

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bergkrystallen Borettslag

---

Møtedato: Onsdag 3. april 2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Lambertseter kirke

Til stede: 97 andelseiere, 28 representert ved fullmakt, totalt 125 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Yvonne Hitland.

Møtet ble åpnet av styrets leder Arild Rebbeng.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan-Erik Nielsen foreslått.

**Vedtak: Han ble valgt ved akklamasjon.**

#### 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

Som fører av protokoll ble Yvonne Hitland foreslått. Som protokollvitne ble Anne Grethe Moe von Hirsch og Thomas Lind Magnussen foreslått.

**Vedtak: De foreslåtte ble valgt. De foreslåtte ble også oppnevnt som tellekorps.**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Generalforsamlingen erklærtes konstituert.**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2018

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent, enstemmig.**

**Disponible midler pr 1.1.2019 i budsjettkolonnen rettes til 1.407.904,  
disponible midler pr 3.12.2019 rettes til 48.096.**

## B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat ble foreslått overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent, enstemmig.**

---

## 3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

**Godtgjørelse til styret; beboervalgte styremedlemmer og varamedlemmer ble foreslått satt til kr 320 000, og gjelder for tidsrommet 5. april 2018 til april 2019. Honorar til ekstern styreleder er vedtatt utbetalt med kr 25 000 per måned for en toårsperiode, frem til ordinær generalforsamling 2020. På årsbasis utgjør honoraret til ekstern styreleder kr 300 000.**

### **Det inntøm benkeforslag fra Poul-Herman Bülow:**

Det totale styrehonorar er 500.000,-. Kostnader til innleid styreleder dekkes innenfor disse 500.000,-. Resterende beløp går til det valgte styret.

**Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt med 82 stemmer mot benkeforslaget som fikk 24 stemmer.**

---

## 4. Behandling av inntømne forslag og saker

### A Forslag fra styret om etablering og finansiering av lademuligheter

Se saksfremstilling på side 26 i innkallingen.

*Det er kapasitet i dagens hovedtavler til å etablere p-plasser tilrettelagt for lading av el-bil. Borettslaget har gjennomført flere befaringer, deltatt på informasjonsmøter og innhentet tilbud på etablering av ladestasjoner i borettslaget.*

*Kostnader for å etablere, i første omgang 20 ladeplasser fordelt på Feltspatveien og Bergkrystallen er estimert til kr 1 100 000, inkl selve laderen, dvs kr 55 000 pr plass.*

*Prisen uten lader er anslått til kr 35 000, pr plass. Borettslaget kan legge opp infrastrukturen og den enkelte kjøpe ladeboksen selv. Pris for leie av plass klargjort for ladestasjon, med 10 års nedbetalingstid blir kr 500,- pr mnd med lader og kr 300,- pr mnd når andelseier selv kjøper laderen. I tillegg kommer den enkeltes strømforbruk.*

***Et alternativ er at borettslaget etablerer en ladepark, uten faste plasser, men med mulighet for alle andelseiere, også de uten p-plass å lade.***

### **Styrets forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere ladestasjoner for ladbare kjøretøy på eksisterende biloppstillingsplasser, samt foreta nødvendige omrokking på eksisterende p-plasser.

**Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt mot 13 stemmer.**

**B Forslag fra styret om utskifting av vinduer og dører, med økonomiske konsekvenser****Forslag fra Sigbjørn Ø Thorud, Bergkrystallen 33, om vindusutskifting**

Se saksfremstilling på side 27 i innkallingen.

*Notat fra USBL/Teknisk og OBOS-Banken er vedlagt bak i innkallingen. En representant fra USBL vil være tilstede på generalforsamlingen og redegjøre for saken.*

**Styrets forslag:**

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta en samlet utskifting av dører og vinduer i borettslaget. Det er uforholdsmessig kostbart med individuell utskifting, det må til konkrete vurderinger i den enkelte tilfelle, det gir liten oversikt over fremtidige kostnader, og ikke minst at det gi et vesentlig mindre varmetap.

**Sigbjørn Ø Thoruds forslag:**

La oss fortsette med den gode ordningen med utskifting etter behov!

**Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt med 60 mot 52 stemmer.**

**C Forslag fra Bugge Kristoffersen, Bergkrystallen 17, om p-plasser**

Se saksfremstilling på side 28 i innkallingen.

*«I vinterhalvåret er det en utfordring å vite hvor de gule strekene mellom parkeringsplassene går pga snø/is. Dette kan enkelt løses med merker på eksisterende gjerde eller lignende i front av bilene. En enkel måte for å vite nøyaktig hvor din plass er og man slipper at det blir for trangt mellom biler pga feil plasseringer» Oppfordrer også til å låne bort parkeringsplassen til nabo uten plass, dersom du er bortreist over noe tid. En hyggelig gest og en enkel måte for å bli kjent med naboen:-)*

**Styrets innstilling:**

Styret støtter forslagene.

**Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.**

**D Forslag fra Bugge Kristoffersen, Bergkrystallen 17, om utgang til fellesareal**

Se saksfremstilling på side 29 i innkallingen.

*I løpet av årene har det vært gitt tillatelse for at leiligheter i 1 etg kan lage trapp ut og bruke fellesareal utenfor sin leilighet som egen hage/uteplass.*

*Når enkelte av disse leilighetene blir lagt ut for salg, virker det som om dette arealet er privat og ikke en del av fellesområdet.*

*For oss andre som trenger parkering eller ekstra lagringsplass, må dette leies av borettslaget. Jeg mener det samme bør gjelde disse uteplassene, da jeg ser på dette som en omdisponering av fellesareal som krever et generalforsamlingsvedtak. Ønsker derfor at generalforsamlingen gir styret mandat til å avklare om andelseiere i første etg skal ha eksklusiv bruksrett på borettslagets fellesareal, samt sette en leiesum i henhold til markedspris for dette arealet.*

**Styrets innstilling:**

Styret er enige i at ordningen bør evalueres og at de bør utarbeides retningslinjen for ombygging/bruk. Per i dag er arealet definert som fellesareal.

**Vedtak: Forslaget og styrets innstilling falt mot 5 stemmer.**

**E Forslag fra Magnus Larssen, Bergkrystallen 6, om internett/TV løsning**

Se saksfremstilling på side 30 i innkallingen.

*Ønsker at det tas opp på generalforsamling å få på plass en ordentlig tv/internettløsning da dagens løsning er elendig. Først og fremst er det ikke fibernett, og det er to separate å forholde seg til. Opplever internett som veldig ustabil og om det er problemer må man ringe på mobiltelefonen til en privatperson som ikke alltid har mulighet til å svare. Syntes også det er veldig dyrt for internethastighet som fungerer. Min erfaring er at man ved å bytte/binde seg til en leverandør får en langt bedre pris/avtale enn det vi har pr i dag.*

**Styrets innstilling:**

Dagens leverandør ATM Com må bytte underleverandør da Canal Digital/Telenor har sagt opp sin avtale med ATM Com. Styret er i dialog med ulike leverandører og vil kunne redegjøre mer om dette på generalforsamlingen.

**Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 1 stemme.**

**F Forslag fra Wenche Holmsen, Bergkrystallen 25, om stativ for teppebanking og hundehold**

Se saksfremstilling på side 31 i innkallingen.

*Ønske om å få tilbake stativ utenfor for å henge opp og få banket og luftet tepper/matter. Må hundene gjøre fra seg rett utenfor oppgangene? Det går fint an å trekke de unna. Hundebæsj skal tas opp selv om det har kommet snø. Ser at ikke alle hundeeiere gjør det.*

**Styrets innstilling:**

Forslaget oversendes styret.

**Vedtak: En enstemmig generalforsamling godkjente at saken oversendes styret.**

**G Forslag fra Anne M Hauren, Feltspatveien 41, om grøntanlegget**

Se saksfremstilling på side 32 i innkallingen.

*Det har blitt veldig fint i våre uteområder der det er fornyet i forbindelse med Grøntplanen. Det som ødelegger helhetsinntrykket er at folk lager stier tvers over plener for raskeste vei, og at biler (anlegg/flytte/ved og vareleveranser) kjører på plener/ over kanter så det blir veldig stygt. (har sett bilene fra anleggsgartnere som gjør dette) Det er synd når vi har brukt mye penger på å få det fint. For å unngå stier over plener kan man sette sperringer/ merke, eller legge heller der det er tydelig folk vil gå. For å unngå uønsket bilkjøring må det vel settes sperringer som blokkerer for store kjøretøy.*

**Styrets innstilling:**

Forslaget oversendes styret.

**Vedtak: En enstemmig generalforsamling godkjente at saken oversendes styret.**

#### **H Forslag fra Thomas Bamrud, Bergkrystallen 7 og Sigbjørn Thorud, Bergkrystallen 33, om å ansette egen vaktmester**

Se saksfremstilling på side 33 i innkallingen.

##### **Styrets innstilling:**

Flertallet i styret er enige i forslaget om å ansette egen vaktmester. Ansettelse ligger inn under styrets mandat.

**Vedtak: Generalforsamlingen støttet forslaget om å ansette egen vaktmester mot 1 stemme.**

#### **I Forslag fra Geir Fredhjem, Bergkrystallen 31, om bokkvaliteten**

Se saksfremstilling på side 35 i innkallingen.

##### **Jeg har følgende forslag til forbedring av bokkvaliteten**

*Å sette opp rekkverk på vegg siden trappene så det er noe å holde seg i på begge sidene*

*Brann varsling i kjellerrom, det er jo en del varme i fra varmtvanns installasjoner.*

##### **Styrets innstilling:**

- 1) Rekkverk på begge sider av trappene er meget kostnadskrevende. I de tilfeller en andelseier har behov for ekstra rekkverk, løses dette vanligvis helt greit i samarbeid med ergoterapeut, beboer og styret. Styret støtter ikke forslaget.
- 2) Brannvarsling i kjellerrom: Kjelleren er en egen branncelle med B-60 brannrør. Styret kan ikke se at det er et økt behov for å etablere brannvarsling i kjellerrom som følge av varmtvannsinstallasjoner.

##### **Vedtak:**

- 1) **Styrets innstilling ble vedtatt mot 1 stemme.**
- 2) **Styrets innstilling ble vedtatt mot 1 stemme.**

#### **J Forslag fra Thomas Bamrud, Bergkrystallen 7, om Facebookside**

Se saksfremstilling på side 36 i innkallingen.

*Vi er noen beboere som mener at informasjon om planer / hendelser og ting som mange lur på er alt for dårlig med dagens nett side 😊*

*Foreslår derfor en Facebook side som gjør det lettere og kommunisere med beboerne .... det er selvfølgelig ikke alle som er på nett men de fleste*

*En stor fordel for styret vil jo være at når de har svart på et spørsmål så ser alle brukere dette . Og det vil redusere frustrasjon og usikkerhet blant mange... 😊*

**Styrets innstilling:**

Styret informerer beboere gjennom oppslag, BB-info og hjemmesiden, samt utstrakt bruk av E-post. Styret støtter ikke forslaget om å etablere en nye informasjonskanal.

**Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 7 stemmer.**

**K Forslag fra Torill Evensen, Bergkrystallen 29, om belysning i skogen**

Se saksfremstilling på side 37 i innkallingen.

*Jeg foreslår at det settes opp belysning i skogen mellom Bergkrystallen Borettslag, Blåfjellet Borettslag og Pynten Borettslag.*

*Begrunnelse: Det er mange som benytter denne stien med blant annet lufting av hunder, samt at det er en snarvei for mange. Det kan også legges heller eller lignende.*

*Når det gjelder finansiering så kanskje det kan deles ved f eks at ett av borettslagene bekoster montering og det andre bekoster driften. Bergkrystallen kan f eks bekoste grøftene.*

*Dette kan føre til mer samarbeid mellom borettslagene og økt trivsel i området vårt.*

**Styrets innstilling:**

Arealet tilhører i hovedsak kommunen. Styret støtter ikke forslaget, men oppfordrer gjerne andelseier til å ta kontakt med bymiljøetaten eller bydelen for å fremme forslaget.

**Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 6 stemmer.**

**L Forslag fra Sigbjørn Ø Thorud, Bergkrystallen 33, om intensivering av informasjon**

Se saksfremstilling på side 38 i innkallingen.

**Informasjoner må intensiveres!**

*Vi beboere har i flere generalforsamlinger fått muntlige løfter om bedringer i informasjon om det som er gjort, og det som løpende foregår på styresiden, samt det som skjer i nærmeste fremtid! Det er jo faktisk vi som betaler alt!*

*Alt dette skal da ha overskriften: «BB-info + Månedsnavn + År»*

*BB-infoene skal ha nyeste på forsiden av hjemmesiden, alt det andre skal inn på BB-info Arkiv – og skal settes inn i logisk rekkefølge! Nå står de i hytt og pine!*

*Hjemmesidens front kryr av gamle nyheter om piperehabilitering, fremdrift for Prosjektleder i August 2018, Ventilasjonsrens i fjor, Tak Rehabilitering, alt var viktig da, men er vel på tide å flytte over til arkivene!*

*Nå vil vi også ha opplysninger på Hjemmesidene om hva status er for feilene som vi har funnet i Våtromsprosjektet f.eks. Avtrekkene! Hva skjer?*

*Videre må opplysninger, som parkeringsplassprisene, oppdateres til dagens tall!*

*Det er også ønskelig å få listen over dem som venter på parkeringsplass, inn på hjemmesiden – vi hadde faktisk det på månedlige «Nytt fra Bergkrystallen» som utkom med 8 sider hver måned i 60-70-80-årene (det var datidens BB-info).*

*Like ønskelig er det å få navneliste over hvem som har hvilken plass nå!*

*Når det gjelder individuelt oppgjør for varmtvannet, er det svært mange som vil ha dette motregnet akontobeløpet og nøyaktig fremover nå slik det ble bestemt og lovet i generalforsamling!*

*Bortimot alle som bor her i laget, ser på TV og hører radio via fellesanlegget:*

*Oversiktsliste med faste og frivalgkanaler må kunne sees, gjerne ved Linkhjelp!*

*Hele Hjemmesiden må oppdateres nå! Vi lever i informasjonssamfunnet 2019*

*Likevel skal vi også huske at ikke alle beboere har mulighet til å motta e-poster!*

**Styrets innstilling:**

Styret informerer via hjemmesiden og BB informasjon. Vi forsøker å informere kort og etter behov.

**Vedtak: Styret tar signalene til orientering og jobber med informasjon og hjemmesideløsning.**

**M Forslag fra Geir Magne Øines, Bergkrystallen 35, om at borettslaget skal legge frem en helhetlig oversikt over borettslagets betalingsforpliktelser**

Se saksfremstilling på side 39 i innkallingen.

*Utredning vindusutskifting og likviditetsanalyse er tatt inn som bak i innkallingen.*

*De senere år er det gjennomført flere prosjekter med rehabilitering og ombygging i borettslaget. Store deler av prosjektene er finansiert med låneopptak av meget store lån. Flere av lånene er inngått med avtale om avdragsfrihet en periode fremover. Det er bekymringsfullt.*

*Fra myndighetenes side legges det opp til at rentenivået skal økes til minst det dobbelte i løpet av relativt få år. Når dette kommer i tillegg til at avdragene begynner å løpe, vil borettslagets utgifter øke i betydelig grad. Hvilken beredskap har styret for å sikre at beboerne ikke utsettes for en uforholdsmessig økning av fellesutgiftene de kommende år?*

*Jeg ber om at styret legger frem en helhetlig oversikt over borettslagets betalingsforpliktelser, sett i, for eksempel, et 10-årsperspektiv. Det holder ikke å legge frem regnskaper og budsjett for forrige og inneværende år. Det må redegjøres for hvordan det vil påvirke borettslagets økonomi generelt og andelshavernes fellesutgifter spesielt, i flere år fremover. Borettslagets mulighet for å sett av midler til egenkapital må det også redegjøres for.*

*Redegjørelsen må settes på generalforsamlingens agenda som orienteringssak før det eventuelt legges opp til behandling av forslag til nye prosjekter som krever nye låneopptak.*

**Styrets innstilling:**

Styret er enig i at det er fornuftig å se på økonomien i et lengre perspektiv. OBOS banken har utarbeidet et 10-års budsjett, dette er tatt inn bak i innkallingen. Det gjøres oppmerksom på at det er vanskelig å forutsi hva som vil påløpe av kostnader i et såpass langt perspektiv. Det må tas forbehold om vedlikeholdsbehov, endringer i kommunale avgifter, forsikringer og rentenivå.

**Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget.**

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### A Valg av styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år, ble Else Berit Christoffersen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Thomas Bamrud foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Jogeir Myklebust foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Geir Magne Øines foreslått.

Det ble foreslått at de to som får flest stemmer anses som valgt. Står to likt tas omvalg.

**Vedtak: Måten å foreta voteringen på ble vedtatt mot 2 stemmer.**

Else Berit Christoffersen fikk 40 stemmer, Thomas Bamrud fikk 42 stemmer, Jogeir Myklebust fikk 18 stemmer og Geir Magne Øines fikk 13 stemmer.

**Else Berit Christoffersen og Thomas Bamrud ble valgt.**

**B Valg av varamedlemmer for 1 år**

Som varamedlem for 1 år, ble Jogeir Myklebust foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Geir Magne Øines foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Anne Spaberg foreslått.

**Vedtak:** Anne Spaberg fikk 35 stemmer, Jogeir Myklebust fikk 19 stemmer og Geir Magne Øines fikk 34 stemmer.

Anne Spaberg og Geir Magne Øines ble valgt.

**C Valg av delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS**

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Lisa Trones Vikan

Varadelegert: Else Berit Christoffersen

**Vedtak: De foreslåtte ble valgt.**

**D Valg av valgkomité**

Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:

**Vedtak: Ingen kandidater. Styret får fullmakt til å oppnevne en valgkomité.**

Møtet ble hevet kl.: 23.00. Protokollen signeres av

Jan-Erik Nielsen /s/  
Møteleder

Yvonne Hitland /s/  
Fører av protokollen

Anne Grethe Moe von Hirsch /s/  
Protokollvitne

Thomas Lind Magnussen /s/  
Protokollvitne



**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Valgt for</i>
Leder	Arild Rebbeng	Ekstern	2018 - 2020
Nestleder	Lisa Trones Vikan	Feltspatveien 58	2018 - 2020
Styremedlem	Thomas Bamrud	Bergkrystallen 7	2019 - 2021
Styremedlem	Else Berit Christoffersen	Feltspatveien 56	2019 - 2021
Styremedlem	Rune Minde	Feltspatveien 56	2018 - 2020

8. april 2019