

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag den 27.03.2012
kl. 18.00. Møtested: St Halvard kirke.

Tilstede var 62 andelseiere og 7 med fullmakt til sammen 69 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 minst en andelseier til å underskrive protokollen

Som referent ble Anne-Lise Jenseth Johansen foreslått, og til å underskrive protokollen Roar Ingjer og Christin Stulen

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

E. Forretningsorden

Vedtak: Godkjent

2 – Årsberetning og årsregnskap for 2011

A. Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2011 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 340 000,-.

Vedtak: Godkjent

B. Godtgjørelse til garasjeansvarlig

Godtgjørelse til garasjeansvarlig ble foreslått satt til kr 30 000,-.

Vedtak: Godkjent

4 – Forslag

Styret har følgende forslag til vedtak på generalforsamlingen:

1.1 Avstenging av varme i tørkeskapene om sommeren

På generalforsamlingen i 2011 ble det vedtatt å skru av varmeskapene om sommeren som en prøveordning for sommeren 2011. Styrets erfaringer fra prøveperioden er gode, med lavere energiforbruk og få negative tilbakemeldinger. I følge OBOS' eksperter er det ikke fare for kondensdannelse eller for høy relativ luftfuktighet som følge av at varmen er avslått i tørkeskapene i sommerhalvåret. Styret foreslår derfor å gjøre ordningen permanent.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å stenge varmen i tørkeskapene samtidig som resten av varmeanlegget ellers i borettslaget blir stengt av for sommersesongen som en permanent løsning.

Vedtak: Forslaget ble avvist

1.2 Varmtvannsproblematikken og befaring i alle leiligheter

Det har vært tilfeller av manglende varmtvann i noen av blokkene i borettslaget over flere år. På bakgrunn av dette har det i løpet av de siste årene vært gjennomført befaring og feilsøking i Smedgata 34 (S34) og Enerhauggata 3 (E3) for å finne og utbedre problemet.

Problemet skyldes defekte og feilmonterte blandebatterier, vaskemaskiner, m.m. i flere av leilighetene. Defekte installasjoner fører kaldt vann inn i varmtvannsrørene og senker varmen på vannet for alle leiligheter som ligger i direkte vertikal linje med problemliligheten. I forbindelse med befaringene i S34 og E3 ble det også oppdaget at flere leiligheter har innebygde stoppekraner eller stoppekraner i så dårlig forfatning at de ikke kan brukes. Denne slags innretninger utgjør en fare for store skader, også på omliggende leiligheter, ved lekkasje. I henhold til borettslagsloven er beboer selv ansvarlig for at stoppekraner er i god stand.

Erfaringene fra S34 og E3 tilsier at det er vanskelig å få gjennomført befaring og feilsøking i leilighetene, da beboere ikke er hjemme når annonsert feilsøking skal foregå. Det har også blitt påpekt feil og mangler styret ikke har mulighet til å sjekke om har blitt utbedret.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en kontroll i alle leiligheter i borettslaget av rømningsvei på balkong, stoppekraner, blandebatterier m.m. Vi foreslår videre at feil og mangler utbedres fortløpende for skadehavers regning. Styret anser dette som eneste mulighet å ha kontroll med at feilene faktisk blir utbedret.

Vi ønsker også å besiktige ventilasjonsanlegget og rømningsveier på balkongene. Mange får røyk og stekeos inn i sine leiligheter, og dette kan skyldes ventilatorer som urettmessig er koblet på luftesjaktene. Rømningsveier for brann via balkongene er vi pålagt å holde fri, og en kontroll av dette er for alles sikkerhet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en kontroll av blandebatterier, stoppekraner, ventilatorer og rømningsveier i alle leiligheter i borettslaget. Kontrollen utføres av autoriserte fagpersoner og skal settes ut på anbud. Beboer plikter å utbedre oppdagede feil så snart som mulig, senest 3 måneder etter inspeksjon.

Vedtak: Vedtatt

1.3 Daglig leder i borettslaget

Enerhaugen borettslag er et av de største borettslagene i Oslo med 477 leiligheter og kontorer. Det er et godt drevet borettslag, men det kan være vanskelig å finne medlemmer til styret. Det er også en utfordring å få styremedlemmene til å sitte over lenger tid. Noe av grunnen til dette kan være at styremedlemmene pålegges en stor arbeidsbelastning. Det er ønskelig med kontinuitet, og det er mye kunnskap som blir borte hver gang et styremedlem slutter. De siste årene har styret blitt skiftet ut mer eller mindre totalt ved nesten hver eneste generalforsamling. Dette gjør styrets arbeide uoversiktlig.

Mange av styremedlemmenes oppgaver må utføres på dagtid da styremedlemmer vanligvis er opptatt i annet arbeide. På bakgrunn av dette er det ønskelig å ansette en daglig leder. Generalforsamlingen vedtok i 1992 ansettelse av en "driftssekretær" med samme arbeidsområde, men dette ble aldri gjennomført.

I en overgangsperiode vil ansettelse av daglig leder føre til noe høyere administrasjonsutgifter. En daglig leder vil imidlertid kunne effektivisere driften og følgelig gi besparelser på sikt. Det er også styrets mål at styrehonoraret senere skal kunne reduseres i takt med redusert arbeidspress på styremedlemmene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å ansette en daglig leder, og ber styret gjennomføre denne prosessen. Vedkommende skal følge opp alle pågående saker, gjennomføre møter, holde løpende kontakt med vaktmestrene, følge opp styrevedtak og svare på henvendelser fra beboere.

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

1.4 Kameraovervåkning i borettslaget

Borettslaget er stadig plaget av hærverk, og enkelte voldsepisoder har også funnet sted på borettslagets område i det siste. Som et forebyggende tiltak ønsker styret å installere kameraovervåkning i fellesarealene etter behov. Tiltaket har til hensikt å sikre eiendom.

Styret understreker at et slikt tiltak vil følge alle offentlige retningslinjer, og vil kun bli benyttet etter behov – først og fremst ønskes dette i garasjelegger og kjellere hvor det har vært svært mange innbrudd og hærverk de senere årene. Alle opptak vil bli slettet etter 7 dager, og skal kun besiktiges der det foreligger mistanke om kriminelle handlinger..

Forslag til vedtak:

Det legges til et punkt i vedtektene:

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

1.5 Fra L.E. Hauge i Smedgata 34:

Det vises til innkalling til ordinær generalforsamling 27.3.2012. I henhold til borettslagsloven (paragraf 5) og etter samtykke fra styret i borettslaget kan en andelseier overlate sin bruk av boligen (utleie) til en annen person for en begrenset periode opptil tre år. Leietaker overtar i denne perioden både rettigheter og plikter ved bruk av boligen. Det er derfor naturlig at utleier også kan leie garasjeplass i borettslaget på linje med andre andelseiere.

Andelseier som leier ut sin bolig i tråd med gjeldende regelverk må i dag si opp eventuell leie av garasjeplass før bruksrett til boligen overlates til en annen person. Det vil derfor ikke bli færre garasjeplasser tilgjengelig hvis en leietaker gis samme rettigheter som en andelseier med hensyn til leie av garasjeplass. OBOS forvaltning

opplyser at det er vanlig praksis at leietakere kan leie garasje plass i et borettslag. Dette gjelder blant annet leietakere i kommunale leiligheter som har de samme rettigheter som andelseiere. Det bør således ikke være forskjellsbehandling mellom andelseiere og leietakere når det gjelder garasje plass dersom overlating av bruk er godkjent av styret.

Forslag til vedtak på generalforsamlingen 27.3.2012:

Personer som leier bolig i Enerhaugen borettslag gis rett til å leie garasje plass på og på samme vilkår som andelseiere i borettslaget. Forutsetningen er at andelseier som overlater sin bruk av bolig sier opp eventuell leie av garasje plass i samme tidsperiode. Leie av garasje plass for leietaker opphører automatisk når bruksrett til bolig i Enerhaugen borettslag opphører. Endringen gjøres gjeldende umiddelbart.

Styrets innstilling:

Vedtast ikke, dagens ordning med kun andelseiere opprettholdes ettersom etterspørselen etter garasjeplasser er svært stor i borettslaget.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt

1.6 Fra E. Engebretsen i Enerhauggata 5:

Styret sendte i 2010 ut skriv om at månedlige internettkostnader skulle fordeles likt pr leilighet da nytteverdien er nøyaktig den samme for hver leilighet. Dette ble også gjentatt muntlig flere ganger av ansvarlig styremedlem overfor meg under prosessen og at dette var en forutsetning for å gjennomføre dette. Fremdeles er ikke dette ordnet da leilighetene i dag betaler ulikt for internett. Det er urimelig at noen leiligheter betaler mer enn andre leiligheter for dette. Ingen aksepterer i dag å betale mer for internett avhengig av hvor stor leiligheten er, på samme måte som ingen vil akseptere i dag å betale mer for telefon om man har to i stedet for et soverom. Internettkostnaden oppgis i dag likt på husleiefakturaen med et beløp som ikke er korrekt. Dette er å lure andelseierne og neppe lovlig. Forslaget mitt til generalforsamlingen er at dette endres til slik det opprinnelig ble meddelt fra styret slik at internetttoppkoblingskostnadene blir lik for hver leilighet. Dette er en vanlig måte å gjøre det på over hele byen, og vil medføre små endringer for den enkelte. Borettslaget har god økonomi, og dette kan gjennomføres uten at noen får økt husleie dersom dette er viktig. Forslaget er derfor at dette gjennomføres snarest, og at styret gis mulighet til å finne en løsning som egner seg best i denne sammenheng.

Styrets innstilling:

Vedtast, ettersom det kun dreier seg om små endringer i husleie, justeres dette slik at hver andelseier betaler like mye for internett. Kabel-TV følger samme prinsipp, og derfor justeres dette også på samme måte.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.7 Fra S. Sandvik i Enerhauggata 7:

Tildele garasjeplasser til Bilkollektivet

Bilkollektivet i Oslo er et andelslag som gjør det mulig å dele bil med andre på en praktisk, miljøvennlig og økonomisk måte. Bilkollektivet passer for alle som ikke er avhengig av å bruke bilen til daglig, eller til husstander som av og til trenger en bil nummer to uten å måtte investere i en egen bil. Kort fortalt styres bilutgiftene dine av hvor mye du har benyttet en bil. Du bestiller og bruker bil når du trenger det, og betaler for det du har brukt.

Bilene er plassert «her og der» i byen, for det meste i private garasjelegger.

Nærmeste bil i forhold til Enerhaugen blir i Tøyengata og i Tøyenbekken. Bilene i Brinken bak Shell- stasjonen i Kjøllberggata er også i vårt nærområde.

Bilkollektivet opplyser at de er svært interessert i å plassere biler på Enerhaugen. I området rundt Enerhaugen har Bilkollektivet 182 registrerte sjåførere fordelt på 120 medlemskap (hvert medlemskap gir rett til to sjåførere). 28 av disse er beboere i vårt eget borettslag. Bilkollektivet betaler leie for den plassen bilen opptar, etter avtale

med eier av parkeringsplassen. Ordningen blir helt uten administrasjon for borettslaget, siden Bilkollektivet har stedansvarlige for hver bil, som er ansvarlig for kjøretøyet på lik linje med en hvilken som helst annen privatbil.

Ved å etablere 3-4 plasser i våre garasjer reservert biler fra Bilkollektivet, vil vi mest sannsynlig dekke behovet for bilhold til mange av våre andelseiere og øvrige beboere i vårt nabolag. Erfaringsmessig er bilene i bruk hele tiden i helgene, og store deler av dagene i uka, spesielt på ettermiddag/kveld. Ved at flere kan gå sammen om å dele noen biler, vil vi kanskje minske litt på presset etter å få tildelt egen garasje plass i borettslaget. På den måten hjelper vi de som faktisk har behov for egen bil litt fram i køen litt raskere.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Enerhaugen borettslag vedtar at Bilkollektivet tildeles inntil 4 garasjeplasser til bruk for Bilkollektivets biler. Forslagsstiller kontakter Bilkollektivet og informerer om vedtaket, slik at garasjeplassene kommer i drift så snart som mulig.

Styrets innstilling:

Vedtast ikke, ettersom etterspørselen etter garasjeplasser er svært stor i borettslaget. For beboere i borettslaget som er medlemmer av Bilkollektivet, finnes det flere plasseringer av biler fra Bilkollektivet svært nær Enerhaugen som man kan benytte seg av.

Vedtast: Forslaget vedtatt, 29 for, 26 i mot

1.8: Forslag fra S. Sandvik i Enerhauggata 7

Vaskeperioder i fellesvaskeriet

Det praktiseres i dag en ordning med kort og lang vaskeperiode, henholdsvis 90 og 180 minutter. Når det gjelder bruken av disse vaskeperiodene, sier reglene for vaskeriet (hentet fra nettsidene til borettslaget) at det ikke er anledning til å føre seg opp på mer enn ett maskinsett av gangen, dvs kun to maskiner per leilighet per gang.

Denne regelen betyr at beboere som har behov for å kjøre flere maskiner, må vaske serielt – det vil si når de to første maskinene er ferdige, kan man fortsette med neste vask til man er ferdig eller har brukt opp tiden. Maksimalt tre timer hvis man har lang vaskeperiode. Denne ordningen fører naturlig nok til at man må gjentatte ganger innom vaskeriet for å bytte maskiner i løpet av vaskeperioden. I ukedagene ser jeg ofte at de andre maskinene står ledige, og synes det da er dumt å måtte «løpe opp og ned» hele tiden fra vaskeriet, når jeg vet at jeg kunne utnyttet vaskeriet mer effektivt ved å bruke flere maskiner.

Dersom man i stedet hadde gitt mulighet til at man kan vaske parallelt og føre seg opp på alle maskinsett samtidig – da begrenset til kun kort vaskeperiode – ville man i løpet av én time fått vasket unna like mye som man ellers ville brukt tre timer på. Ulempen med at én leilighet blokkerer alle maskinene samtidig, veies opp ved at vasketiden er kort og at andre slipper til raskere.

Forslag til vedtak:

Reglene for vaskeriet endres til som følger (kun det avsnitt som foreslås endret er tatt med):

Dagens regel:

Det er ikke anledning til å føre seg opp på mer enn ett maskinsett av gangen, dvs kun to maskiner pr leilighet pr gang. Stryk deg fra lista hvis du ombestemmer deg!

Ny regel:

Det er anledning til å føre seg opp på mer enn ett maskinsett av gangen, men da begrenset til kun kort vaskeperiode. Stryk deg fra lista hvis du ombestemmer deg!

Styrets innstilling

Vedtaks ikke, ettersom styret ikke ser tilstrekkelig behov for å endre nåværende regler:

Beboerne SKAL alltid sette seg opp på liste for vasking, for kort eller langt vaskeperiode. Kort vaskeperiode består av en økt på 90 minutter. Lang vaskeperiode består av to økter. Hvis en beboer ikke har tatt i bruk maskinene sine innen 15 minutter etter at vaskeperioden har startet, har andre beboere anledning til å overta vasketiden. Beboere har imidlertid ikke anledning til å ta ut tøy fra andres maskiner midt i en vaskeperiode, selv om maskinene er ferdigkjørt.

Det er ikke anledning til å føre seg opp på mer enn ett maskinsett av gangen, dvs kun to maskiner pr leilighet pr gang. Stryk deg fra lista hvis du ombestemmer deg.

Vedtaks: Styrets innstilling vedtatt

1.9 Forslag fra B. Ranstorp i Enerhauggata 3

Det eksisterer ingen retningslinjer for sentralfyringen i borettslaget.

Det medfører til tider svært ujevn og uforutsigbar fyring, særlig vår og høst. I tillegg gjør dette det svært vanskelig for den enkelte beboer å påpeke feil og skjevheter i fyringsregimet, da det ikke eksisterer retningslinjer å forholde seg til. Mangelen på retningslinjer gjør det også svært vanskelig for en generalforsamling å godkjenne et fyringsbudsjett. Jeg foreslår derfor at styret utarbeider skriftlige retningslinjer for fyringen i borettslaget, som trer i funksjon senest ved starten av fyringssesongen 12/13. Retningslinjene skal definerer dato for fyringssesongen, utetemperatur for iverksetting / avslutting av aktiv fyring, hvilken innetemperatur beboerne har krav på i fyringssesongen, hvilke av borettslagets termostatstyrte anlegg som skal brukes, og hvordan de skal brukes. Og ikke minst, gjøre det klart hvem som er ansvarlig for fyringen i borettslaget. Dette har tidvis vært noe uklart, også for styret selv.

Målet med disse retningslinjene er: Å gi jevn, forutsigbar og komfortabel temperatur i alle leiligheter på økonomisk og miljømessig best mulig måte, uavhengig av hvem som til enhver tid sitter i styret, eller til enhver tid drifter fyringen.

Styrets kommentar

Styret har allerede vedtatt å utarbeide retningslinjer for fyringen, men arbeidet er utsatt i påvente av en juridisk avklaring om hvilke leverandører som eier hvilke deler av fyringsanlegget. Så snart dette foreligger er det styrets intensjon å utarbeide en fyringsforskrift for å tydeliggjøre retningslinjene for fyring i borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret utarbeider og offentliggjør en fyringsforskrift så snart som mulig i tråd med tidligere styrevedtak.

Vedtaks: Styrets innstilling vedtatt

1.10 Forslag fra T. Bugge i Enerhauggata 3

Jeg vil fremme forslag om endring av oppussingstider. I de siste 3 mnd har det vært ekstremt mye oppussing i nr. 3, og dette er en belastning for alle. Selvfølgelig må man få lov til å pusse opp, det er mange av leilighetene som trenger helrenovering av bad, etc. Ettersom de som pusser opp sjelden overholder reglene, (- dette kommer ofte av at de ikke selv er til stede, men har overlatt arbeidet til innleide håndverkere) er dette svært plagsomt for skiftarbeidende, pensjonister og hjemmевærende.

På nåværende tidspunkt er reglene som følger:

Oppussing hverdag 08-20, vedvarende støy og banking kun mellom 08-16, med minst et 2-timers avbrekk (dette blir sjeldent overholdt,- og

dette er sikkert vanskelig å gjøre noe med.)

Lørdager 08-16

Det er her mitt forslag kommer inn. Hva med å endre tidspunktet til 10-16? Så får man sovett litt ekstra i helgene, for de av oss som er så heldige å ikke jobbe da. Og de som trenger å pusse opp i helgene grunnet jobb, får fremdeles muligheten til det.

Altså:

Endring av oppussingstidspunkt til 10-16 på lørdager.

Styrets innstilling

Vedtast. Det har vært en økende belastning av oppussing i den senere tiden, og styret har merket et behov for innskjerping av rammene.

Vedtast: Styrets innstilling vedtatt

1.11 Forslag fra G. Sæther i Enerhauggata 7

Utvidelse av balkongene:

En utvidelse av balkongarealet vil føre til økt komfort for de som bor i boligene siden balkongen vil kunne benyttes mer, og på en annen måte, enn ved dagens løsning. Balkongene er nå relativt små og har liten plass til for eksempel spisebord, hengekøye, eller andre komfortelementer. Utsikten fra balkongene er ett av de mest attraktive elementene ved leilighetene i vårt borettslag. Når utbyggingen av Bjørvika er ferdig om få år vil dette momentet bli mer relevant siden utsikten fra balkongene går ned på det da nyeste og mest oppdaterte byområde i Oslo. Iverksettes en slik utbygging nå vil det stå klart samtidig med at Bjørvika er ferdig utbygd. Kostnader ved en slik oppgradering vil bli fordelt på mange leiligheter så vi har gode muligheter til å få ett godt tilbud for en slik utbygging med minimal økning av fellesutgifter. Borettslaget har god økonomi og verdien av hver enkelt leilighet vil utvilsomt øke med en slik utbygging. Tidligere motsigelser har vært kostnader, bekymring for forringelse av lysforhold i leilighetene, samt potensiale for innsyn i leilighetene. Å foreslå et design som minimerer overnevnte forhold kan være føringer som kan legges i spesifiseringen til de som inviteres til en anbudsrunde.

Forslag som fremlegges for avstemning på Generalforsamling:

Styret skal invitere tre relevante entrepenører til å vurdere potensielle løsninger for balkongutvidelse som involverer minimal effekt på lysforhold og innsyn i de enkelte leilighetene, samt komme med forslag på metode og et prisoverslag for en slik utbygging. Når forslagene fra entrepenørene er utarbeidet/ klare skal de legges frem på et ekstraordinært generalforsamling i borettslaget for endelig avgjørelse av borettslagets medlemmer (aksept eller forkastelse).

Styrets innstilling:

Vedtast ikke. Utvidelse av balkongene har vært nedstemt av generalforsamlingen to ganger de siste 10 år og senest i 2011. Det er også gjort betydelige investeringer i oppgradering av balkongene så sent som i 2002.

Vedtast: Styrets innstilling vedtatt med overveldende flertall.

5 – Valg av tillitsvalgte

A. Som leder for 1 år ble det foreslått
Eivind Løvdal Enerhauggata 5

Vedtak: Valgt

B. **Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått**
Martha Haukaas Enerhauggata 3
Patrick Storm-Jansen Smedgata 34
Mons Vedøy Enerhauggata 5

Som styremedlem for 1 år ble foreslått

Tonje Reinsvollsvveen Enerhauggata 3

Vedtak: Valgt

C. **Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått**
Marte Loen Enerhauggata 3

Vedtak: Valgt

D. **Som valgkomité for 1 år ble foreslått**
Leif Pareli Enerhauggata 5
Christin Stulen Enerhauggata 5
Randi Krogstad Enerhauggata 3

Vedtak: Valgt

E. **Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:**

Delegert Eivind Løvdal
Varadelegert Martha Haukaas

Vedtak: Valgt

F. **Som garasjeansvarlig foreslås:**

Eivind Åse Smedgata 34

Vedtak: Valgt

Generalforsamlingen ble hevet kl 20.05.
Protokollen godkjennes av undertegnede:

Øyvind Larsen /s/
Møteleder

Anne-Lise J Johansen /s/
Referent

Roar Ingjer /s/
Protokollvitne

Christin Stulen /s/
Protokollvitne

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

| | | |
|-------------|-----------------------|--------------|
| Leder | Eivind Løvdal | Enerhauggt 5 |
| Styremedlem | Martha Haukaas | Enerhauggt 3 |
| Styremedlem | Geir Erik Moen | Enerhauggt 3 |
| Styremedlem | Patrick Storm-Jansen | Smedgata 34 |
| Styremedlem | Mons Vedøy | Enerhauggt 5 |
| Styremedlem | Tonje Reinsvollsvveen | Enerhauggt 3 |

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Oslo 28.03.12

ALJJ