i Google Play via Android TV, TV2 strømmetjenester TV2-play og sport	Alt av Apper i Google Play via Android TV, TV2 strømmetjenester TV2-play og sport	Apper i Google Play via Android TV	
Internett *	Hastighet (nedlastning / opplastning)	100/100 Mbps	100/100 Mbps	100/100 Mbps
	Router, wifi	JA inkludert	JA inkludert	JA inkludert
	Individuell oppgraderingsmulighet (Pris /hastighet; Andelseier blir fakturert)	Oppkjøp fra 100 Mbps: 250/250 Mbps = kr. 299,- 500/300 Mbps = kr. 369,- 750/350 Mbps = kr. 429,- 1250/500 Mbps = kr. 499,-	Oppkjøp fra 100 Mbps: 200/200 Mbps = kr. 145,- 350/350 Mbps = kr. 232,- 600/600 Mbps = kr. 725,- 1000/1000 Mbps = kr. 1 305,-	Oppkjøp fra 100 Mbps: 500/500 Mbps = kr. 199,- + 50 TV poeng + 500 timer opptak 1000/1000 Mbps = kr. 399,- + 100 TV poeng + 1000 timer opptak
Individuelle byttemuligheter (kostnadsfritt)	Kabel-TV mot Større Internethastighet	JA: Velg bort TV og få 750/350 Mbps Internett	JA: Velg bort TV og få 350/350 Mbps Internett	JA: Velg bort TV og få 500/500 Mbps Internett
	Internett mot Større Kable-TV pakke	JA: Velg bort internett og få ekstra 110 TV poeng	NEI - men: Velg 20 Mbps i stedet for 100 Mbps, og få 240 TV Poeng	NEI - men: Velg 50 Mbps i stedet for 100 Mbps, få 50 TV poeng og ialt 500 timer opptak
*ANBUDFSFORESPØRSEL • Kabel-TV (min. pakke) • Internett 100 Mbps (opp fra nåværende hastighet på 25 Mbps) BRUKERSTATISIKK • 86 % bruker TV og Internett • 9 % kun Internett • 80,3 % har 100 Mbps (eller mindre)	Nødvendig installasjoner	Bytte av stikkdåse	Ny kabel må strekkes inn i leilighetene, 1 ny stikkdåse	Ny kabel må strekkes inn i leilighetene, 1 ny stikkdåse
	Bindingstid	3,5 år (valgfritt opp til 5 år)	5 år	3 år
	Prisgaranti (bortsett fra ordinær prisreg.)	JA	JA	NEI
	Pris per mnd. per leil. (Betales som en del av felleskostnadene)	kr. 359,-	kr. 469,-	kr. 449,-

Etter en nøye vurdering anbefaler styret at det inngås en kollektiv avtale med Telia.

FORSLAG TIL VEDTAK: Det inngås en avtale med Telia.

Vedtak: Forslag til vedtak er vedtatt med 37 stemmer.

Forslag 2

VEDTEKSENDRING; MIDLERTIDIG FREMLEIE

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i loven § 5-4 «overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at de nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av heile bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

FORSLAG TIL VEDTAK: Styret foreslår at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Forslag 3

VEDTEKTSENDRING; VALG AV VARAMEDLEMMER

Forslagsstiller: Styret

Valgkomiteén har gjennom en årrekke rapportert til generalforsamlingen at det kan være vanskelig å finne tilstrekkelig antall kandidater til styreverv, og særlig varamedlemmer. Bestemmelsene som regulerer sammensetning av styret og varamedlemmer fremgår av pkt. 8-1 første setning:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer med 5 varamedlemmer i rangert orden»

Det vil si det må velges 5 varamedlemmer i rangert rekkefølge. Det er vanlig i andre borettslag at det står 3-5 varamedlemmer, slik at holder å velge 3 om det skulle være for få kandidater – men også slik at generalforsamlingen fritt kan velge inntil 5.

Det å fjerne bestemmelsen om rangeringen, vil også kunne gjøre det lettere å rekruttere kandidater som varamedlem fordi det blir en mer likedelt forventning om å tre inn i styret – altså mindre press på de som ellers ville vært høyst rangert. Ved behov spør vanligvis styret første varamedlem om å gå inn, og i mange tilfeller må forespørselen gå trinnvis helt ned til 5. varamedlem. En slik avklaring tar tid og legger ulike grader av forpliktelse til å tre inn ved behov. Det vil være lettere å få valgte varamedlemmer til å gå inn i styret, dersom det meldes et behov til alle medlemmer samtidig.

Forslag til endret setning:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3-5 varamedlemmer i rangert orden»

FORSLAG TIL VEDTAK: Bestemmelsene som regulerer valg av varamedlemmer, pkt. 8-1 første setning endres til denne setningen:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3-5 varamedlemmer»

Vedtak: 27 for forslag til vedtak. 5 stemte mot. Vedtatt med 2/3 flertall.

Forslag 4

ENDRING AV VEDTEKTER:

Forslagsstiller: Ingrid Øverås

OMDISPONERING AV ANSVAR OG MIDLER – ANSETTELSE AV DRIFTSLEDER

Eg har eit forslag til endring av vedtekter. Eg er litt usikker på korleis eg skal formulera det, men lagar eit forslag.

Etter å ha sete i valgkomiteen i mange år, så ser eg at det å sitja i styret i eit så stort borettslag,

som i tillegg har hatt mange tunge saker å arbeida med, er så arbeidskrevande at det er nesten uråd å få kandidatar med kapasitet til å fylla desse verva ved sidan av fullt arbeid. Det som særleg merkjer seg ut er å få nokon til å stlla til styrevervet.

Eg kjenner til sameige som har ansatt dagleg leiar med ansvaret for mange av dei oppgåvene som stryreleiar i vårt borettslag har, i tillegg til ein del av oppgåvene til vaktmeistaren. Denne personen har utdanning og erfaring innan bygninsteknikk og ivaretaking av bygningsmasse.

FORSLAG TIL VEDTAK

Eg foreslår at styret til neste generalforsamling undersøker mulighetene for at vårt borettslag kan omdisponera ansvar og midlar, og dermed ansetja ein dagleg leiar som fritek styret og vaktmeistaren for ein del oppgåver og ansvar. Formålet er å gjera det meir attraktivt og overkommeleg å sitja i styret, som dermed får meir reelle styreoppgåver, og vaktmeistraen vil få meir reine vaktmeistaroppgåver.

STYRETS KOMMENTAR

Merknader til omfordeling av ansvar og midler

Endringer av styrets ansvarsoppgaver og ansvar for borettslagets økonomiske midler er problematiske eller i strid med borettslagsloven. Det er ikke mulig for generalforsamlingen å vedta vedtektsendringer som «fritar» styret for både ansvar og midler – herunder frita styret for forpliktelser. Styret har uansett det fulle ansvaret.

Merknader til vedtektsendring som berører ansettelsesforhold

Det er prinsipielt sett problematisk at generalforsamlingen vedtektsfester opprettelsen av stillinger.

Slike vedtak kan da kun reverseres med et nytt generalforsamlingsvedtak med 2/3 flertall. Det er tilsvarende problematisk at generalforsamlingen vedtar å endre på nåværende ansattes arbeidsoppgaver fordi de har arbeidsavtalefestet arbeids- og ansvarsoppgaver som ikke kan endres uten samtykke fra de ansatte.

Merknader til anført «behov» for opprettelse av en driftslederstilling

Styret har ikke gitt uttrykk for at det er «for mye» å gjøre, og at det dermed er behov for en avlastning. Dersom det hos noen av valgkomitéens medlemmer har dannet seg et slikt inntrykk, og det antas å være grunnen til at få melder seg som kandidater til styreverv – bør det formidles tydeligere til borettslagets andelseiere at dette faktisk ikke stemmer. Styret påtar seg heller ikke annet enn ordinære styreoppgaver fordi driftsoppgaver utføres av borettslaget ansatte (vaktmester, gartnere og renholdere). Styrets oppgaver er derfor ikke så «arbeidskrevende», slik det fremstår i forslaget.

Styret deltar gjerne på beboermøter for å fortelle om styres arbeid, dersom valgkomitéen arrangerer slike valgmøter. Deltakelse på slike møter kan bidra til at andelseiere får innsikt i hva det vil si å være styremedlem, og hvordan styrets medlemmer opplever arbeidsbyrden, arbeidsoppgaver med mer. Slik innsikt vil utvilsomt gi andelseier inspirasjon til å stille som kandidat for tillitsverv. Det står for øvrig i retningslinjene for valgkomitéens arbeid (Husordensregel § 14 punkt 5; se note 3 på side 24) at det skal arrangeres minst ett årlig informasjonsmøte, og i punkt 9 at borettslaget dekker kostnadene.

Midlertidig behov for faglig kompetanse og prosjektledelse – avlastning av styret

I forbindelse med store og krevende prosjekter (aktuelle eksempler; bytte av dreneringsrør, kloakkledning, fjernvarmerør, vinduer og dører, nye balkonger, etablering av energibrønner m.fl.) har styret på *midlertidig* basis leid inn prosjektledere og fagpersoner med nødvendig spesialkompetanse som kan bistå og avlaste styret. Det er billigere å leie inn slik kompetanse når det er et reelt behov, fremfor å ha en *fast* ansatt driftsleder.

Det er dessuten usikkert om en driftsleder kan forventes å ha tilstrekkelig bred kompetanse innen de mange ulike fagområder som er nødvendig, og da kommer det uansett et behov for å leie inn ekstra fagpersoner når nye prosjekter skal planlegges og gjennomføres.

Merknader til kostnader – økt husleie

Ansettelsen av en fast ansatt driftsleder vil øke lønnskostnadene betydelig, noe det ikke er budsjettdekning for. Lønnskostnadene for borettslagets 7 ansatte utgjør fra før en betydelig

utgiftspost – faktisk den største. En direkte konsekvens av å ansette en driftsleder vil derfor være at husleien må økes for å dekke merkostnadene.

Et eventuelt redusert styrehonorar kan ikke dekke lønnskostnadene, og vil uansett neppe gjøre det lettere å rekruttere kandidater til styreverv – kanskje tvert imot. Kostnadene (lønn, feriepenger, arbeidsgiveravgift og pensjonstillegg) til en driftsleder vil dessuten være betydelig større, enn det honorar styrets 5 medlemmer får i dag – et honorar som også er uten nevnte sosiale kostnader.

Kostnadene står derfor ikke i rimelig forhold til *eventuelle* «fordeler» valgkomitéen får, med lettere rekruttering til styreverv. Det er sikkert andre og bedre måter å øke interessen for styreverv på, som ikke medfører økt husleie.

Andre tiltak for å bedre rekrutteringen til tillitsverv

Det kommer frem av retningslinjer for valgkomitéens arbeid (Husordensregel § 14 punkt 2; se note 3 på side 24) at valgkomitéen bør ha en sammensetning med en representant fra hver av borettslagets 7 blokker. Slik det har vært en del år, har det kun vært representanter fra 2 oppganger fra samme blokken. For å nå mer bredt ut til andelseierne, bør komitémedlemmer fra *flere blokker* jevnt gjennom *hele året* ta kontakt med naboer og andre de møter i hverdagen. Et slik grep vil antageligvis kunne få stor betydning for hvor lett det er å finne motiverte kandidater, men også lette valgkomitéens arbeidsbyrde. Når dette nevnes, er det viktig å peke på at det generalforsamlingens ansvar å sette sammen en valgkomité med bred representasjon. Seneste års debatt om lavere styrehonorar bidrar neppe til engasjement eller bedre rekruttering – og bør unngås om det ikke er begrunnet. Samtidig er det viktig å vise at god innsats, engasjement og resultater verdsettes med rimelighet. Det tjener også borettslagets beste på sikt. Dersom forslag 3 (se side 8) om å endre antallet varamedlemmer fra 5 til 3-5 blir vedtatt, vil et slik grep være et viktig bidrag til å lette valgkomitéens arbeidsbyrde, fordi det er særlige utfordringene med å få nok kandidater til å stille som vara, som oppleves vanskeligst – ikke styrevervet.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

Forslaget vedtas ikke.

Vedtak: Forslaget til forslagsstiller falt.

Forslag 5

ENDRING AV HUSORDENSREGLER; DYREHOLD

Forslagstiller: Styret

Dagens husordensregel som gjelder dispensasjon fra forbudet om dyrehold, er vanskelig å overholde objektivt. Dette skyldes avveiningen mellom søkere som ønsker seg dyr og beboere som ikke ønsker det. Behovet for å ha dyr (i hovedsak hund) har økt de siste par årene. Det er relativt få beboere som ikke ønsker å gi dispensasjon.

Dagens regler tillater ett dyr per andelseier. Eierne må signere en erklæring der de påtar seg et ansvar for hundeholdet, og som i ytterste fall kan gi styret myndighet til å oppheve retten til dyreholdet.

Nåværende husordensregler (§ 11) lyder slik:

«Det må søkes styret ved ønske om anskaffelse av dyr eller ved ønske om å ta med allerede anskaffet dyr ved innflytning.

Dokumentert allergi eller angst for dyret det søkes om blant én eller flere beboere i oppgangen, er normalt grunn til avslag. Dersom søknaden innvilges, opprettes en kontrakt mellom dyreeier og borettslaget. Dyreeier er forpliktet til å påse at dyret ikke er til sjenanse for naboene.»

Det foreslås en ny ordlyd:

«Det er ikke søknadsplikt for å holde dyr, men de som ønsker seg dyr må informere styret og signere en erklæring om eiers ansvar forbundet med å ha dyr. Erklæringens innhold utformes av styret.»

FORSLAG TIL VEDTAK: Eksisterende ordlyd på § 11 Dyrehold, endres slik at den blir:
«Det er ikke søknadsplikt for å holde dyr, men de som ønsker seg dyr må informere styret og signere en erklæring om eiers ansvar forbundet med å ha dyr. Erklæringens innhold utformes av styret.»

Vedtak: Forslag til vedtak falt.

Forslag 6

LUFTEGÅRD FOR HUND

Forslagsstiller: Camilla Aabakken

Det er en stor inngjerdet skråning ved 235 blokka. Det er svært sjeldent at beboere bruker denne og de med hund får ikke lov å være her. Jeg ønsker meg at denne åpnes for lek med hund. Det er sunt for hund og eier og de fleste synes det er hyggelig å se på også – det synes jeg i alle fall.

Tenker at det burde kunne la seg gjøre – evt. teste for en periode hvor eier vises tillit til at hun eller han tar ansvar for å plukke opp etter hunden og at den ikke lager mye støy.

Jeg får en liten hund selv senere i år og ønsker sterkt å få bruke skråningen til lek og trening.

(se innkalling for bildet).

FORSLAG TIL VEDTAK: Forslaget om luftegård for hund støttes

STYRETS KOMMENTAR En etablert luftegård bak Maridalsveien 235 vil få betydning for de de 60 andelseiere som har

balkong, soverom eller stue ut mot gressplenen. Dessuten vil 12 andelseiere som har trapp ned fra balkongen i første etasje til gressplenen være direkte berørt. Her er det relevant å nevne at trapp nettopp var tiltak for å tilrettelegge for barnefamilier og andre som ønsker lett tilgang til grøntarealene. Det er mange som liker å bruke plassen til soling og andre aktiviteter på varme sommerdager, og om vinteren skjer det også at barn aker i baken. I tillegg berøres de mange andelseiere som daglig benytter den store trappen mellom Maridalsveien 233 og 235 for å komme til buss, trikk og butikker. Slik sett er det problematisk at en luftegård innskrenker mulighetene for annen bruk for noen andelseier i én blokk, mens de fleste andre andelseiere ikke berøres.

En luftegård vil tiltrekke et større antall hunder (både våre og andres hunder), hvilket må forventes medfører både støy fra lek og bjeffing. For mange vil støy være en stor ulempe. Selv om en hundegård vil være fint for et begrenset antall hundeeiere i borettslaget, vil mange kunne oppleve at dette går på bekostning av flertallets behov for fri tilgang til grøntområdene rundt egen blokk. Gitt at det er store flotte grøntarealer knappe 250 meter mot øst langs Akerselven og 75 meter mot vest på Voldsløkka, er disse offentlige områdene kanskje langt bedre egnede luftealternativer for hunder.

Styret ønsker å informere om at det ikke er et formelt forbud mot å la hunder gå fritt, men samtidig også at lufting av hunder må skje uten sjenanse for andre. Denne informasjon vil også bli formidlet til våre hundeeiere.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK: Av hensyn til andelseierne i Maridalsveien 235 vedtas forslaget ikke.

Vedtak: Forslaget til forslagsstiller falt.

Forslag 7

BRUKSRETT TIL AREAL UNDER BALKONGENE I FØRSTE ETASJE

Forslagsstiller: Sissel Berg

På vegne av beboere i første etasje i borettslaget ønsker jeg med dette å fremme forslag for generalforsamlingen om bruksrett av begrenset område utenfor balkongen. Det ønskes primært et område innenfor tjuahekkene og 3 meter ut fra veggen. Dette vil ikke forrykke eiendomsretten i fellesarealet. Den vil fortsatt ligge hos borettslaget. Det er altså ikke snakk om å seksjonere ut areal. Ansvar for vedlikehold av uteplassen vil ligge hos den enkelte andelseier. Bruksretten vil ikke påføre borettslaget utgifter.

Bakgrunn

Det er tradisjonelt mindre attraktivt å bo i første etasje. Dette på grunn av mer innsyn, mindre sol og mer forstyrrelser på grunn av nærheten til utgangsdøren. Vi som bor i første etasje har mulighet for å gå ned på bakkenivå, noe som gir et par timer ekstra sol og fører til økt trivsel. (Se innkalling for bildet).

FORSLAG TIL VEDTAK: Jeg ber på bakgrunn av dette generalforsamlingen om å godkjenne forslaget om bruksrett av ovennevnte område for beboere i første etasje.

STYRETS KOMMENTAR

Slik styret tolker forslaget medfører forslaget i praksis *eksklusiv* bruksrett – noe som krever 2/3 flertall. Styret anbefales ikke at det gis bruksrett til arealet under balkongene – arealet bør være åpent tilgjengelig for alle.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

Forslaget vedtas ikke.

Vedtak: Forslaget til forslagsstiller falt.

Forslag 8

BRUK AV OMRÅDET RUNDT BALKONGENE I 1. ETASJE

Forslagsstiller: Styret

Det foreslås at andelseier i første etasje i begrenset omfang kan benytte arealet umiddelbart rundt balkongen til å plante og vedlikeholde området, men på en måte som ikke utelater andres tilgang – altså ingen «eksklusiv» bruksrett i juridisk forstand, og heller ingen inngjerding. Dersom initiativrike og engasjerte andelseiere planter i samråd med anbefalinger fra borettslagets gartner, vil det sikkert være noe alle vil ha glede av – og som dessuten fritar ressurser til stell for borettslagets ansatte. Det bør imidlertid ikke tillates at det bygges terrasser eller slik at arealet stenges inne med planter eller gjerder.

Utsetting av stoler og lignende bør tillates når de er i bruk, men forutsatt at de tas vekk når de ikke brukes slik at vaktmester eller gartner kan klippe gresset.

Det foreslås at nytt punkt tas inn i husordensreglene:

BRUK AV OMRÅDET RUNDT BALKONGENE I 1. ETASJE

a) *Eksklusiv bruksrett*

Eksklusiv bruksrett til området rundt balkongene tillates ikke.

b) *Beplantning og bruk for andelseiere i 1. etasje*

- I området umiddelbart rundt balkongene (begrenset til området mellom skillehekkene og inntil 3 meter ut fra husveggen) tillates det, i moderat omfang, å plante og å stelle området med blomster, bærbusker og liknende i samråd med borettslagets gartner, vaktmester eller styret. Beplantning må fremstå velstelt og pent.

- Dersom det plantes bærbusker skal alle andelseiere ha tilgang til å plukke bær.

- Dersom beplantning ikke stelles, kan borettslaget med varsel fjerne eller endre beplantningen.

- Stoler og lignende kan settes ut når de er i bruk – og skal ikke være til hinder for gressklipping. Stoler og likende må ikke gi inntrykk at av området ikke gir fri tilgang for alle andelseiere.
- Bruk av det umiddelbare området rundt balkongen må ikke gjøres på en måte som hindrer allmenn tilgang for alle. Det må ikke bygges terrasser og det må ikke plantes hekk i front.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Denne teksten tas inn i husordensreglene:

BRUK AV OMRÅDET RUNDT BALKONGENE I 1. ETASJE

a) Eksklusiv bruksrett

Eksklusiv bruksrett til området rundt balkongene tillates ikke.

b) Beplantning og bruk for andelseiere i 1. etasje

- I området umiddelbart rundt balkongene (begrenset til området mellom skillehekkene og inntil 3 meter ut fra husveggen) tillates det, i moderat omfang, å plante og å stille området med blomster, bærbusker og liknende i samråd med borettslagets gartner, vaktmester eller styret. Beplantning må fremstå velstelt og pent.

- Dersom det plantes bærbusker skal alle andelseiere ha tilgang til å plukke bær.

- Dersom beplantning ikke stelles, kan borettslaget med varsel fjerne eller endre beplantningen.

- Stoler og lignende kan settes ut når de er i bruk – og skal ikke være til hinder for gressklipping. Stoler og liknende må ikke gi inntrykk at av området ikke gir fri tilgang for alle andelseiere.

- Bruk av det umiddelbare området rundt balkongen må ikke gjøres på en måte som hindrer allmenn tilgang for alle. Det må ikke bygges terrasser og det må ikke plantes hekk i front.

Vedtak: Forslag til vedtak falt.

Forslag 9

FLISLEGGING AV TRAPPEOPPGANGER

Forslagsstiller: Styret

Oppgangene i de ulike blokkene blir påført mye slitasje over tid. Slitasjen er størst opp til 2.etasje og ned til kjellergang. Det er både avskalling noen steder og mye hull i vegg nede ved trinnene. Inngangspartier kan fremstå lite presentable, noe flisevalget i inngangen kanskje også bidrar noe til.

På grunn av HMS-hensyn måtte styret gjøre et tiltak i trappeoppgangen i 233 A fordi det var store skader med ødelagte trappetrinn.

Tilsvarende ble det fliselagt i trappeoppgangene 233 B og C i 2020/21.

Tiltaket besto i å bytte eksisterende fliser med nye og å flislegge ned til kjellergang og opp til og med repos mellom 1. og 2. etasje. I tillegg å legge fliser mot vegg på hvert trinn, samt front på trappetrinnene. Det er dette styret ønsker å videreføre i borettslagets øvrige blokker.

Tiltaket kan redusere behovet for stadig rehabilitering og ergrelse over slitasje blant beboerne, og løfte inntrykket av inngangspartiene.

Det kan også hjelpe vaskepersonalet som i dag har mye slitte trapper å forholde seg til.

Kostnadsrammen vil beløpe seg til ca. 2 mill. kroner. Dersom dette fordeles jevnt over de neste 2-3 budsjettårene kan kostnadene dekkes inn via vanlige driftsmidler samt oppsparte midler.

Prosjektet vil bli utført over en periode på ca. to år.

(Se innkallingen for bildet).

FORSLAG TIL VEDTAK: Forslaget om flislegging støttes.

Vedtak: 29 stemmer for og 5 mot. Forslaget ble vedtatt.

Forslag 10

VENTILASJON PÅ BADENE VÅRE

Forslagsstiller: Stian Furuheim Johansen

Det har vist seg å være svært dårlig trekk i lufteventilen på badene våre og hver enkelt beboer løper en stor risiko ved store investeringer på bad om luften ikke er i god balanse.

FORSLAG TIL VEDTAK

Jeg vil derfor fremme et forslag om at styret henter i tilbud på mekanisk trekk på samtlige bad i borettslaget.

1. Utredning og kostnadsoverslag over nytt mekanisk trekk innhentes og behandles på ekstraordinær generalforsamling.
2. Styret gis aksept til å ta opp lån og utføre jobben med mekanisk trekk for inntil 2 millioner, finansiert gjennom låneopptak.
3. Beboere i de ulike oppgangene kan gis tilgang til selv å bekoste mekanisk trekk, så fremt alle som er en del av rørføringen i alle etasjer er enige og går sammen om dette.

STYRETS KOMMENTAR

Det vises til utdypende kommentarer Note 1 (side 22), hvor det oppsummert fremgår følgende:

- De eksisterende ventilasjonskanalene er for små til å kunne brukes til mekanisk ventilasjon.
- Mekanisk ventilasjon vil kreve nye rørføringer som tar plass/ areal, og som gjør bruksarealet mindre i leilighetene.
- Det er ikke mulig å lage nye rørføringer på bad uten at badene på rehabiliteres på nytt
- Det er bygningsmessige forhold som gjør det kostbart å bygge mekanisk balansert avtrekk (et estimat fra Bjerke Ventilasjon indikere en kostnad på kr. 12-15 mill.
- Prosjektet må lånefinansieres (både husleien og fellesgjeld vil øke).
- Energikostnadene vil øke kraftig fordi mekanisk balansert avtrekk vil pumpe ut varm luft fra leilighetene.
- Det bør installeres varmevekslere for å ta vare på energien som ellers eller vil gå tapt.
- Det er problematisk hva gjenbruk av energi rent faktisk kan brukes til.
- Byggetekniske forhold gjør vanskelig å lede frisk varm luft tilbake til leilighetene.
- Det er ikke økonomiske gevinster knyttet å bruke gjenvunnet energi til oppvarming av varmtvann fordi borettslaget har et helt nytt anlegg basert på varme fra berggrunnen (energibrønner).

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

Ut fra en kostnads- nyttevurdering anbefaler styret ikke at forslag 1 vedtas, og heller ikke forslag 2

fordi kostnadsrammen er urealistisk. Forslag 3 er i strid med vedtektene og kan derfor ikke stemmes over.

Alternativ 4. Dersom generalforsamlingen ønsker å vedta intensjonene bak forslag 1 med utredning av et ventilasjonsprosjekt, sendes det ut en komplett anbudsforespørsel til minst 3 ulike firmaer, og en endelig innstilling med full prosjektbeskrivelse legges fram på *ordinær generalforsamlingen våren 2022.*

Vedtak:

Forslag til vedtak 1: Forslaget falt.

Forslag til vedtak 2: Forslaget falt.

Forslag til vedtak 3: Forslaget falt.

Forslag 11

VENTILASJONSRØR FRA KJØKKENVENTILATOR OG UT

Forslagsstiller: Stian Furuheim Johansen

I borettslaget vårt i dag har de aller fleste av oss kullfilter, noe man virkelig skal skifte ofte og

behandle med respekt, om det ikke skal bli en stor potensiell brannkilde.

Jeg ønsker å fremme et forslag om at styret ser på muligheten for at man kan få føre rør fra ventilator og ut, enten gjennom eksisterende lufteluke med ny innsats, eller gjennom å bore nytt hull fra utsiden, for å ivareta fasade. Jeg spør meg hvorfor styret tidligere har vært kritisk til dette, pga. fare for fett og antenning på fasade, når hver og en av oss griller på balkongene flere

måneder i året.

FORSLAG TIL VEDTAK: Fremmer forslag om at styret undersøker nærmere og kommer med en konkretisering på noe som kan løfte inneklimaet og forhindre potensielle antenninger i kullfiltere.

STYRETS KOMMENTAR

Det vises til forslag 10 og til utdypende kommentarer i Note 2 (side 23), hvor det redegjøres for følgende:

- Det er byggetekniske grunner at det ikke kan påkobles kjøkkenventilator *med egen motor* (vifte).
- Kjøkkenventilator *uten egen motor* (dvs. ventilator beregnet for til balansert avtrekk) kan brukes dersom generalforsamlingen går for å bygge mekanisk ventilasjon (forslag 10).
- Manglede bruk eller rens/ bytte av fettsamler/ kullfilter i kjøkkenventilator med avtrekksføringer gjennom veggen, *kan* gi problemer med avleiring av fett på bygningskroppen.
- Matlukt trekker oppover og *kan* gi sjenanse for naboer.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

Dersom verken forslag 10 punkt 1 eller 4 vedtas, stemmes det over forslag a) eller b) a) Forslag 11 forkastes.

b) Det tas inn et nytt punkt i husordensreglene:

Alternativ I

«Kjøkkenventilator og avtrekksvifte på bad

- Det er tillatt å bruke kjøkkenventilator med kullfilter forutsatt:
 - i) at fettfilter renses jevnlig i henhold til apparatets brukerveiledning
 - ii) at kullfilter skiftes jevnlig i henhold til apparatets brukerveiledning
- Det er ikke tillatt å føre ventilasjonskanal fra kjøkkenventilator ut av veggen
- Det er ikke tillatt å montere ventilator på badet»

Alternativ II

«Kjøkkenventilator og avtrekksvifte på bad

- Det er tillatt å bruke kjøkkenventilator med kullfilter og andelseier plikter å rense fettfilteret jevnlig.
- Det er tillatt å føre ventilasjonskanal fra kjøkkenventilator ut av veggen forutsatt:
 - i) at kjøkkenventilator har fettsamler og kullfilter (for å hindre lukt)
 - ii) at fettfilter renses jevnlig i henhold til apparatets brukerveiledning
 - iii) at kullfilter skiftes jevnlig i henhold til apparatets brukerveiledning
- Det er ikke tillatt å montere ventilator på badet»

Dersom forslag 10 punkt 1 eller 4 vedtas:

c) Forslag 11 flyttes til ordinær generalforsamling våren 2022.

Vedtak: Forslagsstillers forslag falt.

Styrets forslag til vedtak – alternativ I falt.

Styrets forslag til vedtak – alternativ II ble vedtatt.

Forslag 12

PROBLEMER MED EL-SPARKESYKLER

Forslagsstiller: Stian Furuheim Johansen

El sparkesyklene har dessverre vist seg å bli et stort problem i borettslaget vårt, grunnet mye sløvheter blant brukere av tjenesten. Disse ligger foran inngangsdører og blokkerer for bevegelseshemmede, har raset over biler og ødelegger i stor grad for inntrykket til det vel renommerte borettslaget vårt.

FORSLAG TIL VEDTAK Foreslår at generalforsamlingen går inn for å geotagge borettslaget vårt blant leverandørene av tjenesten. Slik at el sparkesyklene stopper av seg selv i det de når området rundt borettslaget vårt.

STYRETS KOMMENTAR Styret har undersøkt mulighetene som finnes for å legge inn restriksjoner på bruken av sparkesykler i borettslaget, og her viser det seg at det er bare mulig å hindre *parkering* – og ikke muligheten for å kjøre igjennom borettslaget. Dersom brukeren ønsker å avslutte turen i borettslaget, vil det i praksis bety at «taksameteret» (brukerbetalingen) fortsetter helt til sparkesykkelen parkeres på et lovlig sted *utenfor* borettslaget. Brukeren vil da tvinges til å parkere der det er mulig avslutte betalingen. Av tekniske årsaker kan det derfor ikke stemmes over forslagsstillers ordlyd. For å imøtegå forslagsstiller har styret utarbeidet et alternativt forslag, samt et annet forslag som imøtegår de andelseiere som ønsker å beholde muligheten for fortsatt bruk av sparkesykler i borettslaget. Alternativ a) er nærmest det forslagsstiller ønsker å oppnå.

STYRETS ALTERNATIVE FORSLAG TIL VEDTAK

Det tas inn et nytt punkt i husordensreglene med ett av de to alternativene a eller b:

a) «*Elektriske sparkesykler*

- *Parkering av elektriske sparkesykler på borettslagets eiendom forbys.*
- *Gjennomkjøring; det er tillat å kjøre igjennom borettslaget dersom det gjøres uten sjenanse for andre.*
- *Hastighetsbegrensning; hastigheten skal ikke være høyere enn det som gjelder for bil, slik det er markert med skilt.»*

a) «*Elektriske sparkesykler*

- *Parkering av elektriske sparkesykler på borettslagets eiendom tillates, men kun på ledige sykkelplasser.*
- *Gjennomkjøring; det er tillat å kjøre igjennom borettslaget dersom det gjøres uten sjenanse for andre.*
- *Hastighetsbegrensning; hastigheten skal ikke være høyere enn det som gjelder for bil, slik det er markert med skilt.»*

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

Styret trekker sine forslag.

Protokolltilførsel: 2 forlot møtet og det er 2 mindre stemmer. Totalt 43 stemmeberettigede.

Forslag 13

FORSTERKNING AV BODER I KJELLER Det har vist seg å være svært mye ubudne gjester i borettslaget vårt det siste året, med flere store innbrudd både i boder og fellesområder (blant annet sykkelparkering).

Ønsker derfor å fremme forslag om utbedring av bodene og digitale låser inn til både kjeller og loftarealer.

FORSLAG TIL VEDTAK: Styret gjør en utredning for utbedring av bodene med nye ståldører inn til bodene i første omgang, sammen med digitale sporbare nøkkelsystemer på hoveddeler inn i kjeller og loft. Slik at man får en oversikt over aktiviteten. Kostnadsoverslag meldes inn til ekstraordinær generalforsamling.

STYRETS KOMMENTAR Forslaget er nokså omfattende og kostbart fordi det medfører:

i) nye boddører eller helt nye boder i kjeller – og eventuelt på loft.

ii) nytt låssystem med mulighet for overvåking av aktivitet

Det er ikke beskrevet hva det konkret menes med en forsterkning, men for å være mer tyverisikkert enn dagens treboder er eneste alternativ nye boder i metall. Dessverre har det i praksis vist seg å være like mye tyverier i borettslag og sameier med slike metallboder fordi det er låsen som klippes ved innbrudd. Det er derfor tvilsomt om et slikt kostbart tiltak gir bedre tyverisikring.

Våre erfaringer med tyverier i vårt borettslag, viser at tyven kommer seg inn via ulåste dører – dvs.

ytterdør som ikke går helt igjen eller kjeller- og loftdører som andelseiere glemmer å låse fordi det ikke er smekklås inn til kjeller og loft. Som et tiltak for å hindre tyverier pågår det derfor bytte av låskasser til kjellerkorridorer med oppstart i 233. Smekklås inn til loft kan være en HMS-utfordring knyttet til brann (rømning), så dette er under utredning.

Nye ytterdører har liten effekt mot tyverier, og vi ser at det dessverre er like mye tyverier hos våre nye nabosameier, som hos oss. Bruk av SecuStrips (innbruddsikkert metallbeslag) har vist seg å ha stor preventiv effekt, og borettslaget fikk slik sikring montert våren 2021. Mange tyver snur når det ser at dørene har SecuStrips.

De tyver vi har pågrepet er vanlige småtyver som kommer seg inn gjennom åpne dører, eller som bryter dem opp med simple verktøy (skrutrekker ol.). Ingen er pågrepet med nøkler. Det er derfor lite som tyder på at tapte nøkler er årsak til tyveri. Våre nøkler er merket med en tallkode som ikke kan spores tilbake til borettslaget uten å gå via leverandøren av vårt låssystem. Hver enkelt andelseier har dessuten sin helt unike nøkkel med eget nummer, hvor det i tillegg er det lagt inn sperringer som gjør at nøkler kan ikke brukes på tvers av de ulike oppgangene eller blokkene.

Det er liten grunn til å tro at muligheten for digital overvåking av andelseiernes bevegelser inn og ut av kjeller og loftsområder med elektroniske nøkler vil ha stor preventiv effekt, og i praksis svært liten effekt mot den vanlige småtyven. Det er uansett lite som tyder på at andelseiere står bak tyverier. En tilsvarende overvåking med video har også liten preventiv effekt – og i alle fall mot småtyven som sjeldent bryr seg. Derimot kan kanskje den vanlige andelseier oppleve at overvåking oppleves krenkende og ubehagelig. Overvåking er for de fleste uønsket.

Et nytt låssystem er dyrt, og kostnaden må veies opp mot de fordeler man forventer å få.

Dessuten er det en vurdering når en slik investering bør tas. Innenfor de nærmeste årene bør ytterdørene byttes pga. slitasje, og da vil det være naturlig med et nytt låssystem med kodebrikke i stedet for et vanlig nøkkelsystem. Nye ringeklokketablåer og dørtelefoner bør inngå. Styret anbefaler derfor at nytt digitalt nøkkelsystem koples til et prosjekt med nye ytterdører, nye ringeklokketablåer og dørtelefoner.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

a) Forslaget om å bygge forsterkede kjellerboder vedtas ikke.

b) Nytt digitalt nøkkelsystem koples til et prosjekt med nye ytterdører, nye ringeklokketablåer og dørtelefoner – og gjennomføres når de gamle dører må byttes på grunn av slitasje.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

Styret trekker sitt forslag.

Protokolltilførsel: 1 forlot møtet. Totalt 42 stemmeberettigede.

Forslag 14

UTBYGGING AV LADEANLEGG FOR ELBILER

Forslagsstiller: Styret og Stian Furuheim Johansen

Borettslaget etablerte i 2015 to el-ladeplasser med gratis lademulighet for borettslagets andelseiere. Intensjonene var at det i en etableringsperiode skulle være et insentiv til å anskaffe seg en elbil. I 2020 ble tilbudet utvidet til i alt 6 plasser, og det ble innført betaling for uttak av strøm. Slik tilbudet fungerer i dag, er det tilstrekkelig kapasitet - men dette vil endre seg raskt de

nærmeste årene. Antallet elbiler i borettslaget utgjør nå knapp 25% (39 elbiler av i alt 154 biler)

–

og ligger slik sett tett på utviklingen i Norge, hvor andelen det siste året økte fra 26% til 30%.

Myndighetene ønsker at det i større grad skal legges til rette for elbiler. Nytt lovverk fra i år beskriver også hvordan dette skal gjøres for blant annet borettslag. I henhold til dette lovverket innfrir borettslaget myndighetenes krav ved å tilby mulighet for ladeplass, men ikke nødvendigvis andelseiernes behov. Det er derfor kommet forslag om både å øke antallet el-ladeplasser, men også forslag om faste ladeplaser for den enkelte elbileier.

Med dagens ordning er det *ingen* brukerbetaling utover at det betales for uttaket av strøm. Dette har vært mulig fordi kostnadene med etableringen av ladeplassene er tatt fra de vanlige driftsmidlene.

Utbygging er dessverre dyrt og koster typisk 30-40 000 kr. per plass og et utvidet tilbud må derfor finansieres med enten oppsparte midler eller med låneopptak, alt avhengig av omfanget og

tidsaspektene for utbyggingen. Kostnadene må da fordeles mellom de som har bil, brukere av ladeplassene og alle andelseierne. Her er regelverket heldigvis tydelig på en rettmessig fordeling.

Investeringskostnadene påvirker derfor alle andelseiere, men økte brukskostander påvirker også bruksmønsteret. Det er uklart hvor mange av dagens 39 elbileiere som ønsker å betale for en fast ladeplass fremfor å beholde dagens ordning med 6 gratis ladeplasser som deles med andre. Det er også uklart når de eksisterende ladeplasser ikke lengre dekker behovet. Andelen elbiler øker raskt.

Litt mer spesifikt for vårt borettslag. Investeringskostnadene vil gjelde for alle 356 andelseier. Samtidig er det kun 154 plasser som kan utbygges. El-ladeplasser vil derfor ikke være et tilbud for alle. Samtidig er lovverket klar på at det er borettslagets plikt å legge til rette for bruk av elbil. Dette kan skape et dilemma med motstridende interesser og behov; behovet for nok el-ladeplasser, miljøverninteresser og en rettfærdig kostnadsfordeling til riktig tid. På sikt må borettslaget uansett innstille seg på at alle parkeringsplasser får lademulighet. Dette er naturligvis avhengig hvor raskt antallet elbiler øker. Men det er også grunn til å tro at det vil vare en del år før andelen vil være 100%.

Et sentralt spørsmål blir derfor, når må disse kostnadene tas, og når lønner det seg.

Slik lovverket er i dag, «må» borettslaget ikke gjøre endringer akkurat nå, gitt at det er et dekkende tilbud som kan erstatte faste ladeplasser. Økt behov kan dessuten dekkes med en gradvis utbygging av ladeplasser som deles.

På den andre siden er det ingen tvil om at prisen per ladeplass med en full utbygging er klart billigst. Full utbygging vil imidlertid kreve låneopptak – hvilket også betyr noe økt fellesgjeld, økt husleie, dyrere parkeringsleie og dyrere bruk av el-ladeplasser.

Det er viktig å trekke fram at mulighet for ladeplass kan ha verdi for alle, og ikke nødvendigvis kun elbileiere – for eksempel ved boligsalg. Også muligheten for å sette seg på venteliste for å få parkeringsplass om man senere skulle anskaffe seg en bil, kan ha verdi.

Basert på andelseiernes ulike behov, livssituasjon og økonomi er det ikke en entydig fasit på om en utbygging bør skje gradvis og i takt med behovet øker – eller når det er billigst med en full utbygging nå. Derfor inviterer vi andelseierne til en debatt om ulike alternative veier fram. Dessuten til å stemme over disse alternativer.

FORSLAG TIL VEDTAK

A) Dagens løsning med 6 ladeplasser som deles beholdes, og utbygges gradvis etter behov. Kostnadene til etablering av infrastruktur frem til ladepunktet, herunder føringsveier for elektriske kabler og kostnader til innkjøp av selve ladepunkt og montering av dette er felleskostnader og dekkes over det vanlige driftsbudsjettet. Det er Ingen brukerbetaling utover eget forbruk av strøm.

B) Det bygges 21 nye ladeplasser som tilbys som ladeplasser til leie for andelseierne (antall og plassering er valgt slik at kostnadene kan holdes så lave som mulig). Kostnadene til etablering av infrastruktur frem til ladepunktet, herunder føringsveier for elektriske kabler og kostnader til innkjøp av selve ladepunkt og montering av dette, er felleskostnader og

dekkes over det vanlige driftsbudsjettet.

Det er ingen brukerbetaling utover eget forbruk av strøm.

Borettslaget har fått et tilbud fra Cirkel-K på kr. 338 000 (pris i henhold til avtale mellom Cirkel-K og OBOS) og utbyggingen kan finansieres av oppsparte midler.

C) Det bygges ladeplass på alle borettslagets 154 parkeringsplasser. De eksisterende 6 ladeplasser omdisponeres samtidig til faste parkeringsplasser, slik at det samlede antall elladeplasser blir 160.

Kostnadene til etablering av infrastruktur frem til ladepunktet, herunder føringsveier for elektriske kabler og kostnader til innkjøp av selve ladepunkt og montering av dette, er felleskostnader og dekkes over det vanlige driftsbudsjettet.

Prosjektet finansieres gjennom låneopptak og alle andelseiere får et husleiepåslag for å dekke kostnadene. De som benytter ladestasjonene, dekker eget forbruk av strøm.

Stian Furuheim Johansen har som medforslagsstiller innhentet tilbud (estimat) fra BluTec AS på en full utbygging med 154 plasser. Kostnadene er estimert til kr. 6,1 mill. og med en forventet budsjetttramme på kr. 7 mill. (+ 15%). I disse tallene er det lagt inn et estimat på ny transformator foran Maridalsveien 233 på kr. 1,25 mill. + mva. Saken legges fram på en ekstraordinær generalforsamling med endelig pris basert på en anbudsprosess.

D) Dersom generalforsamlingen ønsker full utbygging slik det fremgår av forslag C, skal det først utarbeides et komplett prosjektilbud basert på en anbudsprosess, og som viser hva kostnadene faktisk blir for andelseierne. Forslaget legges da fram for endelig vedtak på generalforsamlingen våren 2022.

Vedtak: Styret og Stian Furuheim Johansen trekker forslaget.

Protokolltilførsel: Ytterligere 2 forlot møtet. Totalt 40 stemmeberettigede.

Forslag 15

«SNEIPBOKSER»

Forslagsstiller: Randi Skjørsæter

Ønsker at det settes opp sneipbokser rundt omkring i borettslaget, spesielt ved uteplasser, benker, søppelskur, ev ved inngangsdører. Finner flerfoldige sneiper og snus på veien, utenfor utgangsdøren og ved uteplasser i området. Folk føler tydeligvis ikke ansvaret selv og mange er nok bare også forbipasserende uten å føle ansvaret for å holde borettslaget rent.

En «Sneipboks» koster mellom kr. 890 og kr. 1 850 per måned per boks – pluss moms:

FORSLAG TIL VEDTAK Borettslaget oppretter en avtale med firmaet Sneipfritt (www.sneipfritt.no).

STYRETS KOMMENTAR Store gule bokser blitt lett synlige, og andre alternativer hadde vært mer naturlig å velge for vårt borettslag.

Det kan være problematisk å legge til rette for å røyke, og behovet synes uansett å være begrenset til få brukere. Det vil også være utfordringer med hvor disse skulle plasseres – mange andelseiere ønsker heller ikke en «etablert» røykeplass nær egen bolig. Det foreslås derfor at det ikke etableres røykeplasser med sneipebok eller liknende løsning.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Det settes ikke opp sneipekasser.

Vedtak: Forslagsstillers forslag falt.

Forslag 16

SYKKELRAMPE

Forslagsstiller: A. Fahre

Trappen til sykkelrom i kjelleren er bratt og det er flere som har tyngre el-sykler. Jeg foreslår å installere rampe for å trille syklene opp fra sykkelrommet. Her er et selskap som har slike produkter: <https://www.sykkelbyprodukter.no/produkt/s-rampen-sykkelramper/>

Tiltaket er enkelt og helsefremmende, sykkelrommet mer tilgjengelig for alle, og i tråd med at Oslo skal bli grønnere.

(Se innkallingen for bildet).

FORSLAG TIL VEDTAK: Det installeres ramper.

STYRETS KOMMENTAR Våre trapper er trange, og en sykkelrampe vil gjøre trappene mindre fremkommelige for de som har barnevogn eller når store ting skal fraktes opp og ned i kjellerboder. For de litt større barnevognene vil en rampe gjøre det helt umulig å få ned vognen, og da blir de mange steder stående ved inngangen til hinder om det skulle bli nødvendig å rømme bygningen ved brann. En løsning med to ramper vil gjøre trappen veldig lite fremkommelig for alle.

Et paradoks å tenke på:

En del brukere av ramper forteller at de opplever at rampene er til lite hjelp fordi trappene er bratte og man derfor kommer til å stå noen trinn nedfor styret. Syklene blir tunge å dra opp fordi armene da strekkes over hodehøyde. Ekstra tungt blir det for tunge syklene, slik som elsykler. Det samme gjelder når syklene skal ned, bare at det vanskelig å holde igjen syklen på rampen med armene strekt nedover fordi man står noen trinn over styret.

Ramper vil uansett gjøre det vanskelig å rengjøre og vedlikeholde. Det er dessuten HMSutfordringer fordi ramper gjør det lettere å snuble eller falle i trappen.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Forslaget vedtas ikke.

Vedtak: Forslagsstillers forslag falt.

Møtet ble hevet kl.: 22:32. Protokollen signeres av:

Møteleder: Dag Stadheim /s/

Fører av protokollen: Anne Marte Roer /s/

Protokollvitne: Sven-Ove Beck Larsen /s/

Protokollvitne: Linnea Johanna Siem /s/