

**PROTOKOLL FRA
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I BRØTTET BORETTSLAG**

AVHOLDT 31.mai 2021

Sted: Ved Garasjene

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

a) Status fremmøtte:

Antall innleverte navnesedler: 36

Antall innleverte fullmakter: 1 fullmakt

Totalt antall stemmer som kan avgis på møtet: 37

Antall fullvaksinert 21.

b) Valg av møteleder:

Valgt ble Arne H. Kristoffersen

c) Valg av sekretær:

Valgt ble Inge Eliassen

d) Godkjenning av innkalling:

Vedtak: Enstemmig godkjent

e) En andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Valgt ble: Kato Ebbesen

f) Godkjenning av dagsorden:

Vedtak: Enstemmig godkjent.

2) ÅRSMELDING FRA STYRET 2020

Forslag til vedtak:

Årsberetningen ble behandlet og godkjent som styrets beretning for 2020

Vedtak: Tatt til orientering – enstemmig vedtatt.

3) ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet 2020 som viser et overskudd på Kr.3.293.894.- godkjennes.

Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

Vedtak: Årsregnskapet 2020 som viser et overskudd på Kr. 3.293.894,- enstemmig godkjent. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4) HONORAR TIL STYRET

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til Kr. 270.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2020 til ordinær generalforsamling i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vedtak: Styrehonorar fastsettes til Kr. 270.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2020 til ordinær generalforsamling i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Enstemmig vedtatt.

5) INNKOMNE FORSLAG

5.1 Revisor

Vår forretningsfører, NBBO, har hatt revisjonstjenester ute på anbud. Anbudsrunderen endte med at Østlandske Revisorer AS ble valgt som ny samarbeidspartner. Valget er basert på en totalvurdering av pris og kvalitet. NBBO har god erfaring med Østlandske Revisorer gjennom en årrekke, og styret anbefaler derfor at vi bytter revisor fra BDO til Østlandske Revisorer AS.

Vedtak:

Brøttet Borettslag bytter revisor til Østlandske Revisorer AS fra regnskapsåret 2021.

5.2 1. Fartsgrense i Brøttet

Alt for mange biler kjører for fort i veiene i Brøttet, og vi har mange barn som leker og går på veien.

Innstilling: Foreslår flere fartsdumper, da skilting ikke virker. Forslagstiller: Tommy Grøtt, Brøttet 12 A og Kristne Myhre, Brøttet 12 B

Forslag til vedtak: Borettslaget henvender seg igjen til kommunen om ytterligere fartsdempende tiltak i Brøttet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5.3 Farge muligheter på rekkehusene.

Boligene på rekkene bør ha mulighet for å velge og bli enige blant 2-3 fargevarianter i tillegg til standard rød. Det vil si klare regler for hva som er farge til vegg og hva som er farge til listverk. Fargekombinasjonene som det kan velges i er f.eks: Antikkgrå (1973), Tidløs (1024) og Bergnatt (9925).

Innstilling: Foreslå at ansvarlig for rekkene blir enig med eierne av boligene om farge for "sin" rekke. Borettslaget dekker maling/beis

Forslagstiller: Tommy Grøtt, Brøttet 12 A og Kristne Myhre, Brøttet 12 B

Forslag til vedtak: Forslaget avvises, tidligere vedtak i sak 7.11 fra generalforsamlingen i 2011 opprettholdes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5.4 Brøttet borettslag på Facebook.

Mange borettslag er på Facebook. Brøttet borettslag burde også ha en lukket Facebook side for sine beboere. Det er enklere og holde oversikt, og det vil være en side som er lettere å nå ut til beboerne og holde aktiv. Papir format er litt utdatert, da folk kanskje går i postkassen en gang pr. uke. SMS varsling burde også være ett alternativ.

Innstilling: Foreslår at Brøttet borettslag oppretter en lukket side med nyttig informasjon, nyheter og arrangementer.

Forslagstiller: Tommy Grøtt, Brøttet 12 A og Kristne Myhre, Brøttet 12 B

Forslag til vedtak: Borettslaget oppretter ikke en Facebookside på det nåværende tidspunkt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5.5 Hvordan ønsker vi at Brøttets bygningsmasse skal se ut i dag og i fremtiden! Pr. i dag foreligger det en rammeavtale om påbygging i Brøttet. Denne ble godkjent av Drammen kommune i 2010. Det er to løsninger som kan velges for utbygning over kjøkken.

Rammeavtalen er imidlertid utløpt, men den blir imidlertid praktisert videre. Senest i 2019 og 2020 ble det gitt tillatelse med et påbygg på 2 av husene nord for lekeplassen.

Beliggenheten på disse to enheter er opp mot skogen, og de har ikke noen naboer bak seg.

Pr. i dag eksisterer det ingen begrensninger i forhold til hvordan leilighetene er plassert. Altså er det i prinsippet fritt frem for hver enkelt andelshaver til å søke om påbygg.

Konkrete konsekvenser av innvilgelse av nye søknader om påbygg vil kunne bli omfattende:

- Direkte innsyn og dermed påvirkning av privatlivet til nærmeste naboer fra vindu i nye påbygg er etter vår mening uakseptabel.
- Utsikt og solforhold betyr enormt mye for oss i Brøttet. Økning av takhøyde på et mulig påbygg i huset foran vil kunne frata de nærmeste naboene en avgjørende del av bokvaliteten i dette boligområdet vi gjennom årene har blitt veldig glade i.
- Skjemmende påbygg vil kunne innebære forringelse av markedsverdien for den enkelte huseier ved salg.
- Resultatet for den enkelte huseier kan bli så inngripende i bokvaliteten at man ser salg og flytting som eneste utvei.

Siden påbygg av enkelte boligenheter i Brøttet kan få avgjørende konsekvenser for flere av de nærmeste naboene, ønsker vi å peke på at alle hensyn må ivaretas og motargumenter bli lagt vekt på under søknadsbehandlingen i Styret.

Vi ønsker derfor å legge frem følgende forslag til vedtak i Generalforsamlingen på kommende møte:

Forslag til vedtak:

Under behandling av eventuelle, fremtidige søknader om påbygging av enkelte boligenheter i Brøttet, pålegges Styret å ta behørig hensyn til at bokvaliteten for berørte naboer ikke skal forringes.

Forslagstillere: Knut Ivar Marheim - Brøttet 83, Johan Thoresen - Brøttet 81 og Heiki Andre Toivonen - Brøttet 85.

Forslag til vedtak: Styret er sitt ansvar bevisst både for søker og naboer og vil utføre sitt skjønn etter beste evne.

For øvrig vises det til neste sak.

Forslaget tas til orientering.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5.6 Delegering av kompetanse til styret

Etter borettslagsloven § 8-9 kreves det samtykke fra generalforsamlingen i borettslaget med 2/3 flertall av avgitte stemmer for at styret skal kunne treffe enkelte ulike vedtak. En del av disse vedtakstypene gjelder ulike endringer av bygninger og uteområder. I Brøttet borettslag er kompetansen til å treffe en rekke ulike vedtak som i utgangspunktet krever samtykke fra generalforsamlingen delegert til styret. Kompetansen ble delegert til styret ved generalforsamlingsvedtak av 23.11.2011.

Styret fremmer forslag til vedtak som erstatter delegasjonsvedtaket av 23.11.2011. Bakgrunnen for forslaget fremgår av vedlagte notat, utarbeidet av Svensson Nøkleby

Advokatfirma ANS på oppdrag fra styret.

Forslag til vedtak: Standard for endringer av bygninger og uteområder i Brøttet Borettslag.

Generalforsamlingen har delegert kompetanse til å samtykke til tiltak i borettslaget som omtalt nedenfor. Styrets behandling skal skje i henhold til retningslinjer i dette vedtaket.

Styret skal som utgangspunkt godkjenne innkomne søknader om tiltak som omfattes av et eller flere av punktene nedenfor. (Se vedlegg Forslag til vedtak - Standarder for bygningsmessige endringer) Dersom tiltaket krever nabovarsel og det mottas merknader fra varslede naboer, gis styret kompetanse til å vurdere om søknaden skal innvilges eller avslås. Andelseiere som har fått sin søknad avslått, eller andelseiere som har inngitt merknader som ikke har blitt tatt til følge kan kreve at saken forelegges generalforsamlingen for endelig avgjørelse. Flertallskravet for samtykke til tiltaket følger de alminnelige flertallsreglene etter borettslagets vedtekter og/eller borettslagsloven.

Vedtak: Godkjent mot 1 stemme.

5.7 Oppgradere stien.

Vi vil gjerne komme med forslag om å oppgradere stien ifra nedre garasje og opp til metalltrappen som går mellom Brøttet 45 og 25. Denne stien blir bruk av mange, og nå som vi har fått nye garasjer skulle det bare mangle at denne stien også ble oppgradert til mer anvendelig bruk.

Forslaget gjelder:

1. Legge 1-1,5 meter bredde asfalt ifra garasjeparkeringen og helt opp til metalltrappen. Slik at brøyteutstyret til borettslaget kommer til på vinterstid.

2. Sette opp rekkverk som små og store kan holde seg i.
3. Noe mer lys langs hele stien.
4. Hindring / merking nede ved parkeringen slik at ingen parkerer foran stien slik at vi som kommer bærende med varer slipper å være borti biler når vi kommer gående.

Forslagstillere: Jeanette Persson og Kevin Hovland - Brøttet 45

Styrets innstilling: Styret ser positivt på forslaget, men det er flere elementer som må på plass før vedtak kan fattes i saken. Her er det blant annet en annen grunneier enn Brøttet borettslag som er involvert. Styret arbeider videre med saken.

Forslag til vedtak: Som innstillingen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5.8 HMS i Brøttet borettslag

Det fremmes herved forslag om at det utarbeides en Helse-, miljø og sikkerhetsplan for borettslaget. En slik plan forutsettes å inneholde elementer for mht utvendige og innvendige tiltak knyttet til beboernes sikkerhet.

Innvendige tiltak: Brannsikring herunder krav til antall brannvarslere. Utvendige tiltak:

- Alt arbeid knyttet til arbeider på fasader, så som f. eks beising.
- Alt arbeid til knyttet til bruk av stige når det kreves at man befinner seg i ustabile og usikrede arbeidsposisjoner. Eksempel på dette er bla. rensing av takrenner.
- Arbeide i høyder som krever tekniske hjelpemidler.
- Installasjon adekvate rømningsveier fra soverom i 2 etasje dersom annen evakuering ikke er mulig.

Plan må styre krav til relevante hjelpemidler, eventuelt innleie av eksterne ressurser der hjelpemidlene som brukes fordrer opplæring for bruk. Planen må være i samsvar med alle relevante offentlige forskrifter.

Forslag fremmes av: Vilja & Karl Petter Hermansen - Brøttet 71 og Randi & Thor Hansen - Brøttet 73.

PS. Vi i Brøttet 73 har av en bekjent blitt informert at arbeid i stiger ikke er lovlig å pålegge borettslavere.

Styrets innstilling: Styret har i denne valgperioden startet med en oppgradering av borettslagets HMS rutiner. Styret har utpekt en ansvarlig, og vi følger malen til NBBL for dette arbeidet. Forslag til oppgraderinger kommer årlig, men disse må tilpasses det enkelte borettslag og dette arbeidet er i gang.

Forslag til vedtak: Som innstillingen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6) VALG

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Arne Harry Kristoffersen BT1 Brøttet 93 91 53 67 37 Valgt for 2 år

Styremedlemmer:

Inge Eliassen BT1 Brøttet 102 92 01 67 91 Ikke på valg
Roy Frantzen BT2 Brøttet 68 95 12 03 58 Ikke på valg
Toril Løberg BT3 Brøttet 7 90 65 55 43 Ikke på valg
Edel Iren Tufte BT4 Brøttet 18 32 82 92 91 Valgt for 2 år

Varamedlemmer:

Espen Glesne BT1 Brøttet 99 91 89 04 89 Gjenvalg for 1 år
Flemming Larsen BT2 Brøttet 62 Valgt for 1 år
Jørgen Dalby Olsson BT3 Brøttet 33 95367040 Valgt for 1 år
Kjetil Skjennum BT4 Brøttet 28 97 55 39 45 Gjenvalg for 1 år

Valgkomite:

Tore Mugggerud BT1 Brøttet 92 99 55 66 45 Gjenvalg for 1 år
Maria Bergli BT2 Brøttet 82 99 64 93 98 Gjenvalg for 1 år
Anette Rødevand BT3 Brøttet 11 95 03 57 15 Gjenvalg for 1 år
Leif Haugland BT4 Brøttet 40 90 63 69 53 Gjenvalg for 1 år

Vedtak: Valgkomiteens innstilling enstemmig godkjent.

Valg av delegater og varadelegater til NBBOs generalforsamling

Forslag til vedtak:

Delegater: Arne H. Kristoffersen og Inge Eliassen

Varadelegater: Toril Løberg og Edel Iren Tufte

Vedtak: Enstemmig valgt

Etter Generalforsamling har styret følgende sammensetning:

Leder: Arne H. Kristoffersen

Styremedlem: Inge Eliassen

Styremedlem: Toril Løberg

Styremedlem: Edel Iren Tufte

Styremedlem: Roy Frantzen



Arne H. Kristoffersen



Valgt av generalforsamlingen