

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

Møtedato: 03.04.2018

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: St. Hallvards Kirke

Til stede: 93 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 99 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Camilla Svoren.

Møtet ble åpnet av Rune Berge.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Christine Moestue foreslått.

Vedtak: Vedtatt.

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: Vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Camilla Svoren foreslått. Som protokollvitne ble Astrid Pihl foreslått.

Vedtak: Valgt.

Tellekorps: Tonje Reinsvollsveen, Cecilie Wendelboe og Jonas Brenna.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Vedtatt.

E Forretningsorden

Vedtak: Vedtatt.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt.

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 370 000,-.

Vedtak: Benkeforslag på kr 400 000,- falt mot 22 stemmer. Benkeforslag på kr 350 000,- falt. Kr 370 000,- vedtatt med 70 stemmer.

Andre honorarer

Forslag: Nøkkelansvarlig får kr 45 000,- i honorar som budsjettert.

Vedtak: Vedtatt.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Garasjeleie – forslagsstiller: Jørn Stian Endal

Vi har per i dag ca. 200 garasjeplasser, som er fordelt etter ventelisteprinsippet.

Det er bare tillatt med 1 stk. garasjeplass per boenhet.

Det er ca 400 boenheter i borettslaget, dvs at ca. 50% av boenhetene disponerer garasjeplass.

Tatt i utgangspunkt at det er 200 plasser, som genererer 395 kr per plass. Dette blir 79.000 kr per måned og kr. 948.000,- per år. Det vil si at halvparten av andelseierne bidrar betydelig mer til felleskapet enn andre halvparten.

Gjennom de siste 12 mnd har styret gjennomført økning av garasjeleien lang mer enn hva prisveksten skal tilsi, og fra og med Mars skal prisen for garasjeleie være 795 kroner per måned.

Styret har på 12 mnd innført en dobling av prisen uten vedtak av generalforsamlingen. Dette er ikke OK.

At prisen for garasjeplass har stått stille i mange år, og at det derfor er fornuftig å øke den, er både naturlig og akseptert. Men dobling er urimelig. Foreslår ny pris for garasjeleie settes til 500 kr per måned.

Forslag til vedtak:

Styret trekker tilbake prisøkningen av garasjeleie.

Pris for garasjeleie fastsettes til 500 kr per måned.

Videre gis styret mandat til en årlig prisregulering ihht konsumprisindeksen, første gang januar 2019.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes ikke.

Leiepriser for garasjeplasser ligger til styrets ansvarsområder, herunder økonomi. I løpet av våren 2018 vil styret komme tilbake med en konkret plan for fremtidig rehabilitering og vedlikehold i garasjeanleggene som legges frem på en ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak:

Benkeforslag: Forslaget utsettes til ekstraordinær generalforsamling i mai.

Benkeforslag vedtatt med 55 stemmer. 26 stemmer mot.

B Prioritering, økonomisk styring og bygningsmasse –**Forslagsstiller: Jørn Stian Endal**

I årene som kommer står utgiftene i kø.

Prosjekter som Brannveien, parsellhager, kjøp av eiendom (ref Lala Tøyens forslag om å gjøre gateparkering om til sykkelparkering), utebelysning, er eksempel på unødvendige prosjekt i en presset økonomisk situasjon.

Vi trenger fokus og klare prioriteringer.

Bygningsmassen er kritisk.

Vi har mange andeler med vinduer og balkongdører fra 1964. På vinteren trekker dette og radiatorene klarer ikke å holde leilighetene varm. Styret bør i neste periode omdisponere sin tidsbruk, det vil si å stoppe alt arbeid med hyggelige uteområdeprosjekter og ta et sterkt fokus på drift av eksisterende bygningsmasse.

Vi har et kjempefint uteområde, og vi trenger kun vedlikehold, ikke nye og dyre prosjekter.

Forslag til vedtak:

Styret skal umiddelbart stoppe alle prosjekt som ikke har med bygningsmassen å gjøre. Styret kan ikke iverksette nye prosjekter uten vedtak av generalforsamlingen. Samtidig bes styret å ta en kritisk gjennomgang av utgiftene og komme med konkrete forslag til økonomisk reduksjon av utgiftspostene, på kort og lang sikt. Plan for kostnadsreduksjon fremlegges på ekstraordinær generalforsamling våren 2018.

Styrets innstilling:**Forslaget støttes ikke.**

Styret sammen med daglig leder jobber kontinuerlig med å redusere de løpende driftsutgiftene til borettslaget. I forbindelse med oppgraderingen av «Brannveien» har borettslaget mottatt flere bevilgninger fra eksterne bidragsytere – Oslo Kommune, Sparebankstiftelsen og OBOS. Når det gjelder bruk av borettslagets egne midler forholder styret seg selvsagt innenfor den bevilgede rammen generalforsamlingen besluttet i 2017 som ble satt til kr 1,5 millioner.

Vedtak: Setningen om «styret kan ikke iverksette nye prosjekter uten vedtak av generalforsamlingen», slettes.

Forslagsstillers forslag falt mot 3 stemmer. 3 stemmer for forslagsstillers forslag til vedtak.

C Renovering av bad – forslagsstiller Jørn Stian endal

Renovering av bad er den enkelte andelseiers ansvar.

Noen andelseiere har originale bad, mens andre andelseiere har tatt plikten for vedlikehold seriøst og utført dyre, omfattende og nødvendige oppgraderinger av bad.

En slik renovering må være frivillig, spesielt med tanke på dette.

Forslag til vedtak:

Styret legger frem finansiell plan for renovering av bad, der det fremkommer klart og tydelig at det er hver enkelt andelseiers ansvar å vedlikeholde sine bad, inkludert innvendige rørledninger.

Bad som må renoveres, vil tillegges egen kost for dette.

Styret anerkjenner at bad oppusset i nyere tid, ikke trenger å ta del i dette prosjektet.

Styrets Innstilling:

Forslaget støttes ikke. Styret legger frem en plan for fremtidig vedlikehold som blir gjennomgått på et beboermøte og behandles på en ekstraordinær generalforsamling våren 2018.

Vedtak: Styrets innstilling som er et utsettelsesvedtak til ekstraordinær generalforsamling i mai er vedtatt med overveldende flertall.

D Gjesteparkering – forslagsstiller Petter Knudsen

Det har blitt vanskeligere å parkere i området. Også vi som ikke eier egen bil kan ha behov for parkeringsplass: vi får innimellom besøk av noen som kommer med bil eller vi får låne en bil for en kort periode. Den nye beboerparkeringsordningen fra kommunen vil gjøre det enda vanskeligere for oss, siden tillatelsen må kobles til registreringsnummer.

Forslag til vedtak:

Borettslaget setter av 2 eller flere parkeringsplasser til gjesteparkering i EBRL: en plass til dagslån og en til timeslån. Praktiske regler og administrasjon utarbeides av styret.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes ikke. Styret mener at den ordinære gateparkeringen dekker behovet for besøkende.

Vedtak: Forslaget falt mot 2 stemmer (2 for vedtaket).

E Våre uteområder – forslagsstiller Erik Engebretsen

Det hersker en stor grad av usikkerhet blant mange beboere om hva som blir fremtiden for våre felles uteområder. Våre uteområder er av stor betydning for beboerne både til rekreasjon og glede. Vi har brukt millioner av kroner for å få dem så fine som de er i dag, og noen ildsjeler legger ned timevis med gratisarbeid hver neste uke for å bevare de vakre områdene vi har ute.

Nå hører vi at beboernes uteområder skal åpnes opp slik at alle kan bruke dem. Man snakker om at man skal anlegge en aktivitetspark som er åpen for alle på våre uteområder. I blant har jo barnehager og skoleklasser brukt vårt uteområde mellom E5 og E7. Man har fått høre om at borettslaget har gitt dem lov til å bruke området som de selv ønsker, noe som høres merkelig ut i mine ører.

Det pågår nå en prosess for å endre bruken av våre private områder. Det er gitt store tilskudd til dette arbeidet uten at andelseierne får kjennskap hvilke betingelser disse tilskuddene er gitt under. Så vidt jeg har forstått, er at dette er gitt for at våre private områder skal åpnes slik at alle kan bruke våre uteområder. Det er derfor av stor viktighet at beboerne får fullstendig informasjon om den prosessen som pågår nå.

Mye av dette kan sikkert være bra. Men vi må ikke glemme at våre uteområder har andelseierne eksklusiv bruksrett over. Dette er beboernes eiendom og denne bruksretten må ikke uthules. Det er også vi som betaler omkostningene for denne bruksretten som er nedfelt i lov. Det er derfor svært viktig at det arbeidet som pågår nå, ikke uthuler dette. Det er derfor viktig at borettslaget styrer denne prosessen, ikke Tøyenløftet, pressgrupper eller et landskapsarkitektfirma som alle vil ha egne agendaer som ikke nødvendigvis henger sammen med borettslagets interesser. Vi må aldri komme i den situasjon at vi har gitt fra oss råderetten over vår egen eiendom.

Det er sagt at det skal bl.a. komme en klatrevegg som alle barn kan bruke. Den vil være vår eiendom på vårt område. Borettslaget vil da kunne være ansvarlig for ulykker som skjer i forbindelse med dette. Barn faller ned og iblant inntreffer meget alvorlige skader, også med invaliditet for livet. Ønsker vi å sette borettslaget i en slik situasjon? Det følger plikter og ansvar med dette, og dette ansvar bør ikke borettslaget ta på seg, mener jeg.

Forslag til vedtak i generalforsamlingen:

1. Det vedtas det arbeidet som nå pågår om utearealene våre, ikke på noen måte må rokke ved andelseiernes eksklusive eier- og bruksrett til utearealene våre.
2. Styret gir fullstendig redegjørelse for tildeling av midler fra samtlige donorer og hvilke betingelser det er knyttet til gavene. Dette kan evt gjøres ved kopi av all korrespondanse i forbindelse med de ulike gavene.
3. Borettslaget kan ikke ta ansvar for ulykker og erstatningskrav etter ulykker som skjer i forbindelse med lek i klatrevegg på borettslagets område. Klatreveggen bør derfor skrotes.

Styret innstilling:

Forslaget støttes ikke.

1. Arbeidene medfører ingen endring i eierforhold eller bruksrett av borettslagets arealer.
2. Styret benytter informasjonskanalene til borettslaget for å informere om alle tilskudd og eventuelle betingelser knyttet til utbetaling av støtte.
3. Styret vil påse at arbeidene blir forskriftmessig utført, samt fortsetter arbeidet med å overholde lover og regler som er gjeldende for lekeplasser og/eller aktivitetsområder.

Vedtak: Forslagsstillers forslag stemt over:

1. Forslaget stemmes ikke over – forslag trukket.
2. Forslaget falt mot 14 stemmer (14 var for forslagsstillers forslag)
3. Forslaget falt mot 9 stemmer (9 var for forslagsstillers forslag)

F Reviderte husordensregler – forslagsstiller: styret

Styret har gjennomført en revisjon av borettslagets husordensregler. I all hovedsak har vi modernisert språket og forenklet teksten slik at den er lettere å lese og enklere å forstå. Den største endringen er at det som tidligere var en egen erklæring om hundehold er nå tatt inn som en del av husordensreglene.

Forslag til vedtak: de nye husordensreglene vedtas.

Vedtak: Vedtatt med enstemmig flertall.

G Retningslinjer for fyringsanlegget i Enerhaugen Borettslag – forslagsstiller: styret

Styret har gjennomført en revisjon av fyringsforskriften. I all hovedsak gjelder det en modernisering av språket og forenklet teksten slik at den er lettere å lese og enklere å forstå.

Vedtak:

Benkeforslag: Beholde de nåværende retningslinjene for fyringsanlegget

Benkeforslaget falt mot 3 stemmer.

Styrets forslag endres ved å ta bort i nest siste setning «i flest mulig leiligheter».
Styrets forslag er vedtatt med overveldende flertall.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Rune Berge foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Pia Moan Hasselknippe foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Ron A Emil Bakke foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C som styremedlem for 1 år, ble Kristian Bjørnhaug foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som varamedlem for 1 år, ble Heidi Maria Holopainen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Christin Stulen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

Delegert Rune Berge

Varadelegert Geir Erik Moen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

F Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:

Frode Lagset

Tonje Reinvollsveen

Sølvi Tennstrand Kristiansen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20.42. Protokollen signeres av

Christina Moestue /s/

Møteleder

Camilla Svoren /s/

Fører av protokollen

Astrid Elisabeth Phil /s/

Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Rune Berge	Enerhauggata 7	2018-2019
Nestleder	Geir Erik Moan	Enerhauggata 3	2017-2019
Styremedlem	Pia Moan Hasselknippe	Enerhauggata 5	2018-2020
Styremedlem	Ron A Emil Bakke	Smedgata 34	2018-2020
Styremedlem	Kristian Bjørnhaug	Enerhauggata 7	2018-2019

05.04.2018 GK