

## **Protokoll fra ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag**

Dato 04.04.2013 Kl. 18.00.

Møtested: St Halvard kirke.

Tilstede var 63 andelseiere og 5 med fullmakt til sammen 68 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Anne-Lise J. Johansen.

Møtet ble åpnet av styrets leder.

### **1. Konstituering**

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Arild Rebbeng

**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 Pia Moan Hasselknippe og Mari Elton.

**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 2012**

A) Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2012 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.

Forslag fra Borge, leil 14048 på kr 200 000

B) Godtgjørelse til garasjeansvarlig ble foreslått satt til kr 30 000

**Vedtak:** A) Styrets forslag vedtatt med overveldende flertall

B) Forslaget vedtatt

#### 4. Innkomne forslag

##### a. HEIS-UTSKIFTING

Styret mener at tida nå er moden til å forberede utskifting av de 8 heisene i borettslagets fire høyblokker. De nåværende heisene er gamle, men ble en del utbedret i perioden 1992 til 1996 av Kone Heis. Det er altså gått 20 år siden siste utbedring startet. Kostnadene på vedlikehold og reparasjoner pr år er nå høye (i snitt over 350.000 de siste årene) samtidig som heisene langt fra fungerer så driftssikkert som høyblokker og mange beboere med særlige behov krever (eldre beboere, barnefamilier, beboere med funksjonshemming).

Foreløpige anslag viser at det vil koste borettslaget omlag 1,3 millioner å skifte hver heis, inklusive prosjektkostnadene. Etter styrets vurdering er det fornuftig å skifte ut 2 heiser hvert år (en av høyblokkene i året), det vil si total utskifting i perioden 2013-2014 til 2017. Noe av kostnadene kan tas av egne disponible midler, resten må lånefinansieres.

---

**Forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å starte heisutskifting over 4 år.*

*Det gjennomføres en anbudsinnbydelse i 2013.*

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt

##### b. NYTT LÅS- OG NØKKELSYSTEM

Det nåværende låssystemet i borettslaget (oppgangsdører, mellomdører, dører til ulike fellesrom og bod-arealer med mer) er i dag 20 år gammelt. Systemet er gammeldags, nye nøkler er dyre å lage og mange nøkler er på avveie (også minst én hovednøkkel). Det er i den senere tid oftere meldt om innbrudd fra uvedkommende.

Styret ønsker nå å se på kostnadene til et nytt, moderne system der nøklene også har data-chip slik at de kan nullstilles ved tap eller liknende. Og der kostnadene for å lage nye nøkler er lavere enn nå.

Innhentet prisanslag viser at prosjektet vil koste om lag kr 900.000 inklusive mva.

**Forslag til vedtak:**

*Styret gis fullmakt til å evaluere de ulike systemene som kan være aktuelle og gjennomføre prosjektet med utskifting i løpet av 2013 eller 2014.*

**Vedtak:** Forslag om utsettelse falt

Vedtatt mot en stemme

##### c. VASK AV VINDUENE I KORRIDORENE

Styret har de siste årene bestilt vask av korridorvinduene før 17. mai. Utover det har beboerne hatt plikt til selv å vaske disse vinduene. Noen har gjort det, andre ikke. Styret foreslår at borettslaget bekoster vask to ganger i året heretter - en gang sent på høsten og en gang før 17. mai på våren. Utover det gjøres vindusvask frivillig, og ikke lenger pliktig. Vaktmestrene kommer til å skilte hvilke vinduer som «tilhører» hvilke leiligheter (og samtidig få på plass igjen skilting av hvilke etasjer hver korridor omfatter ved inngangsdøra fra heissiden).

**Forslag til vedtak:**

*Styret bestiller vask av vinduene i korridorene ved byrå to ganger hvert år. Utover det er vask av vinduene ved beboerne en positiv, men frivillig sak.*

**Vedtak:** Vedtatt med overveldende flertall

#### **d. ENDRING AV BORETTSLAGETS VEDTEKTER**

Paragraf 8-1 i borettslagets vedtekter lyder:

*«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer med et varamedlem.»*

Styret foreslår å endre forholdet mellom antall faste styremedlemmer og antall varamedlemmer, slik at ny ordlyd blir:

*«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.»*

---

**Vedtak:** Forslaget vedtatt

#### **e. ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)**

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

##### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

##### **Bakgrunn for endring**

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Enerhaugen Borettslag må den tas inn i vedtektene. Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

##### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

## **Forslag til vedtak:**

- A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen
- 

- B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 5. april 2013. Forslaget krever 2/3 flertall.

**Vedtak:** 34 stemte for  
25 stemte mot  
4 stemte blankt  
Forslaget falt

## **f. Forslag fra andelseier Bjørn Randstorp, leilighet 4018 i Enerhauggata 3**

Etter å ha blitt utsatt i nesten et år p.g.a. en ikke dokumentert tvist mellom Hafslund og EnReduce om en koblingsboks, la styret i høst fram forskrifter for fyringen i borettslaget. Dessverre er disse så omtrentlige at de ikke oppfyller sin hensikt, som bør være å sørge for jevn, forutsigbar og energiøkonomisk fornuftig fyring i alle leiligheter i hele fyringssesongen, uavhengig av variasjoner i vær og personell. I steden har vi fått et svært unøyaktig dokument fullt av selvfølgeligheter og feil.

Vi har et automatisk styringsanlegg i borettslaget, vi har faktisk to, men hvordan de blir brukt har alltid vært uklart, og de nye forskriftene har ikke gjort saken klarere. Bruker vi termostat som de fleste moderne borettslag, eller bruker vi skjønn, som styreleder fortalte generalforsamlingen i fjor? Hvorfor fyrer vi ikke når det er 8 grader ute om høsten, men kjører full vinterfyring når det er 25 grader i slutten av mai?

Skal ikke anlegget regulere dette automatisk? Det er ikke godt å si, fyringsforskriftene gir ingen svar.

Forslag til vedtak: Styret presenterer detaljerte fyringsforskrifter som faktisk beskriver hvilke regler som gjelder i fyringssesongen. Dette for å sikre jevn fyring i borettslaget fra år til år, og for at beboerne enkelt skal kunne få svar på de spørsmålene de har i forbindelse med fyring.

**Forslag til vedtak:** *Styret presenterer detaljerte fyringsforskrifter som faktisk beskriver hvilke regler som gjelder i fyringssesongen. Dette for å sikre jevn fyring i borettslaget fra år til år, og for at beboerne enkelt skal kunne få svar på de spørsmålene de har i forbindelse med fyring.*

**Styrets innstilling:**

Styret mener de retningslinjer for fyring i borettslaget som er utarbeidet (og gjengitt på side 28 i dette årsmeldingsheftet) gir både en tilfredsstillende beskrivelse av hvordan fyringen i borettslaget fungerer og den informasjon beboerne trenger.

Styret foreslår at forslaget ikke vedtas.

**Vedtak:** Forslaget fra Randstorp falt

**g. Forslag fra andelseier Christian Alexander Borge, leilighet 14048 i Smedgata 34**

Solskjerming, Rullegardin / Persiener

Rullegardin løsning som ble vedtatt på 1960/70 tallet, fungerer ikke i 2013 på en tilfredsstillende måte. Grunnet utbedding av balkongfasade i år 1995/00 der balkong rekkverk var blendet. De vi har i dag er i glassbyggersten som er gjennomsluktige og som slipper inn masse sollys og varme.

Ber jeg herved Generalforsamlingen om å se på mitt tiltak som ble oppsatt etter muntlig samtykke av styrets leder i 2005. 9 år etter får jeg pålegg om å fjerne persienne jeg har oppsatt. Alle de sittende styrer / vaktmesterteamet visste om at jeg hadde satt opp persienne. Jeg viser herved også til dok. Av 231012 fra Oslo kom Plan og bygningsetaten, der de fraskriver seg ansvaret. Og at det er borettslagets anleggende.

**Styrets innstilling:**

Styret har i 2012 pålagt andelseieren å fjerne den utvendige persiennen noe han ikke har etterkommet.

I husordensreglenes punkt *Alminnelige ordensregler* står det:

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

Slik søknad har styret ikke sett, og det er heller ikke kjent med at tidligere styrer har gitt slik godkjenning.

I vedtektenes paragraf 4-3 *Bygningsmessige arbeider* heter det:

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser m.v. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.»

Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

**Vedtak:** Forslaget fra Borge falt

## 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

Tonje Reinsvollsvveen

Enerhauggata 3

Geir Erik Moen

Enerhauggata 3

Som styremedlemmer for 1 år ble foreslått

**Vedtak:** Styremedlem for et år utgår iht ny vedtektsendring

Tonje Reinsvollsvveen og Geir Erik Moen valgt

C) Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått

Eirik Jagmann

Enerhauggata 3

Marte Loen

Enerhauggata 3

**Vedtak:** Valgt

D. Som valgkomité for 1 år ble foreslått

Christin Stulen

Enerhauggata 5

Randi Krogstad

Enerhauggata 3

Martha Haukaas

Enerhauggata 3

**Vedtak:** Valgt

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

Delegert Geir Erik Moen

Varadelegert Tonje Reinsvollsvveen

**Vedtak:** Valgt

F) Som garasjeansvarlig for 1 år ble foreslått

Eivind Åse

Smedgata 34

**Vedtak:** Valgt

Generalforsamlingen ble hevet kl 20.25.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Arild Rebbeng /s/

Møteleder

Anne-Lise J Johansen /s/

Referent

Mari Elton /s/

Protokollvitne

Pia Moan Hasselknippe /s/

Protokollvitne

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

Leder

Eivind Løvdal

Enerhauggata 5

Styremedlem Tonje Reinsvollsvveen

Enerhauggata 3

Styremedlem Geir Erik Moen

Enerhauggata 3

Styremedlem Patrick Storm-Jansen

Smedgata 34

Styremedlem Mons Vedøy

Enerhauggata 5

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Oslo 05.04.13 ALJJ