

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag den 31.03.2011  
kl. 18.00. Møtested : St Halvard kirke.

Tilstede var 75 andelseiere og 4 med fullmakt til sammen 79 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Anne-Lise J. Johansen.

Møtet ble åpnet av styrets leder

### **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 :** Godkjent

#### **C. Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen**

Som referent ble Anne-Lise Jenseth Johansen foreslått, og til å underskrive protokollen Karsten Leitemo og Eivind Haug.

**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

#### **F. Forretningsorden**

**Vedtak :** Vedtatt

### **2 – Årsberetning og årsregnskap for 2010**

#### **A. Årsberetning og regnskap**

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2010 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak :** Godkjent

#### **B. Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

**Vedtak :** Godkjent

### **3 – Godtgjørelser**

#### **A. Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000,-.

**Vedtak :** Godkjent

#### **B. Godtgjørelse til garasjeansvarlig**

Godtgjørelse til sittende garasjeansvarlig ble foreslått satt til kr 15 000,-.

**Vedtak :** Godkjent

#### 4 – Forslag

##### Forslag fra Erik Engebretsen, Enerhauggata 5

###### **FORSLAG 1:**

*"Iflg tidligere (og nåværende) styre ble det i forbindelse med innleggelse av internettkabel til alle leilighetene gjentatte ganger meddelt at det ville påløpe en månedlig avgift på kr 100,- pr leilighet. Denne kostnad var lik for samtlige leiligheter da nytteverdien og kostnadene ved dette var nøyaktig den samme for hver leilighet.*

*Forrige styre bestemte at dette skulle gjennomføres under disse forutsetningene på tross av at det medførte en betydelig investering for borettslaget. Denne investering er nå betalt. Dette ble også meddelt gjentatte ganger under installasjonsprosessen til beboerne. Undertegnede hadde flere samtaler med ansvarlig styremedlem som flere ganger bekreftet dette. På samme måte som en garasje plass, fellesmåling av strøm, tv-lisens e.l. koster det samme for alle leilighetene, ville det påløpe en kostnad på hver leilighet på kr 100,- til internettoppkobling da samtlige leiligheter fikk tilgang til nøyaktig samme hastighet og forbruk. Dette er en også en vanlig måte å fordele denne kostnad på. Ingen ville som kjent akseptere å betale ulikt for et telefonabonnement avhengig av om man har et eller to soverom. Det er et riktig prinsipp at alle betaler likt for samme tjeneste.*

*Så vidt undertegnede forstår, er ikke dette gjennomført ennå slik forutsetningen var. Dette bør derfor gjennomføres snarest, og generalforsamlingen bør vedta at dette gjennomføres snarest i tråd med tidligere informasjon og forutsetninger. Som kjent har borettslaget god økonomi, og dette kan gjennomføres uten at den enkelte får høyere husleie ved at andre poster i budsjettet reduseres.*

*Forslaget er derfor at dette gjennomføres straks i henhold til tidligere informasjon gitt av styret."*

Styrets innstilling til vedtak:

**Styret har vurdert endring av husleie men har lovet alle beboere at DERSOM husleien endres skal den settes ned og ikke opp. Styret har vurdert en løsning der man trekker ut andre kostnader tilsvarende kostnadene ved driften av fibernett. Dette vil ende med at noen får noe dyrere husleie enn tidligere.**

**Setter man ned felleskostnader med 720 000 og legger inn en fast kostnad på 125 pr mnd pr leilighet i internett/ fiber kostnader ender det opp med at de minste leilighetene får ett tillegg i husleie på 57 kr pr mnd, de største leilighetene får en rabatt på 65 kr pr mnd. Ordinær tre roms får en liten rabatt på 31 pr mnd.**

**Styret foreslår at man viderefører dagens ordning der det er definert at internettkostnader er en del av felleisleien. Forslaget vedtas ikke.**

**Vedtak :** Styrets forslag vedtatt

## **Forslag fra Espen Dag Rydland, Smedgata 34:**

### **FORSLAG 1:**

*” Styret utreder å utvide verandaene i høyblokkene. Saken behandles på generalforsamlingen i 2012, eventuelt på en ekstraordinær generalforsamling når nødvendige utredninger foreligger.*

*En utvidelse mot mer bruksvennlige verandaer antas også å øke attraktiviteten på leilighetene og dermed omsetningsprisene. Dette vil derfor kunne være en god investering for den enkelte andelseier. Borettslagets økonomi er god og det vil derfor kunne være et godt tidspunkt å gjøre en slik investering nå.”*

#### Styrets kommentar:

Balkongene ble totalrehabilitert 2001 – 2002. Styret mener at så lenge leilighetene allerede har funksjonelle balkonger vil det ha minimal betydning på attraktiviteten på leilighetene. I tillegg er en slik utvidelse erfaringsmessig en svært kostbar affære. Borettslaget har mange andre oppgraderinger som en heller bør prioritere.

#### Styrets innstilling til vedtak:

**Forslaget vedtas ikke.**

**Vedtak :** Styrets forslag vedtatt

### **FORSLAG 2:**

*” Styret utreder å etablere takterrasser på takene i høyblokkene. Saken behandles på generalforsamling i 2012, eventuelt på en ekstraordinær generalforsamling når nødvendige utredninger foreligger.”*

#### Styrets kommentar:

Dette er en sak som gjentatte ganger har vært oppe til generalforsamling. Men det kan være en ide å få inn noen som har erfaring på området for å få en prisvurdering og for å vite om det kan være mulig.

#### Styrets innstilling til vedtak:

**Styret tar saken videre og får en pris/ vurdering på hvilke muligheter som finnes og hva det vil koste. Dette vil så bli lagt frem på neste generalforsamling.**

**Vedtak :** Godkjent

## **Forslag fra Hege Svingen & Roger Nalum Pedersen, Enerhauggata 7**

### **FORSLAG 1:**

*” Vi foreslår at det blir satt opp et gjerde eller en hekk opp mot veien mellom E7 og E5.*

*Det er mange småbarnsforeldre i borettslaget, og vi og andre foreldre ser det som en stor fordel hvis plenområdet blir avgrenset mot fortauet og veien. En avgrensning mot veien vil gjøre området tryggere for barn, og kanskje forhindre*

*at uvedkommende bruker uteområdet til uønsket aktivitet. Det foreslås også at det blir satt opp en huske og evt. andre lekeapparater i tillegg til de som er der.”*

Styrets innstilling til vedtak:

**Dette er en sak som ble tatt opp vedrørende oppussing av utearealene for flere år siden og den gang ble nedstemt av generalforsamlingen. Punkt en fordi beboerne ønsket at det skulle være lyst og åpent inn til område, og punkt to fordi det ligger en lekeplass litt borti veien og beboerne ville prioritere hage og plen og ikke lekeplass. Styret mener det er dette som fremdeles er innstillingen blant beboerne og at forslaget ikke blir vedtatt.**

**Vedtak :** Styrets forslag vedtatt

### **Forslag fra Styret i Enerhaugen Borettslag**

#### **FORSLAG 1:**

*”Styret i enerhaugen borettslag foreslår at man på sommerstid skruer av varmeanlegget fullstending. Slik det er nå har vi varme i tørkeskapene året rundt. Dette gir for noen usjenerende mye varme, mens det for styret og vaktmester lager unødvendig mye ekstrajobb. I prinsippet kunne vaktmester ha skrudd av hele varmen med ett par enkle grep men pga vedtaket om varme i varmeskap hele året er han nødt til å bruke flere dager på å skru av og på varmen. I tillegg til dette blir det en betydelig ekstra kostnad å ha varmeanlegget på hele året.”*

Styrets innstilling til vedtak:

**Styret mener det er bedre å stenge hele varmeanlegget i sommermånedene og går inn for at dette skjer fra og med sommeren 2011. Det vil være en bedre løsning økonomisk og praktisk i forhold til slik løsningen er nå.**

**Nytt forslag fra styret om at dette blir en prøveordning for sommeren 2011**

**Vedtak :** Godkjent

#### **FORSLAG 2:**

*”Styret i enerhaugen borettslag ønsker at generalforsamlingen gjør et vedtak om å skifte ut korridordører og inngangsdører i alle blokkene. Dørene har etter nesten 50 års bruk blitt så slitt at de ikke lenger fyller sin funksjon med tanke på sikkerhet. De mest utsatte dørene har nå skader som ikke lar seg reparere. Styret ønsker at generalforsamlingen vedtar å skifte ut dørene med nye tilsvarende dører som oppfyller dagens krav til brann, sikkerhet og utforming. Dette gjelder kun korridordørene mot heisen i høyblokkene i tillegg til dørene i E1. Da dørene i baktrapper og Smedgata 32 ikke er like slitt, ser ikke styret det som en prioritet å skifte disse ved nåværende tidspunkt”*

Styrets innstilling til vedtak:

**Styret innhenter tilbud på skifting av alle tidligere nevnte korridordører og inngangsdører. Styret ber generalforsamlingen om tillatelse til å skifte ut**

**disse dørene og en totalramme på bruk av inntil 2,5 millioner av borettslagets egenkapital for å skifte disse.**

**Vedtak :** Smedgata 32 vil bli medtatt i anbudsrunderen.  
Godkjent

**Forslag 3:  
Disponering av næringslokale i Enerhauggata 1**

*Singh, som driver butikk i Enerhauggata 1, har kontaktet styret for å få godkjenning for å endre bruken av lokalet for om mulig å drive restaurant. Lokalet er 153 m<sup>2</sup>.*

*Pr. i dag betaler Singh en leie på kr. 81.636 i året, d.v.s kr 534 pr.m<sup>2</sup>.*

*Styret har fått en markedsvurdering av lokalet hos en næringsmegler. Megleren anslår at vi kan få en leiepris på omlag 180.000 ved utleie av lokalet til kontor/butikk. Markedspris ved utleie av lokalene til restaurant er stipulert til kr. 300.000.*

*Ved omgjøring av lokalet til leiligheter må vi forvente en lang prosess med omregulering av arealet til dette formålet. I tillegg vil vi måtte påregne betydelige kostnader ved omlegging av rør, rominndeling, endring av vinduer (som er for store for boliger i dag), samt oppussing av lokalet. Siden borettslaget står foran flere større vedlikeholdsprosjekt de nærmeste årene, har vi valgt å ikke gå videre med dette alternativet.*

*Ved utleie til restaurant må man søke om bruksendring og rammetillatelse for drift av restaurant, da lokalene pr i dag kun er godkjent for kontor/butikk.*

*Styret har forespurt beboerne i andelslaget. Svarslippene ga ikke noen entydig konklusjon. Flere av beboerne var positive til restaurantdrift, men var samtidig skeptiske til følgende forhold:*

- *Matos i leilighetene*
- *Røykos utenfor lokalet*
- *"Gjengansamlinger" og hølytt prat utenfor*
- *Ikke tro på at nåværende leietaker kan drive en restaurant med overskudd*

*OBOS har gjort tilsvarende vurderinger.*

*Styret mener at utleie av kontor/butikk lokaler fremstår som det beste alternativet. Det vanligste i denne bransjen er å leie ut arealer uten rominndeling. Dette siden det er ulike behov i markedet (kontorfellesskap med et eller flere firmaer eller cellekontorer). Leietaker vil da selv kunne dele inn lokalet etter det behov leietaker har. Ved opphør av leiekontrakt er leietaker ansvarlig for å tilbakestille lokalet i den stand det var ved inngåelse av leiekontrakt.*



E. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:  
Delegert Eivind Løvdal  
Varadelegert Marte Loen

**Vedtak** : Valgt

F. Garasjeansvarlig  
Eivind Åse Smedgata 34

**Vedtak** : Valgt

Generalforsamlingen ble hevet kl 20.15

Protokollen godkjennes av undertegnede

Øyvind Larsen /s/  
Møteleder

Anne-Lise J Johansen /s/  
Referent

Karsten Leitemo /s/  
Protokollvitne

Eivind Haug /s/  
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Leder:	Eivind Løvdal	Enerhauggata 5
Styremedlem	Marte Loen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Sølvi Kristiansen	Enerhauggata 5
Styremedlem	Olav Aasland	Enerhauggata 5
Styremedlem	Anders M Tangen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Oslo 01.04.11  
ALJJ