

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

---

Møtedato: tirsdag 19. april 2016

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: St Hallvard kirke, menighets salen

Til stede: 97 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 105 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Anne-Lise Jenseth Johansen.

Møtet ble åpnet av styrets leder Eivind Løvdal.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

#### C Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Anne-Lise Jenseth Johansen foreslått, og som protokollvitne ble Astrid Pihl og Peter Tallerås foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Møtet lovlig satt**

#### E Forretningsorden

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2015

#### A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2015 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 350 000.

**Vedtak: Godkjent**

Godtgjørelse til parkerings-, garasje- og bodansvarlig ble foreslått satt til kr 40 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### A. Fra styret om organisering av parsellhagene

1. Det foreslås etablert et hagelag med styre for administrasjon av parsellhagene.
2. Forslag til statutter for hagelaget og drift av parsellhagene:
  1. Det etableres et hagelag. Parselleietakerne utgjør medlemmene i hagelaget.
  2. Beboere i Enerhaugen borettslag har fortrinnsrett til leie av parseller.
  3. Det betales en årlig avgift for leie av parsellen. Beløpets størrelse fastsettes og innkreves av styret i Enerhaugen Borettslag.
  4. Styret i Enerhaugen Borettslag påser at hagelaget velger et styre på fire medlemmer, som alle må ha adresse i borettslaget.
  5. Hagelagets styre administrerer området på vegne av styret i Enerhaugen Borettslag, og det skal påse at parsellene er så fullt utnyttet som mulig.
  6. Styret i Enerhaugen Borettslag fastsetter, etter forslag fra hagelagets styre, detaljerte regler for hagelaget og bruk av parsellområdet.
  7. Hagelagets styre avgir årsmelding til styret i Enerhaugen borettslag innen utgangen av november måned.

##### Nytt forslag 3 fra Leif Pareli:

*Parseller utlyses for ett år om gangen. Ved fordeling følges prinsippet om at dette tiltaket skal være til glede for flest mulig av beboerne. Det vil si at nye søkere bør prioriteres foran dem som allerede har tildelt parsell.*

##### Vedtak: Forslag 1 Godkjent

**Forslag 2 Enstemmig vedtatt**

**Forslag 3 Forslaget falt**

##### B. Fra Niklas R. Lello, leilighet 9021:

###### Innsyn i styreprotokoll

Borettslaget har i det siste fremmet åpenhet i sitt arbeid ved å treffe beboerne på nye arenaer: internett, spørreundersøkelse og beboermøte for å nevne noen. Mitt forslag fremmes som en naturlig videreføring av dette gode initiativet. Jeg foreslår at generalforsamlingen gir andelseierne tilgang til styreprotokoll (referat) etter hvert styremøte.

Styret informerer jevnlig gjennom oppslag, skriv, sosiale medier, nettsiden og Ener'n. Men ofte virker det vilkårlig hvilke saker de informerer om, og på hvilken måte. I enkelte viktige saker får vi tidsfrister som er uforståelig korte. Med tilgang til styrets protokoller får vi direkte innblikk i hvilke saker borettslaget jobber med. Protokollen erstatter ikke behovet for annen informasjon, men er et nyttig supplement.

Innsyn vil gjøre styrets arbeid familiært for oss andelseiere. Det vil kunne gi flere gode kandidater til styreverv i fremtiden og økt oppslutning om generalforsamling. Tiltaket kan også gi styret mer målrettede innspill fra engasjerte og kunnskapsrike enerhaug-beboere gjennom styreåret.

Dokumentene vil tidvis inneholde opplysninger underlagt taushetsplikt, som personopplysninger, personalsaker, konkurransemessig informasjon m.m. Dette kan veldig enkelt utelates eller sladdes før protokollen sendes andelseiere. En rekke andre borettslag har i dag protokoll fra styremøter åpent tilgjengelig på internett, og nær sagt hele Norges offentlige forvaltning er åpen for innsyn. Dette er verken tidkrevende, vanskelig eller kontroversielt. La oss derfor velge å gi oss selv åpenhet i våre felles anliggende.

###### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å tilby andelseiere styreprotokoll elektronisk etter hvert styremøte. Styreprotokoller kan også fås på papir ved henvendelse i styrets

besøktid eller til daglig leder. Informasjon om dette skal være lett tilgjengelig for alle andelseiere.

#### **Styrets innstilling til forslaget:**

Styret legger stor vekt på informasjon om sitt arbeid; Det skjer gjennom Borettslagsavisa Ener'n og via hjemmesiden [www.ebri.no](http://www.ebri.no) som blir løpende oppdatert og der det snart kommer en egen Nyhetside. Videre gjennom et system for **SMS-varsling** til beboere av viktige hendelser, der nesten 400 beboere er registrert i systemet. **Facebook-siden** Enerhaugen Borettslag fungerer også som en viktig kommunikasjons-kanal. Det samme gjelder årsmeldingen. Styret benytter videre **rundskriv og oppslag** i oppgangene til ulike typer informasjon, og det avholdes beboermøter når det er fornuftig.

Forslaget vil medføre et etter vårt syn unødig og byråkratisk merarbeid for daglig leder, som fra før har begrenset arbeidstid. Styret har forøvrig de siste 3 årene kun fått forespørsel fra 2 andelseiere, deriblant fra forslagsstiller, om innsyn i styreprotokoll. Det synes derfor heller ikke å være et utbredt behov for en slik ordning.

Det er intet i våre vedtekter eller i Lov om borettslag som tilsier at styreprotokoller bør være åpne. Vår forvaltningskonsulent i OBOS opplyser at hun ikke kjenner til andre OBOS-borettslag som har en slik ordning.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

**Forslaget fra Niklas R. Lello vedtas ikke.**

#### **Vedtak: Forslaget fra Lello falt**

### **C. Fra Marte Loen, leilighet 9021:**

#### **Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan**

Enerhaugen borettslag feiret 50 års jubileum i fjor. Bygningene har nådd en alder når flere bygningsdeler vil få behov for vedlikehold eller utskifting. I et dokument fra Multiconsult/NTNU er levetid på fasader antatt til 40-60 år, vertikale og horisontale rørføringer til 50 år og radiatorer til 40 år.

Borettslaget fikk i 2002 utarbeidet en vedlikeholdsplan for 10 år, den utløp i 2012. Denne nevner behov for utskifting av rør, drenering av yttervegger mot grunnen, opprusting av grøntanlegg, skifte av yttervegger, nye tak, rehabilitering av garasjer og vedlikehold av balkonger. Mange av tiltakene som beskrives i denne planen er ennå ikke gjennomført. Det som ble fulgt opp er i hovedsak grøntområdene (2004 -2007), nytt el-anlegg (2003/2004), dører, nye heiser (2015/2016) og oppussing av fellesarealer (2011).

Jeg foreslår at Generalforsamlingen vedtar at styret får utarbeidet en ny vedlikeholdsplan for borettslaget på bakgrunn av en tilstandsanalyse av bygningene. Begge deler skal gjøres tilgjengelig for andelseierne.

En tilstandsanalyse registrerer og vurderer tilstanden til bygningene eller deler av bygningene i borettslaget. Tilstandsanalysen danner grunnlaget for innholdet i vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplanen er et forslag til utbedrings- og vedlikeholdstiltak med et overslag over hva de ulike tiltakene koster og når de bør utføres. Vedlikeholdsplanen skal være et dokument som brukes aktivt og bør årlig oppdateres med de tiltak som er utført.

En vedlikeholdsplan vil gi en oversikt over kommende vedlikeholdskostnader, og gi muligheter for å fordele kostnadene jevnere over årene. Vedlikeholdsplanen bidrar til en

overordnet planlegging av vedlikeholdet over lang tid, og er et verktøy styret skal bruke til å planlegge og budsjettere vedlikeholdsoppgavene.

En slik plan vil være til hjelp både for styret og for andelseiere, ved at den gir forutsigbarhet. Vedlikeholdsplanen bidrar ikke til at det gjennomføres flere tiltak eller unødvendige arbeider, men at det er de riktige tingene som gjøres til rett tid.

Vedlikeholdet må vi uansett gjennomføre. Vedlikehold av borettslaget blir mindre kostbart med tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan framfor å utbedre akutte skader etter som de oppstår. Godt vedlikeholdte bygninger gir høyere verdi på leilighetene, opprettholder borettslagets gode omdømme og gir trivsel for beboerne.

Det gis tilskudd fra blant annet Husbanken for tilstandsanalyse for å fremme boliger med god tilgjengelighet og lavt energibehov. Husbanken gir tilskudd på inntil 50 prosent av kostnaden for en slik analyse.

Med tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan får borettslaget forutsigbare, ryddige prosesser og færre overraskelser. Vedlikeholdsplanen gir en trygghet for at vi gjør riktig vedlikehold til rett tid.

#### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar at styret bestiller en detaljert vedlikeholdsplan for de neste 10 årene på bakgrunn av en tilstandsanalyse av alle bygninger og utearealer i borettslaget. Styret følger vedlikeholdsplanen og skal oppdatere generalforsamlingen årlig om byggenes og uteområdenes tilstand.

#### **Styrets innstilling til forslaget:**

OBOS Prosjekt har gitt oss et kostnadsanslag på kr 225.000 for å foreta en slik tilstandsanalyse og utarbeide en vedlikeholdsplan. Husbanken kan gi tilskudd på inntil 50%.

Styret ser selvsagt at den foreslåtte planen kan være nyttig. En innvending kan være at borettslagene sjelden følger slike planer og at styrene og generalforsamlingene løpende fra år til år foretar de prioriteringer som synes riktige og nødvendige, uavhengig av planen.

Styret har derfor ingen anbefaling, men overlater til generalforsamlingen å vurdere nytten opp mot kostnadene, som må tas av vedlikeholdsbudsjettet for 2016.

#### **Vedtatt med overveldende flertall**

**D. Fra Bent Kjetil Lærum, Kolbjørn Stuvebakken, leilighet 5019, Ragnhildur Nielsdottir, Mette Staum leilighet 2015, Pål Budeng, Goran Pomorisac leilighet 10008, Nils Einar Steinstø leilighet 13015.**

#### **Balkongdører og vinduer**

Det vises til omtalen av Styrets arbeid i innkalling til forrige Generalforsamling og saken om utskifting av balkongdører og gamle vinduer, som med overveldende flertall ble sendt tilbake til styret for videre vurdering. Dette er referatført under forslag 4, fra Heidi Holopainen.

Mange leiligheter har gamle balkongdører og gamle vinduer, med stor trekk og derfor et stort energitap som er uøkonomisk for borettslaget.

Når anbud skal innhentes er det ønskelig at borettslaget innhenter flere alternativer for de som ønsker individuelle tillegg som for eksempel solavskjerming i vinduene.

Vi ønsker en avklaring på hvem som har det økonomiske og juridiske ansvaret for utskifting av gamle vinduer og balkongdører og om styret har noen konkret plan for dette. Vi ber om at det innhentes tilbud for utskifting av nye balkongdører og vinduer.

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret har rett og slett ikke hatt arbeidskapasitet i inneværende periode å jobbe seriøst med også dette vedtaket fra forrige generalforsamling. Det er en stor og økonomisk omfattende sak som trenger grundig forberedelse.

**Styrets forslag til vedtak:**

Det nye styret utreder til generalforsamlingen i 2017 spørsmålet om utskifting av vinduer og balkongdører, herunder kostnadsanslag og finansieringsforslag.

**Vedtaket: Forslaget vedtatt med overveldende flertall**

**E. Fra Bent Kjetil Lærum, Kolbjørn Stuvebakken, leilighet 5019, Ragnhildur Nielsdottir, Mette Staum leilighet 2015, Pål Budeng, Goran Pomorisac leilighet 10008, Nils Einar Steinstrø leilighet 13015.**

**Vedlikehold av radiatorer**

Vi ønsker en tilbakemelding på hvilke arbeid som er tenkt i forhold til radiatorer, som vitterlig er gamle. Det er en årlig føljetong når varmen skal settes på, hvor mange av andelseierne som sliter med ujevn og god oppvarming. I tillegg er det veldig mange radiatorer som kun har "on/off-stilling". Det lar seg ikke gjøre å regulere varmen. I samme sak er det også interessant å få vite hvilke planer styret har for utskifting/utbedring av soilrør i borettslaget.

**Styrets innstilling til forslaget:****Radiatorer**

Radiatorene er gamle, men fungerer jevnt over godt. Det er svært få lekkasjer på anlegget og Rørteknikk som har majoriteten av servicearbeidet rapporterer om gode rør. Problemene med ujevn varme nådde en topp i vinter med store problemer i Enerhauggata 1. Inva, Rørteknikk, vaktmestere og styret, har samarbeidet om å kartlegge årsakene til dette. Det viser seg at en del innreguleringskraner i kjelleren er gamle og modne for utskifting. Dette blir gjort når anlegget stenges ned nærmere sommeren og vil forhåpentligvis gjøre det enklere ved neste oppstart. Når det gjelder radiatorkranene i hver enkelt leilighet så er disse originalt levert uten termostat, men det stemmer ikke at det er ON/OFF-funksjon uten mulighet for regulering. Vannmengden, og dermed effekten på radiatoren bestemmes av antall omdreininger på krana. Om man ønsker kran med termostat som regulerer automatisk etter temperatur i rommet står andelseier fritt til å få dette montert av autorisert rørlegger for egen regning.

**Soilrør**

Det finnes på nåværende tidspunkt ingen planer for utskifting av soilrør. Disse rørene har etter 50 år vist seg å være av den solide typen og er ventet å vare i mange år til.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret fortsetter løpende evaluering av røranlegget i samråd med vaktmesterne og det aktuelle Rørleggerfirmaet som utfører service på anlegget.

**Vedtak: Forslaget trukket**

**F. Fra Bent Kjetil Lærum, Kolbjørn Stuvebakken, leilighet 5019, Ragnhildur Nielsdottir, Mette Staum leilighet 2015, Pål Budeng, Goran Pomorisac leilighet 10008, Nils Einar Steinstø leilighet 13015.**

**Vedlikeholdsplan**

En langsiktig vedlikeholdsplan for inne områdene hadde vært ønskelig. Det ble for kort tid siden satt inn nye heiser og malt i ganger som ble veldig bra, men forringelsen er stor. Dels skyldes dette hyppig inn og utflytting av leiligheter, men det å ha en plan for vedlikehold så fort noe skjer, fører til at terskelen for videre forringelse blir høyere.

**Styrets innstilling til forslaget:**

Det vises til forslag D fra Marte Loen om samme sak.

**Vedtak: Forslaget trukket**

**G. Fra Bent Kjetil Lærum, Kolbjørn Stuvebakken, leilighet 5019, Ragnhildur Nielsdottir, Mette Staum leilighet 2015, Pål Budeng, Goran Pomorisac leilighet 10008, Nils Einar Steinstø leilighet 13015.**

**Vedlikehold av utearealene**

Hva ser styret for seg å gjøre i forhold til utearealer og beplantede områder. Rydding og beskjæring av trær og busker kan gjøres på tross av at en helhetlig plan for uteområdene ennå ikke er vedtatt. Gjelder beboers rettigheter for høye trær som kaster skygge på balkong jmf. § 3 i Naboloven. Vårt forslag er at trær og busker langs gangsti (brannvei nedenfor E3 opp til E5) ryddes og beskjæres våren 2016 på grunn av mange års forsømmelse. Arbeidet ønskes gjort slik at disse ikke skjermer for solen og at trafikken for narkotikaomsetning opphører. Oppsamling av kantstein må også fjernes.

**Styrets innstilling til forslaget:**

Som styret har orientert om tidligere arbeider vi med en plan for utearealene, inkludert brannveien. For inneværende år har vi valgt å prioritere området bak St. Hallvard kirke hvor vi anlegger parselhager, tynner i vegetasjonen for å gi mer lys og innsyn til området og anlegger en ny vei inn på området som gjør adkomsten lettere for eldre og bevegelseshemmede. I tillegg anlegger vi parselhager bak Smedgata 32. Planen for resten av uteområdene vil bli presentert på en ekstraordinær generalforsamling i september.

**Styrets forslag til vedtak:**

Dette behandles i forbindelse med den helhetlige planen for utearealene som presenteres på ekstraordinær generalforsamling i september 2016.

**Vedtak: Forslaget fra forslagsstiller:** *Vårt forslag er at trær og busker langs gangsti (brannvei nedenfor E3 opp til E5) ryddes og beskjæres våren 2016 på grunn av mange års forsømmelse. Arbeidet ønskes gjort slik at disse ikke skjærmer for solen og at trafikken for narkotikaomsetning opphører. Oppsamling av kantstein må også fjernes.*

**Forslaget vedtatt med 45 stemmer.**

**35 stemte for styrets forslag, som falt**

**H. Fra Esben Omre, leilighet 14018.****Plassering av reservenøkler**

Jeg ønsker en felles løsning for oss som har leiligheter i borettslaget angående plassering av reservenøkler til blokk og leilighet. (Jeg vet at vaktmester ikke vil påta seg dette ansvaret). Et sted som er nærmere enn hos pårørende/venner og der man slipper å belaste dem ved tap av nøkler.

Hva med en vaktjeneste til et felles skap der vakt og vaktmester (eller en annen) - to personer – undertegner ved utlevering av reservenøkler? Eller politiassistanse?

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret mener dette er en oppgave som den enkelte andelseier/beboer selv må kunne organisere, og at det ikke er naturlig at borettslaget bruker tid og penger på det.

**Styrets forslag til vedtak:**

Forslaget fra Esben Omre vedtas ikke.

**Vedtak: Forslaget falt****I. Fra Esben Omre, leilighet 14018.****Nøkkel til papirkontainerne**

Jeg foreslår at beboere kan få utlevert nøkkel til papirkontainerne, slik at vi kan slippe (i blant annet vinterkulda) å proppe papir for papir inn i de smale åpningene på beholderne.

**Styrets innstilling til forslaget:**

Renholdsetaten, som har ansvaret for kontainerne, ønsker ikke å gi nøkkel til den enkelte beboer.

Selv om det tidvis kan være plundrete å bruke de små åpningene, kan forslaget ikke realiseres.

**Styrets forslag til vedtak:**

Forslaget fra Esben Omre vedtas ikke.

**Vedtak: Forslaget falt mot 1 stemme**

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 1 år, ble Heidi Holopainen og Rune Berge foreslått.  
Benkeforslag fra Geir Erik Moen på Rune Berge.

**Vedtak: Heidi Holopainen fikk 32 stemmer**  
**Rune Berge fikk 51 stemmer**  
**2 stemte blankt**  
**Rune Berge ble valgt**

- B Som styremedlem for 2 år, ble Pia Moan Hasselknippe og Leif Skuterud foreslått.  
Som styremedlem for 1 år, ble Heidi Holopainen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

- C Som varamedlem for 1 år, ble Eivind Freng Dale og Svein Borgen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

- D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Rune Berge  
Varadelegert Heidi Holopainen

**Vedtak: Valgt**

- E Som representant(er) i valgkomiteén for 1 år, ble Sølvi Kristiansen, Christin Stulen og Randi Krogstad foreslått.

Frode Lagset ble foreslått i tillegg

**Vedtak: Valgt (valgkomiteen består nå av 4 medlemmer)**

---

Møtet ble hevet kl.: 21.05. Protokollen signeres av

Arild Rebbeng /s/  
Møteleder

Anne-Lise Jenseth Johansen /s/  
Referent

Astrid E Pihl /s/  
Protokollvitne

Peter Tallerås /s/  
Protokollvitne

### Styrets medlemmer etter valg på generalforsamlingen:

Leder	Rune Berge	Enerhauggata 7
Styremedlem	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Pia Moan Hasselknippe	Enerhauggata 5
Styremedlem	Leif Skuterud	Smedgata 34
Styremedlem	Heidi Holopainen	Enerhauggata 7

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.