

Protokoll for generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

Møtedato	29.03.2007
Møtetidspunkt	18.00
Møtested	St Halvard kirke

Tilstede var	100 andelseiere
og	17 med fullmakt
til sammen	117 stemmeberettigede
Fra forretningsfører møtte	Anne-Lise J. Johansen
Møtet ble åpnet av	Ida Oftebro

Saksoversikt

[1 – Konstituering](#)

[2 – Årsberetning for 2006](#)

[3 – Årsregnskapet for 2006](#)

[4 – Godtgjørelser](#)

[5 – Forslag](#)

[6 – Valg av tillitsvalgte](#)

1 – Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Øyvind Larsen
Vedtak Valgt

B Opptak av navnefortegnelse

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

C Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Anne-Lise Jenseth Johansen foreslått, og til å underskrive protokollen Eivind Åse og Frode Lagset.
Vedtak Valgt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

D Forretningsorden

Vedtak Godkjent

2 – Årsberetning for 2006

Styrets årsberetning for 2006 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak Godkjent

3 – Årsregnskapet for 2006

A. Regnskapet for 2006

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak Godkjent

B. Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til balansen.
Vedtak Godkjent

4 – Godtgjørelser

A Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til

	kr 235 000,-.
Vedtak	Godkjent
B Godtgjørelse til revisor	
	Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2006 ble foreslått satt til kr 10 876,-.
Vedtak	Godkjent
C Godtgjørelse til garasjekomiteens leder	
	Godtgjørelse til garasjekomiteens leder regnskapsåret 2006 ble foreslått satt til kr 15 000,-.
Vedtak	Godkjent

5 – Forslag

Fellesmåling av strøm

Styret foreslår at borettslaget sier opp sin avtale om fellesmåling av strøm. I dag har vi en avtale med LOS som innebærer at vi betaler mindre nettleie siden strømmen måles på seks fellespunkter. Dette innebærer imidlertid at beboerne ikke kan velge strømleverandør selv, at borettslaget må dekke ubetalte strømreregninger, og at den enkelte beboer pådrar seg gebyrer for fellesmåling.

Hafslund Nett, vår nettleverandør, har varslet at de ikke er interessert i å fortsette å levere fellesmåling etter 2010. Ønsker vi å fortsette med fellesmåling etter dette, vil vi måtte kjøpe nye strømmålere til hver enkelt boenhet for å kunne måle individuelt forbruk, da Hafslund har varslet at de vil fjerne disse i fellesmålte borettslag.

Styret mener at det i dagens situasjon vil være en fordel om enkeltbeboere får råde over eget strømforbruk og bestemme sin egen strømleverandør. Det foreslås derfor at styret gis fullmakt til å avvike fellesmåling av strøm når dagens avtaleperiode går ut, eller senest i 2009.

Styrets innstilling til vedtak: Styret gis fullmakt til å si opp avtalen om fellesmåling av strøm når dette synes formålstjenlig, og senest i 2009.

Vedtak Godkjent

Oppgradering av fellesarealer

På grunn av de spesielle grunnforholdene på fellesarealet mellom Enerhauggata 5 og 7, vil den planlagte oppgraderingen bli dyrere enn antatt. Dette for å unngå skader på membranen under dekket som beskytter garasjeanlegget mot lekkasjer.

Det anbefales likevel at vi går for det fremlagte forslaget, utarbeidet av landskapsarkitektene Asplan Viak i samarbeid med OBOS prosjekt. Det er styrets vurdering at det vil være positivt for borettslaget, og at flotte fellesarealer øker verdien på leilighetene.

Prosjektet har to alternative løsninger. Én der vi bare oppgraderer lekeplassen og sitteområdet, og én der vi oppgraderer hele utearealet samtidig. Prisene ligger på ca 700 000 for det lille alternativet og 1.2 millioner for hele området inkludert moms. Eksakte priser er under innhenting, og vil bli lagt frem for generalforsamlingen.

Styrets innstilling til vedtak:

Alternativ 1: Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppgradering av lekeplass og sitteområde. Den resterende oppgradering stilles i bero. Begrenset oppad til 950.000.

Alternativ 2: Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppgradering av hele utearealet mellom Enerhauggata 5 og 7. Begrenset oppad til 1.900.000.

Forslag fra Gunn Hauge:

Alternativ 3: Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppgradering av utearealet mellom Enerhauggata 5 og 7.

Forslag fra Inger M Vereide:

Alternativ 4: Kun oppgradering av sitteplasser i området.

Alternativ 5: Oppgradering av uteplass gjennomføres IKKE.

Vedtak

Det ble først stemt over alternativ 5.

59 stemte for

35 stemte mot

Dvs at oppgradering av uteplass ikke gjennomføres.

Styret opplyste om at de vil prøve å få til en oppgradering av sitteplasser i området som en del av vedlikeholdet.

Innføring av individuell måling av forbruk - varme og varmtvann

Vinterens rekordhøye energipriser har på nytt aktualisert spørsmålet om individuell måling av varme og varmt vann. Styret mener at dette kan være en fornuftig måte å få ned forbruket på, men at dette bør skje uten at borettslagets totale gjeldsbyrde øker. Vårt forslag er derfor en gradvis innføring av tiltak, og en fortløpende evaluering av disse.

Under er det skissert opp alternative forslag med kostnadsoverslag. Prisene er hentet fra utredningen som ble utført av OBOS Prosjekt på vegne av borettslaget i 2005:

Forslag 1:

Det monteres termostatventiler på alle radiatorer i leilighetene. Pris: ca. 1.800 000 kr

Fordel: Med termostatventiler vil det bli langt enklere å regulere forbruket, og innetemperaturen. I dag skjer temperaturregulering ofte ved at man åpner vinduet i stedet for å skru ned radiatoren. Dette vil gi bedre inneklima hos den enkelte, og sannsynligvis en besparelse på mellom fem og ti prosent i året. Styret anbefaler at dette blir gjort før man innfører individuell måling av varmeforbruk, da det ellers kan oppleves som urettferdig for de beboerne som fortsatt har gamle radiatorventiler med to innstillinger: Av eller på.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret gis fullmakt til videre utredning og beslutning om gjennomførelse gitt at kostnadene kan holdes innenfor en ramme på totalt 2 millioner kroner, og dekkes uten ytterligere låneopptak.

Forslag 2:

Det innføres individuell måling av varmtvannsforbruk.
Pris: ca. 930 000

Overforbruk av varmt tappevann er ofte stort i borettslag som vårt. Det er fort gjort å sløse med vann til oppvask og dusjing når dette ikke får konsekvenser for regningens størrelse. OBOS Prosjekt anslår en besparelse på ca. 10 prosent ved innføring av individuell måling av varmtvannsforbruk, eller 90-180 000 kr i året avhengig av energiprisen.

Måleren baserer seg på antall liter vann som passerer gjennom varmtvannsinntaket til leiligheten. Dette kan være en ulempe for de som bor høyt oppe dersom de for eksempel dusjer på tider av døgnet da man må vente lenge på varmtvannet.

Styret ser kombinasjonen av kost/nytte som for ugunstig til å gjennomføre forslaget på det nåværende tidspunkt.

Styrets innstilling til vedtak: Forslaget vedtas ikke

Forslag 3

Det innføres individuell måling av varme- og varmtvannsforbruk. Pris: ca. 2.2 millioner

Dette forutsetter vedtak av forslag 1. Det innføres individuell måling av varmtvannsforbruk som skissert ovenfor. I tillegg monteres en føler på hver radiator i leiligheten. Denne kan leses av trådløst fra et apparat utenfor leiligheten. Føleren måler overflatetemperatur på radiatoren og gjennomsnittstemperatur i rommet, og regner ut energiforbruket ut i fra dette. Avregning og fakturering settes ut til en ekstern operatør.

Også her regner OBOS prosjekt med en besparelse på ca. 10 prosent av forbruket, eller 250-500 000 kr per år avhengig av energipris.

Avregning av forbruk settes ut til en ekstern operatør. Dette gebyret vil være i størrelsesorden 450 kroner per år per leilighet.

Styret ser kombinasjonen av kost/nytte, fremtidig ugunstig gebyrsituasjon og usikkerhet rundt tekniske løsninger som for ugunstig til å gjennomføre forslaget på det nåværende tidspunkt.

Dersom energiprisene fortsatt holder seg på et høyt nivå, vil styret foreslå å utrede saken på nytt om to år. Da er det også rimelig å anta at målerteknologien som brukes vil være billigere og bedre utprøvd.

Styrets innstilling til vedtak: Vedtas ikke

Vedtak Styret får fullmakt til videre utredning, samt utredning av nye radiatorer. Saken tas opp i en senere generalforsamling

Utredning av felles takterrasser på taket av høyblokkene

Forslag til generalforsamlingen fra Anders Vold

Jeg foreslår å utrede muligheten for å anlegge takterrasser på høyblokkene.

Vi har en unik utsikt fra toppen av høyblokkene. Med utbyggingen i Bjørvika blir det enda mer aktuelt å komme seg opp i høyden for å kunne se fjorden. Fellesarealene mellom 5'eren og 7'eren er fine, men på grunn av høyden på blikkene kaster de lange skygger over området. Ved å anlegge takterrasser vil beboerne få eksklusiv tilgang til flott utsikt og sol hele dagen. Det slikt gode vil garantert øke markedsverdien på boligene.

Jeg kunne tenke meg at det blir anlagt en inngjerdet plattning som er støyskjermet mot beboerne i etasjen under. For å skape en helhet bør man vurdere planter og møbler (sittegrupper/solstoler). Det kan bli riktig så hyggelig å være på "byens tak".

Det er kun et forslag om utredning av konsekvenser og kostnader. Det bør være klare retningslinjer for bruken av terrassen. Man skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret kan ikke se at det er hensiktsmessig å foreta denne utredningen på nåværende tidspunkt. Vi er allerede i gang med å oppgradere eksisterende fellesarealer, slik at disse forhåpentligvis skal gi en bedre brukeropplevelse. Vi kan heller ikke se at dette prosjektet bør prioriteres foran de vedlikeholdsprosjektene vi allerede vet ligger foran oss i årene som kommer, som nye dører, og oppussing av korridorer, trapperom og inngangspartier. En utredning nå vil mest sannsynlig bli utdatert før det etter styrets mening er aktuelt å bruke penger på takterrasser.

Forslaget vedtas ikke

Vedtak Forslaget falt.

Salg av tomt til byggeprosjekt, Platousgate 6

Forslag: Borettslaget selger 180 m2 tomt til byggeprosjektet Platousgt. 6

Det foreslås at borettslaget avstår ca. 180 m2 tomt til byggeprosjektet i Platousgt. 6. Byggeprosjektet er godkjent, leilighetene er allerede solgt, og kommer til å bli gjennomført med eller uten vår medvirkning. Dette har USBL vært svært tydelige på.

Størstedelen av det aktuelle området er tenkt brukt som uteareal. Her ønsker USBL å opparbeide en solterrasse for beboere i Platousgt. 4 og 6.

USBL har tilbudt oss 1.6 millioner for selve tomten, basert på hva de selv betalte for nabotomten i sin tid, og OBOS' verdistigningskalkyle for området. I tillegg får vi to garasjeplasser i lukket anlegg i Platousgt. 6 til disposisjon for borettslagets beboere. Dersom det viser seg at borettslagets beboere ikke ønsker å benytte seg av disse, kan de fremleies eller videreselges til markedspris.

Det foreslås at andelseierne slutter seg til forslaget, da styret mener tilbudet er godt. Dette vedtaket krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret gis fullmakt til å avhende den aktuelle tomteparsellen til USBL.

Vedtatt mot 6 stemmer.

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 Anne Sundqvist Christin Stulen	Enerhauggata 3 Enerhauggata 5
Vedtatt	Valgt	
C	Som styremedlem for 1 år ble foreslått: Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Vedtatt	Valgt	
D	Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått Stian Brekmo	Enerhauggata 1
Vedtatt	Valgt	
E	Som valgkomité for 1 år ble foreslått Leif Pareli Eivind Åse Randi Krogstad	Enerhauggata 5 Smedgata 34 Enerhauggata 3
Vedtatt	Valgt	
F	Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått: Ida Oftebro Delegert	Christin Stulen Varadelegert
Vedtatt	Valgt	
G	Som velferdskomite ble foreslått: Utgår	
Vedtatt	Valgt	
H	Som garasjeansvarlig ble foreslått: Eivind Åse	Smedgata 34
Vedtatt	Valgt	

Generalforsamlingen ble hevet kl 21.00

Protokollen godkjennes av undertegnede

Øyvind Larsen /s/
Møteleder

Anne-Lise J Johansen /s/
Referent

Eivind Åse /s/
Protokollvitne

Frode Lagset /s/
Protokollvitne

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

Leder	: Ida Oftebro	Enerhauggata 5
Nestleder	: Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	: Jonas Løvdal	Enerhauggata 7
Styremedlem	: Svenn Ivar Fure	Enerhauggata 3
Styremedlem	: Christin Stulen	Enerhauggata 5
Styremedlem	: Anne Sundqvist	Enerhauggata 3

Oslo 02.04.07
ALJJ

Dobbelklikk for å lagre på filområde