

Generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

Møtedato	30.03.2006
Møtetidspunkt	18.00
Møtested	St Halvard kirke
Tilstede var og til sammen	61 andelseiere 7 med fullmakt 68 stemmeberettigede
Fra forretningsfører møtte Møtet ble åpnet av	Anne-Lise J Johansen Ida Oftebro

Saksoversikt

- [1 – Konstituering](#)
 - [2 – Årsberetning for 2005](#)
 - [3 – Årsregnskapet for 2005](#)
 - [4 – Godtgjørelser](#)
 - [5 – Forslag](#)
 - [6 – Valg av tillitsvalgte](#)
-

1 – Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Øyvind Larsen
Vedtatt Vedtatt

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.
Vedtatt Vedtatt

C Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Anne-Lise J Johansen foreslått, og til å underskrive protokollen Randi Krogstad og Eivind Åse
Vedtatt Vedtatt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på, og erklære denne for lovlig satt.
Vedtatt Møtet lovlig satt

2 – Årsberetning for 2005

Styrets årsberetning for 2005 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.
Vedtatt Tatt til etterretning

3 – Årsregnskapet for 2005

A Regnskapet for 2005

Driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtatt Vedtatt

B Anvendelse av disponible midler

Disponible midler 4 974 517,- foreslås overført til neste års drift.
Vedtatt Vedtatt

4 – Godtgjørelser**A Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 215 000,-.

Vedtatt Vedtatt

B Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2005 ble foreslått satt til kr 10 876,-.

Vedtatt Vedtatt

C Godtgjørelse til garasjekomiteéns leder

Godtgjørelse foreslått satt til kr 15 000,-

Vedtatt Vedtatt

5 – Forslag**A Nye vedtekter:****VEDTEKTSENDRING**

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.05. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for borettslagene som tar hensyn til lovendringene, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt borettslag.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig om vedtektene følger denne.

Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styret har implementert følgende tillegg til standardvedtektene som er nedfelt i nåværende vedtekter eller husordensregler:

Styret går inn for å ta inn i 5-1(1) andre linje: rør "fra og med innvendig stoppekran".

Styret går inn for at funksjonstiden for styreleder skal være et år.

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye vedtektene er utarbeidet gjennom en grundig prosess, og at man må være sikre på at endringer i disse ikke er lovstridige eller får utilsiktede konsekvenser.

Vedtatt Vedtatt

B Husordensregler**Innledning**

Enerhaugen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes ved andelseiernes prosentvise betaling av felleskostnader. Det er også beboerne selv som må skape de forhold

som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i Husordenen gitt enkle regler som beboerne plikter å følge. Andelseier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Husordenen er vedtatt av Generalforsamlingen .

Godkjenning av andelseiere og av andre som har fått overlatt bruken av boligen.

Ved et hvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Nekter styret godkjenning må det sendes ut melding om dette innen 20 dager etter at søknad er mottatt. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Det er anledning til å overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år under forutsetning av at andelseier selv har bebodd leiligheten ett år. Det skal søkes om dette på søknadsskjema fra OBOS.

Styret kan stille andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle utlegg som skyldes problemer med fremleietaker.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Boring, banking og musikkøvelser skal ikke forekomme mellom kl. 20.00 og kl.08.00, samt på lørdager etter kl.16.00 og på helligdager. Støyende arbeider som innebærer vedvarende boring/banking/pigging med husets mur- og betongkonstruksjoner må begrenses til tidsrommet 0800-1600. I denne tiden må det legges inn 2 timer med pause.

Pausene bør avtales med de mest berørte beboerne og gjøres kjent for alle gjennom oppslag i aktuelle oppganger.

Det må gjøres kjent for alle i aktuelle oppganger hva slags arbeider som pågår, og antatt varighet for arbeidene, samt navn og telefonnummer til ansvarshavende for arbeidene.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning av at en erklæring om dette undertegnes og at den blir overholdt.

Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Renhold

Renhold av korridorer, trapper m.v. besørges av et renholdsfirma. Hver leilighet har imidlertid ansvaret for nærmere bestemte korridorvinduer. Disse skal vaskes etter behov og **minimum** hver annen måned (den første uken i februar, april osv.).

Søppel

Nedkastluken skal bare brukes til tørr søppel som må pakkes forsvarlig inn. Det er forbudt å kaste brennende ting, glass og skarpe gjenstander eller oljet avfall gjennom nedkastluken.

Det er oppstilt containere for andre typer avfall(papir, glass og metall) utenfor blokkene. Storsøppel legges i containere som oppstilles ved alle blokkene med ca.2.mdrs mellomrom.

Kast ikke mat til fugler og katter m.v. fra balkongene og ned på marken. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Radio og TV

Andelseieren må ikke foreta inngrep i kontaktene for radio og fjernsyn.

Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler for tilkobling av radio og fjernsynsapparater.

Fellesvaskeriet

Alle blokkene har fellesvaskeri med betalingsautomat i kjelleren, unntatt Enerhauggt.1 som benytter vaskeriet i Enerhauggt.3. Reglene

for vaskeliste, vasketider m.v. skal overholdes.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at maskinene og tørketromlene skal rengjøres etter bruk.

Brannslukningsapparater og røykvarslere

De enkelte røykvarslere og brannslukningsapparater skal følge leiligheten. Vedlikeholdet påligger andelseier.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Det finnes egne sykkelboder i kjellerne.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær.

Antenner, parabol, utvendige markiser, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Balkongkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverket.

Vegger, tak, vinduskarmer og dører som er synlig over balkongrekkverk må ikke males i annen farge enn det som er godkjent - hvit maling og brun beis.

Inngangsdørene skal alltid være låst. Det samme gjelder dører til korridor, kjeller og garasjer. Det tillates ikke at barn oppholder seg alene i garasjene.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag vil kunne gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skal skje skriftlig.

Vedtekter.

Det vises for øvrig til "Nye vedtekter", særlig til avsnitt 5 om vedlikeholdsplikt.

Alvorlige brudd på husordensreglene

Gjentas påtalte forhold etter at styret har sendt andelseier en skriftlig advarsel, kan borettslaget kreve andelen solgt.

Styrets innstilling:

Det foreslås at de nye husordensreglene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye husordensreglene er utarbeidet gjennom en grundig gjennomgang fra styret og sett i sammenheng med de nye vedtektene.

Vedtak

Vedtatt

C Ombygging av 1. etasje i Smedgata 32

Det søkes om bruksendring for de to enhetene i 1. etasje i Smedgt. 32 som vender ut mot Sørlygt. Disse bygges om til leiligheter med tanke på salg. De to resterende lokalene i Smedgt. 32 pusses opp og stilles til disposisjon for borettslaget.

Styrets utredning viser at de to nevnte lokalene er de mest salgbare i 1. etasje i Smedgt. 32. Det er også styrets oppfatning at det kan være klokt å beholde noen lokaler til borettslagets disposisjon. Vi er for eksempel nødt til å ha et styrerom. Det andre lokalet tenkes i første omgang brukt til velferdsformål, men kan leies ut som kontorer dersom det viser seg å ikke være interesse for dette.

Vedtak

Vedtatt

D Utredning av felles utskifting av dører

Mange av dørene i borettslaget er gamle og slitne. Dette gjelder branndører, korridordører og inngangsdører til leilighetene. Mange av disse tilfredsstillt verken dagens brann- eller lydkrav. Samtidig går det tregt med den individuelle utskiftingen, blant annet på grunn av høye kostnader for den enkelte.

Styret bes derfor om å utrede en felles utskifting av dører, med en plan for finansiering og kompensasjon til de som allerede har betalt dette privat. Det bes om at det legges vekt på et helhetlig estisk uttrykk. Utredningen legges frem på generalforsamlingen i 2007 og bør inneholde plan for framdrift og finansiering.

Vedtatt

Vedtatt

E Borettslaget bør bygge en leikeplass mellom blokk 5 og 7 med et gjerde rundt.

Vi er mange barnefamilier som savner en leikeplass i nærheten. Plassen mellom blokk 5 og 7 brukes ofte av oss, men det er for få leikeapparater der. Et gjerde rundt apparatene vil gjøre det tryggere for barna å leike. Mange familier flytter fra Enerhaugen når de får barn. Et utemiljø som er bedre tilrettelagt for barn, vil bidra til at flere barnefamilier vil fortsette å bo her

Styrets innstilling:

En bedre og mer barnevennlig leikeplass ligger allerede inne i planene for opprusting av grøntlegget mellom Enerhauggata 5 og 7. Det foreslås at styret starter prosjektering høsten 2006 med sikte på byggestart sommeren 2007. Det forutsettes at dette kan gjennomføres uten ytterligere låneoptak

Vedtatt

Styret kommer tilbake med informasjon før arbeidet igangsettes

F Foreslår at fellesvaskeriene er åpne på søndager i en kort periode (f.eks fra 14 til 17) uten mulighet for bruk av tørketromler.

Forslag om søndagsåpne fellesvaskerier ble nedstemt i fjor og etter det jeg kunne forstå var støy fra tørketromlene en av hovedgrunnene til at mange sa nei. Jeg foreslår derfor at vaskeriene er åpne i en kort periode på søndag ettermiddag og at man i første omgang ikke kan bruke tørketromlene. Styret bør i løpet av året undersøke muligheten for å få gjort noe med støyen da den sikkert ikke er mindre irriterende ellers i uka og kanskje bør reduseres uansett.

Forøvrig hører jeg vaskemaskiner surre og gå på søndager ellers i blokka så jeg ser ingen grunn til at vi som ikke har plass til vaskemaskiner i leiligheten skal være uten denne muligheten

Vedtatt

Vedtatt. 33 var for, 25 i mot.

6 – Valg av tillitsvalgte

A	Som leder for 1 år ble det foreslått		
	Ida Oftebro	Enerhauggata	5
Vedtatt	Valgt		
B	Som styremedlemmer for 2 år ble det foreslått		
	Svenn Ivar Fure	Enerhauggata	3
	Jonas Løvdahl	Enerhauggata	7
	Anders Leinebø	Smedgata	34
Vedtatt	Valgt		
C	Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått		
	Kari Anne Høven	Enerhauggata	1
Vedtatt	Valgt		

E	Som valgkomité for 1 år ble foreslått		
	Randi J Krogstad	Enerhauggata	3
	Leif Pareli	Enerhauggata	5
	Eivind Åse	Smedgata	34
	Anne Falch	Enerhauggata	3
Vedtak	Valgt		
F	Som velferdskomité for 1 år ble foreslått		
	Edel Jacobsen	Enerhauggata	5
	Inger Johanne Haug	Enerhauggata	5
Vedtak	Valgt		
G	Som garasjekomité for 1 år ble foreslått		
	Eivind Åse	Smedgata	34
	Kent Johansen	Smedgata	34
Vedtak	Valgt		
H	Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:		
	Ida Oftebro	Enerhauggata	5
	<i>Delegert</i>		
	Geir Erik Moen	Enerhauggata	3
	<i>Varadelegert</i>		
Vedtak	Valgt		

Generalforsamlingen ble hevet kl 19.25

Protokollen godkjennes av undertegnede

Øyvind Larsen /s/
Møteleder

Anne-Lise J Johansen /s/
Referent

Eivind Åse /s/
Protokollvitne

Randi Krogstad /s/
Protokollvitne

OVED VALGENE PÅ GENERALFORSAMLINGEN OG I KONSTITUERENDE STYREMØTE HAR STYRET FÅTT FØLGENDE SAMMENSETNING:

Leder	: Ida Oftebro	Enerhauggata	5
Nestleder	: Geir Erik Moen	Enerhauggata	3
Styremedlem	: Haidi Tønder	Enerhauggata	5
Styremedlem	: Anders Leinebø	Smedgata	34
Styremedlem	: Jonas Løvdal	Enerhauggata	7
Styremedlem	: Sverre Ivar Fure	Enerhauggata	3

Oslo 03.04.06
ALJJ