

# PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Onsdag 3. mai 2017 kl. 18.30

Sted: Holmlia kirke

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2017 i Asperud Borettslag

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Tove Larsen

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Tove Larsen

### 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Tom Williamson

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	56
Antall fremlagte fullmakter:	<u>2</u>
Totalt:	58

### 1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

## **2. Godkjenning av årsoppgjøret**

### **2.1 Godkjenning av årsmelding 2016 fra styret**

Styrets årsmelding for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

### **2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2016**

Årsregnskap for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

## **3. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode**

Vedtak: Styrehonorar kr 450 000,- ble godkjent.

## **4. Andre saker**

### **4.1 Bytte av revisor**

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma til KPMG

Vedtak: Vedtatt mot 9 stemmer.

### **4.2 Forslag om endring av husordensreglene kap. 4, 4-2 Renhold i fellesoppganger *Innsendt av Fia Reppen, Asperudåsen 38***

Beboers forslag:

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold og renhold av fellesoppganger.

Styrets forslag til innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

Begrunnelse:

Renhold av alle oppganger vil bli en kostnad på kr. 300 000 til 350 000 per år. Dette er en kostnad som borettslaget ikke har i budsjettet. Alle oppgangene vil få tilbud om trappevask for andelseiers regning.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 3 stemmer.

**4.3** Forslag om endring av husordensreglene kap. 4, 4-2 Renhold i fellesoppganger

*Innsendt av Anne-Lise Fasteland, Asperudåsen 38*

Beboers forslag:

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold og renhold av fellesoppganger. Styret inngår avtaler med leverandører av slike tjenester. Vedlikehold og renhold gjøres ihht anbefalinger fra fagpersoner på de respektive områder. Beboere trekkes med i valg (av f.eks. farge) knyttet til vedlikeholdet.»

Begrunnelse:

Gjennom mange år har det vist seg vanskelig å få beboere til å ta ansvar for slike oppgaver. Mange velger å bo i blokk nettopp for å slippe denne typen oppgaver. Likevel må renhold og vedlikehold utføres jevnlig. Det er viktig for trivselen at beboere trekkes med i valg knyttet til spesielt vedlikehold, som f.eks. valg av farge i oppgangen.

Styrets forslag til innstilling:

Forslaget tas ikke til følge

Begrunnelse:

Renhold av alle oppganger vil bli en kostnad på kr. 300 000 til 350 000 per år. Dette er en kostnad som borettslaget ikke har i budsjettet. Alle oppgangene vil få tilbud om trappevask for beboers regning.

Oppussing og valg av farger ble gjort ut fra en kostnadsvurdering hvor vi valgte den mest effektive og besparende løsningen. Fargevalget er også tatt ut fra hensynet til installasjon av belysning av ledarmaturer. Fremtidig vedlikehold er forenklet ved at vi lett kan male oppganger etter behov senere. Det er kun et par beboere som ikke har vært fornøyd med fargevalget. Mange beboere har uttrykt glede over nye fine oppganger.

Vedtak: Forslaget vedr. renhold faller bort.

Forslaget vedr. fargevalg: Styrets innstilling ble vedtatt mot 14 stemmer.

**4.4.** Forslag om endring av husordensreglene kap. 7, 4

*Innsendt av Anne-Lise Fasteland, Asperudåsen 38*

Beboers forslag:

Stryke setning «Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til kortvarig parkering». Stryke «tilhengere» i setningen «det er ikke tillatt å parkert lastebiler, campingvogner, bobiler, tilhengere og liknende».

Styrets forslag til innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

Begrunnelse:

Resultatet av en slik endring vil være at gjesteparkeringen fylles opp av beboernes biler.

Vi vil få mangel på gjesteparkeringsplasser. En slik endring vil etter styrets vurdering redusere borettslagets attraktivitet.

Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget.

**4.5** Forslag om medlemskap i Holmlia Nærmiljø:  
*Innsendt av Michael Foster, Asperudtoppen 41*

Beboers forslag:

Asperud Borettslag skal slutte seg til Stiftelsen Holmlia Nærmiljø.

Begrunnelse:

Vi har tidligere vært medlem i Stiftelsen Holmlia Nærmiljø og mottatt «avisen vår» i postkassa.

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø er en samling av borettslag og andre på Holmlia som bidrar til å skape et trygt og attraktivt bomiljø samt mobilisere befolkninga til selv å ta initiativ til å sette i gang slike aktiviteter.

Uten en slik satsing vil bomiljøet vårt på Holmlia være mindre trygt og gjøre det mindre attraktivt å bo på Holmlia, noe som vil kunne etter hvert påvirke boligprisene.

Styrets forslag til innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

Begrunnelse:

Medlemskapet ble sagt opp til 1.1.2015. Årsaken til oppsigelsen var at det kostet cirka 253 000 å ha fullt medlemskap i Stiftelsen. Man kan ikke kun abonnere på avisen. Denne kostnaden er betydelig når vi vurderer behov for andre tiltak i Borettslaget.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 1 stemme.

**4.6** Forslag om å gjenopprette lekeplassen ved Asperudåsen 39  
*Innsendt av Anne-Lise Fasteland, Asperudåsen 38*

Beboers forslag:

Lekeplassen som ble nedlagt i 2009 skal gjenoppbygges.

Begrunnelse:

I 2009 ba jeg styret om en forklaring på at lekeplassen var nedlagt. I svaret fra styret vedgår styret å ha gjort vedtaket uten å legge det frem for generalforsamlingen med henvisning til vedtektenes pkt. 8-2 første ledd og pkt. 8-3 annet ledd. Jeg mener at styret gjorde en saksbehandlingsfeil. I pkt. 8-3 ledd står det at styret ikke uten 2/3 flertall på generalforsamlingen kan vedta endringer av tomt som ikke er av driftsmessig karakter.

Jeg mener at saken utfra vedtektene burde vært lagt frem for generalforsamlingen. Når det ikke ble gjort ber jeg om at saken blir lagt frem

for neste generalforsamling med ønske om å få lekeplassen tilbake.  
Vedtektene er bak i innkallingen til GF.

Styrets forslag til innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

Begrunnelse:

Den nedlagte lekeplassen var tett inn til gjerdet til leiligheten i 1. etasje i AÅ39.  
Vi har en lekeplass i Åsen med god plass.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 5 stemmer.

**4.7** Forslag om bom ved innkjøringen til Asperudtoppen

*Innsendt av Kari Kvam, Asperudåsen 51*

Begrunnelse:

På bakgrunn av svært mye kjøring, til dels i stor fart med bråk og eksosplager (mye tomgangskjøring) for de som har soverom og verandaer mot lekeplassen på Asperudtoppen, samt at mange barn leker og løper til og fra lekeplassen og butikken med fare for å bli påkjørt, foreslås det derfor at det settes opp bom med automatisk lukking ved innkjøringen til Asperudtoppen. Situasjonen blir ikke bedre av at vi har butikk, lar bilen gå på tomgang, for å kjøpe en pakke sigaretter.

Husordensreglene 7-2 (1) All kjøring på borettslagets område skal skje i gangfart. Kjøring på borettslagets gangveier skal bare skje ved spesielle behov.

Styrets forslag til innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

Begrunnelse:

Forslag om bom på Toppen ble behandlet på GF i 2015. GF tok ikke forslaget til følge. Det ble på GF i 2015 vedtatt å utrede fartsdumper i Lia. Styret har evaluert virkningen av de fartsdumpene som er laget i Lia, resultatet er at de ikke i vesentlig grad har løst problemet med hastighet i Lia. Styret har vedtatt montering av flere dumper som er høyere og bedre egnet til å senke fart i hele borettslaget. Dette arbeidet planlegges utført i 2017.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 19 stemmer.

**4.8** Forslag om å bygge ut alle garasjeplasser for el-bil lading.

*Innsendt av Elisabeth Grøtteland, Asperudlia 45*

Beboers forslag:

Vi foreslår at lages og iverksettes en langsiktig plan for dimensjonering av el-lading på alle parkeringsplasser og i alle parkeringshus i borettslaget. El-lading er fremtiden og vi vet om flere som velger ikke å kjøpe hus/leilighet i vårt borettslag på grunn av at dette ikke er utbygd. Et elektrisk anlegg som er

dimensjonert for el-lading er en bærekraftig og viktig investering for borettslaget.

Styrets forslag til innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

Begrunnelse:

Det finnes ikke tilstrekkelig strømforsyning i området til å utføre en slik utbygging i garasjer og parkeringsplasser. Borettslaget har investert i tre utendørs ladeplasser. Kapasiteten er ikke fullt utnyttet per dags dato.

Vedtak: Forslaget trekkes av forslagsstiller.

**4.9** Søknad om å bygge levegg mot skogen ved Asperudlia 45  
*Innsendt av Elisabeth Grøtteland, Asperudlia 45*

Begrunnelse forklaring:

Vi bor i et enderekkehus i Asperudlia, ned mot toglinja. Vi har fått godkjenning fra styret om å bygge terrasse på endesiden av huset, og ber i den forbindelse om generalforsamlings godkjenning til å bygge en levegg. Huset vårt ligger helt på kanten. Det er svært bratt og mange meter ned. Vi ønsker derfor å sikre området for barna våre og skape en utesone med litt mindre støy fra toglinja og veien nedenfor.

Styrets forslag til innstilling

Forslaget godkjennes. Leiligheten er en endeleilighet ned mot skogen og jernbanelinja og en levegg vil ikke være skjemmende for området eller andre andeler. Andelseier får bygge levegg maks 2m i flukt med terrassen og 8m ut fra husvegg. Endeveggen på leveggen skrânes ned til 1m. Det skal være mulighet for ferdsel gjennom tomte.

Planer med tegninger sendes styret for vanlig saksbehandling før arbeid igangsettes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

**4.10** Forslag om å fjerne 4 store løvtrær på Asperudtoppen  
*Innsendt av Tove Møller-Nielsen, Asperudtoppen 67*

Begrunnelse.

Jeg og mange andre ønsker å ta opp treproblematikken i Asperudtoppen 67. Vi som bor her får langt på vei ødelagt sommerhalvåret. Dette er viktig for helse og trivsel og bør veie tyngre enn at noen synes det er pent å se på. Det er så mye trær på Asperud så det er ingen grunn til at disse ikke kan bli felt. Legger også til grunn to meglers utsagn om at dette er lite gunstig da de fleste vil ha lys og sol på uteplassene sine.

Styrets forslag til innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.

Begrunnelse:

Forslaget ble behandlet på Generalforsamlingen i 2015 som ikke tok forslaget til følge. Styret mener at saken bør behandles i styret som en normal styresak og disse trærne vil bli vurdert neste gang vi har gjennomgang og vurdering av trær i borettslaget.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 12 stemmer.

**4.11 Forslag om rett til å sette opp permanent skjerming levegg/balkongvegg/skillevegg) mellom eiendommer**

*Innsendt av Gro Rebnord, Asperudåsen 30*

Beboers forslag:

Følgende tilføyes husordensreglene som nytt punkt 3-2 (4):

Andelseier har krav på at styret godkjenner søknad om å sette opp permanent skjerming (levegg, balkongvegg, skillevegg og lignende) mot uteområde som nabo disponerer (herunder veranda og balkong og også inngangsparti), med mindre skjermingen skiller seg vesentlig fra skjerming som andre i borettslaget har fått satt opp.

Begrunnelse:

Det er ingen skjerming mellom verandaen min og verandaen til min nabo. Når vi begge er ute, oppleves verandaene som et fellesområde. Og uten å gå i detaljer, opplever jeg dette som sjikanerende og svært inngripende i mitt privatliv.

Jeg har søkt styret om tillatelse til å sette opp permanent skjerming/levegg tilsvarende det mange andre i borettslaget har (se bildeokumentasjon i vedlegget, med ønske om tilsvarende løsning som på bilde 13). Styret har imidlertid avslått min søknad. Dette oppleves som urimelig og usaklig forskjellsbehandling. Hvorfor skal jeg ikke få ha skjerming, når mange andre i borettslaget har fått det?

Styret har begrunnet avslaget i at min nabo ikke har godtatt permanent skjerming. Jeg mener at min nabo her får urimelig mye makt. Det sentrale bør særlig være hva som ellers er praksis i borettslaget. Og det bør også legges vekt på mitt behov for skjerming og hvordan jeg opplever at min nabo praktisk talt er til stede også på min veranda.

Forslaget bygger på at det skal være likhet i borettslaget, og at det også skal tas hensyn til dem som ønsker skjerming. Vedlegg bilder.

Styrets forslag til innstilling:

Forslaget tas ikke til følge

Begrunnelse:

Beboers forslag om at det skal være ett krav å få godkjenning av permanent skjerming, vil i praksis gjøre at andelseiere kan bygge uten å søke styre. Det vil også bety at naboer ikke vil bli hørt når de protesterer mot planlagte utbygginger.

Styrene har gjennom årene laget regler for standardisering av leegger og gjerder, men det har vist seg vanskelig å gjennomføre reglene. Det er i løpet av 35 år bygget terrasser og skillevegger i mange utforminger. Beboers

forslag vil ikke gjøre det lettere for styret å behandle søknader om skillevegger.

Tilleggsopplysning fra styret vedrørende begrunnelse fra forslagsstiller: Saken det henvises til har vært behandlet som styresak, og i møte mellom styret og naboene ble det enighet om et kompromiss.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 15 stemmer.

**4.12. Forslag om tillegg til vedtektene kapittel 11 (5):**  
*Innmeldt av styret*

Tekst vedtektene kapittel 11 (5):

«Borettslaget har godkjent kameraovervåkning av borettslagets parkeringsområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.»

Begrunnelse:

Borettslaget har vært utsatt for hærverk på biler, garasjeporter og låser. Dette gjør at det er et økende behov for kameraovervåkning av våre parkeringsplasser og garasjer.

Vedtak: Vedtatt mot 2 stemmer.

## **5. Valg**

Følgende styremedlemmer stod på valg: Karin Mortensen (styreleder)  
Henrik Petter Østensen  
Harry Amundsen  
Tor Atle Gjerde  
Salim Elmoussaoui

### **5.1 Valg av leder**

Valgt ble: Karin Mortensen for 2 år.

### **5.2 Valg av 4 styremedlemmer**

Valgt ble: Salim Elmoussaoui for 2 år.

Valgt ble: Jan-Erich Raastad for 2 år.

Valgt ble: Tor Atle Gjerde for 2 år.

Valgt ble: Harry Amundsen for 1 år.



### **5.3 Valg av 6 varamedlemmer**

Valgt ble: Vegard Waske

Valgt ble: Jo Inge J. Frøytlog

Valgt ble: Elisabeth Østrem

Valgt ble: Kjersti Rosslund

Valgt ble: Gro Sidsel Lie

Valgt ble: Yngve Johannesen

### **5.4 Valg av 1 delegat m/varadelegat til Usbls generalforsamling 8. mai 2017**

Valgt ble: Ikke valgt.

### **5.5 Valg av medlemmer til naboutvalg**

Fra Asperudlia: Geir-Uno Stålnacke  
Leif Esten Kielland  
Ann Kristin Strøm  
Martin Torp  
Elisabeth Grøtteland

Fra Asperudtoppen: Marianne Kronberg  
Jan Magnusson  
Fermesk Khazi  
Morten Hvamstad  
Margarita Antipova

Fra Asperudåsen : Sjaak Pronk  
Trine Henriksen  
Helge Rindal  
Elizabeth Bolstad  
Nina Furuholmen  
Ragnhild og Tom Williamson

### **5.6 Valg av valgkomité**

Navn: Ole Knut Mørland  
Inger Grethe Strangel  
Mai-Kristin Solberg  
Airin Lyshaug

Marit Lisbeth Johannesen  
Berit Grønhaug

**Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

Navn:	Adresse:
Leder: Karin Mortensen	Asperudåsen 40
Medlem: Michael Lensing	Aperudlia 76
Medlem: Salim Elmoussaoui	Asperudlia 30
Medlem: Jan-Erich Raastad	Asperudtoppen 2
Medlem: Harry Amundsen	Asperudtoppen 18
Medlem: Tor Atle Gjerdet	Asperudåsen 51
Medlem: Marit Larsen	Asperudåsen 50
Vara: Vegard Waske	Asperudlia 45
Vara: Jo Inge Frøytlog	Asperudlia 23
Vara: Elisabeth Østrem	Asperudtoppen 64
Vara: Kjersti Rosseland	Asperudtoppen 43
Vara: Gro Sidsel Lie	Asperudåsen 19
Vara: Yngve Johannesen	Asperudåsen 48

Tove Larsen / s/

---

Møteleder

Tom Williamson / s/

---

Valgt av generalforsamlingen