

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

Møtedato: 03.04.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Aktivitetshuset K1, Kolstadgata 1

Til stede: 125 andelseiere, 11 representert ved fullmakt, totalt 147 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Line Hovland.

Møtet ble åpnet av Rune Berge.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Inger-Johanne Lund 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: Vedtatt

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

Som fører av protokoll ble Line Hovland foreslått. Som protokollvitne ble Espen Wierli og Stefan Andre Johnsen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

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 2018

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av godtgjørelser

A) Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 380 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Godtgjørelse til bodansvarlig Eivind Åse ble foreslått satt til kr 10 000

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 6000

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Opprettelse av reisegruppe (side 21 i innkallingen)

Saksframstilling: Vi har tidligere hatt en reisegruppe i borettslaget der vi fikk 30 tusen i året som vi kunne bruke på turer for oss som bor her i borettslaget. Vi hadde turer til Sverige og båtturer til Danmark.

Mitt forslag er at vi må få det tilbake, er jo mange eldre folk som bor i borettslaget som kunne tenke seg og komme seg ut, det hadde også vært fint for alle som bor i borettslaget og hatt en sånn ordning: med en fellers tur til en til 2 ganger i året, er flere borettslag som har denne ordning med turer.

Forslag til vedtak:

Det etableres en reisegruppe i borettslag. Gruppens formål skal være å arrangere turer for beboerne i borettslaget. Gruppen bevilges kr 30 000 som skal dekke utgiftene ved reisen/turen.

Vedtak: Forslaget falt mot 2 stemmer

B Innglassing av balkonger lavblokker (side 22 i innkallingen)

Saksframstilling: Det er pr. dags dato kun lov til å innglasse balkongene i høyblokkene. Jeg ønsker at dette også blir tillat i lavblokkene (Enerhauggata 1 og Smedgata 32). Med en innglasset balkong kan man forlenge sesongen med et par måneder, både om våren og om høsten. Man unngår snø og regn på balkongen samt at innglassingen skjermer for støy og støv. Balkong er uterom, også etter at den har blitt glasset inn

Forslag til vedtak: Generalforsamling tillater innglassing av alle balkonger i borettslaget. Innglassingen må godkjennes av styret før arbeidet starter. Kun selskapet borettslaget har avtale med kan benyttes.

Vedtak: Forslaget falt mot 23 stemmer

C Sykkelstativer til sykkelbodene i borettslaget for å forhindre tyveri av sykler (side 23 i innkallingen)

Saksframstilling: I løpet av januar 2019 er det rapportert om tyveri av flere sykler fra sykkelrommet i E7. Tyvene har benyttet nøkkel, låst seg inn og stjålet flere sykler. Tyvene har hatt verktøy for å klippe låsene. I ett av tilfellene ble låsen liggende igjen mens i noen andre tilfeller er mest sannsynlig sykkelen båret ut av sykkelrommet med låsen på. Så vidt meg bekjent har det ved flere anledninger blitt stjålet sykler fra sykkelrommet, ikke bare fra E7 men også de andre blokkene i borettslaget.

For å gjøre det vanskeligere for kriminelle som vil stjele sykler, foreslår jeg at borettslaget anskaffer sykkelstativ som skrues fast i veggen/gulvet og der det er mulighet for å låse syklene fast i stativet. **Euroskilt** leverer slike stativ, og en type de har kalles for **X Type Rack sykkelstativ**. Produktblad for disse stativene ligger som vedlegg. Euroskilt oppgir på sine websider at denne typen stativ koster 1.914,- eks. mva. per stykk. Stativene kommer i flere lengder og kan muligens tilpasses ganske bra i de forskjellige sykkelrommene, alt ettersom utformingen på rommet.

Kostnadmessig burde dette være overkommelig for borettslaget. Hvis vi antar at hvert av sykkelrommene kan få plass til 6 slike stativ, vil det for fire sykkelrom være snakk om en kostnad på ca 46.000,- eks mva dersom vi antar at borettslaget betaler listepris uten noen volumrabatt. Det er kanskje mulig å oppnå rabatter hos leverandøren dersom man kjøper et større antall slike stativ.

Sykkelstativene bør prioriteres til dem som bruker sykkelen daglig eller tilnærmet daglig i sykkelsesongen. For eksempel at stativene monteres i sykkelrommet nærmest utgangsdøren, eventuelt i tilstøtende rom. Sykler som lagres og er i lite bruk bør plasseres i det bakerste av sykkelrommene (der det er flere slike rom – sånn som i E7).

Jeg er kjent med at styret i borettslaget har sagt at det skal tilrettelegges for bedre (og sikrere?) sykkelparkering i borettslaget. Men lite har skjedd. Derfor mener jeg dette forslaget kan tilføre en bedre sikring av syklene våre til en forholdsvis lav kostnad.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Enerhaugen borettslag gir styret fullmakt til å innhente pristilbud på sykkelstativ av den typen som er omtalt i forslaget (eller tilsvarende fra andre leverandører) med det formål å montere stativene i borettslagets sykkelrom. Tiltaket utføres så snart som praktisk mulig

- **Forslaget trekkes av forslagsstiller til fordel for styrets innstilling**

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Enerhaugen borettslag gir styret fullmakt til å innhente priser og installere egnede sykkelstativ i sykkelrommene.

Tiltaket skal sørge for at rommene blir innredet mer effektivt, samt at det også kan bidra til å gjøre syklene bedre sikret mot tyveri.

Benkeforslag: Sykkelrom gjøres om til utleieareal, der man kan leie sykkelplass. Barnevogner lagres gratis.

Det stemmes først over styrets forslag: Overveldende flertall

Det stemmes deretter etter benkeforslag: Overveldende flertall mot forslaget

Vedtak: Styrets forslag vedtatt

D Forslag om å tilbake stille styrets forandring av fyringsforskriftene (side 25 i innkallingen)

Saksframstilling: I fjor fjernet styret de gjeldende fyringsforskriftene i borettslaget under dekke av "en språkvask uten praktisk betydning" (opplyst av styreleder på fjorårets generalforsamling). Med dette forsvant stort sett alle retningslinjer for fyringen i borettslaget, og styret mener nå tydeligvis at alle avgjørelser rundt fyringen er overlatt styrets "skjønnsmessige vurderinger".

Grunnen til at alle borettslag med fellesvarmeanlegg har fyringsforskrifter, er for å holde en jevn temperatur i alle leiligheter i hele fyringssesongen, på en økonomisk forsvarlig måte. Temperaturen i leilighetene, og energibruken i borettslaget bør altså være den samme under like forhold fra år til år, helt uavhengig av det enkelte styre eller hvem som til enhver tid drifter anlegget. Dette krever relativt detaljerte forskrifter, da avvik basert på "skjønnsmessige vurderinger" vil få store konsekvenser for både temperaturen i den enkelte leilighet, og økonomien i hele borettslaget

For å oppnå denne jevne økonomiske fyringen, er vi derfor helt avhengige av de detaljerte fyringsforskriftene styret fjernet i fjor, under dekke av "en modernisering av språket". En tilbakestilling av forskriftene vil også gjøre det vanskelig for et tilfeldig styre å nekte å fyre i fellesrom selv med kuldegrader utendørs, slik det sittende styret gjorde i vinter.

Undertegnede vil også tillegge at det er oppsiktsvekkende at et sittende styre fjerner en forskrift under dekke av å forenkle språket i den, slik styret har gjort i denne saken. Hvis styret vil foreslå å fjerne en forskrift, må de si dette klart og tydelig og begrunne forslaget, slik at generalforsamlingen gis anledning til å debattere hva saken faktisk dreier seg om. Det var ikke dette styret gjorde i fjor, og man spør seg om det er slike tillitsvalgte borettslaget trenger.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak fra i fjor strykes. Fyringsforskriftene som gjaldt fram til fjorårets generalforsamling skal fortsatt gjelde.

Vedtak: Forslaget falt med overveldende flertall

E Solskjerming (side 28 i innkallingen)

Saksframstilling: Forskerne sier heteperioder vil bli mer og mer vanlig fremover. Derfor vil jeg foreslå noen endringer vedr. solskjerming.

- Tillatelse til å montere utvendig solskjerming på alle leilighetens vinduer
Jeg har fått opplyst at det per i dag bare er tillatt på balkong. På andre vinduer, kun innvendig. Innvendig solskjerming hjelper lite på skjerming mot varme. Lady har noen svært diskrete varianter for vinduer av denne størrelsen, som f.eks. miniscreen.
- Dukvalg: Tillate mørk duk på leilighetens øvrige vinduer og innglasset balkong.
Ifølge Lady vil sort duk være det beste på innglasset balkong eller et vindu siden den stopper mest varme utenfor glasset og man ser best ut av en sort duk. Mørk duk er mest fasadenøytralt. På åpen balkong er lys duk (som vi har) best mtp. varme, da den ikke blir så varm i seg selv (absorberer mindre).
- Utvendig solskjerming i fellesarealer, gang, på blokkenes østside (lange, lave vinduer)

Når det er varmt blir gangene inn til leilighetene som drivhus. Jeg har leilighet med trapp opp, men merker tydelig at entreen min er varmere enn resten av leiligheten pga. innsig fra gang. Varme stiger jo opp, så jeg vil tro dette bidrar en del til for varmt inn klima i leilighetene. Foreslår derfor at det monteres utvendig solskjerming på disse vinduene.

Forslag til vedtak:

Det ønskes at hvert av punktene stemmes over særskilt og ikke samlet:

A) Andelseiere kan montere utvendig screen fra Lady på alle leilighetens vinduer. Punkt om solskjerming tas inn i husordensreglene

B) Andelseiere kan velge mellom mørk og lys grå duk på vinduer og innglasset balkong. På åpen balkong gjelder lys grå duk. Punkt om solskjerming tas inn i husordensreglene

C) Styret besørger egnet utvendig solskjerming i angitt fellesareale.

Vedtak: Forslag A falt med stort flertall

Forslag B falt med stort flertall

Forslag C falt med stort flertall

F Containere (side 29 i innkallingen)

Saksframstilling: Jeg foreslår at containere enten alle, eller halvparten av gangene skal stå over helgen. Spesielt i vinterhalvåret er det fint å kunne rydde og kaste mens det er dagslys.

Forslag til vedtak:

1: Containere skal utplasseres fredag til tirsdag

Skulle forslag til vedtak 1 falle ønskes alternativt vedtak behandlet

2: Containere skal annenhver gang utplasseres fredag til tirsdag og mandag til fredag.

Vedtak: Forslag 1 falt med overveldende flertall

Forslag 2 falt med overveldende flertall

G Endring av husordensreglenes punkt om Regler om ro i leilighetene (side 30 i innkallingen)

Saksframstilling: Jeg foreslår å endre tidspunkt for oppstart av støyende arbeid fra kl 08:00 til 09:00. Det er plagsomt å våkne til boring i betong. Hensynet til beboernes søvn bør komme foran hensynet til de som pusser opp.

Forslag til vedtak: Husordensreglenes punkt om regler om ro i leiligheten herunder tidspunkter for støyende aktiviteter endres til: hverdager fra 09 til klokken 20.

Vedtak: Forslaget falt med overveldende flertall**H Utvidet bytteområde i kjelleren** (side 31 i innkallingen)

Saksframstilling: Ettersom det har sett ut som loppemarked ved inngangen, bør man i stedet ha et utvidet bytteområde i kjelleren. Dette må det tilpasses hver enkelt blokk.

Forslag til vedtak: Det etableres en hylle og et område i kjelleren for å bytte gjenstander, bøker m.m. Området markeres med et skilt.

Vedtak: Forslaget falt med stort flertall**I Individuelle tilpasninger i hver blokk** (side 32 i innkallingen)

Saksframstilling: Jeg foreslår at beboere i hver enkelt blokk bør kunne gjøre tilpasninger som ikke må godkjennes av generalforsamlingen. Det er mange ildsjeler i borettslaget, og fellesrom bør kunne tilpasses ønsker fra beboere i hver enkelt blokk.

I fellesrom, som f.eks. vaskeriet er det ekstra plass som kan brukes til felles nyttig formål. Kanskje et av bordene som tidligere ble brukt til bretteing av klær kan brukes som bord for å gjøre små snekkerarbeid?

I E7 er det et rom helt i øverste etasje som tidligere ble brukt som treningsrom - kan dette brukes til noe annet?

Forslag til vedtak: Styret lager en oversikt over fellesrom og rom som tidligere har vært fellesrom i hver blokk. Denne oversikten publiseres på ebrl.no. Styret åpner opp for forslag fra beboerne til hva disse rommene kan brukes til. Beboere i hver enkelt blokk kan så stemme over forslagene for sin blokk. De tiltakene som ikke koster noe bør kunne prøves ut. De tiltakene som vil koste bør tas opp på neste generalforsamling, evt. ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak: Forslaget falt med stort flertall**J Avvikling av tørkeskap på bad** (side 33 i innkallingen)

Saksframstilling: Styret ønsker å avvikle fellesvarme til varmeskapene på badene på grunn av høy skadehistorikk hos forsikringsselskapet. De siste fem årene har det oppstått flere alvorlig lekkasjer på varmetigene tilknyttet varmeskapene på bad. Årsaken til at disse sakene i større grad oppstår på disse stigenes skyldes at de originale stålrørene som leder det varme vannet til tørkeskapene er utsatt for ytre påvirkning i form av vann og kondens. Dette fører til rust og korrosjons-skader som medfører brudd og lekkasjer på anlegget. Ofte oppstår disse skadene på ett bad og medfører svært mange følgeskader nedover på samme stige før lekkasjen blir lokalisert.

Størrelsen på forsikringspremien borettslaget betaler settes blant annet på bakgrunn av skadehistorikken inntil fem år tilbake i tid. I forbindelse med reforhandling av

byggningsforsikringen i 2018 fikk borettslaget avslag fra to selskaper begrunnet med den høye skadehistorikken. Dersom denne utviklingen fortsetter kan forsikringsselskapene øke egenandelen vesentlig og til slutt nekte å dekke vannskader for borettslaget.

Styret kjenner til at de fleste beboerne som har pusset opp de originalene badene har fått installert elektrisk varme (som f.eks. varmekabler) og fjernet tørkeskapene. Det betyr at mange beboere derfor ikke benytter seg av denne løsningen.

På grunn av varmetigen på badene til tørkeskapene er det ekstra komplisert å starte og stenge fyringsanlegget hvert eneste år fordi flere av åpne- og lukkemekanismene er plassert i leiligheter i borettslaget.

Det er kostbart å holde et stort fyringsanlegg i drift hele sommeren igjennom med det formål om å bare varme opp badene. Uten at vi kan si noe konkret om det vil etter all sannsynlighet medføre en stor besparelse for borettslaget.

Forslag til vedtak: Tørkeskapene på badene avvikles i samtlige blokker ved utgang av årets fyringsesong til sommeren. Beboere som benytter seg av dette tilbudet i dag må selv sørge for oppvarming av eget bad etter avvikling av tørkeskapene.

Vedtak: Forslaget falt

K Oppgradering av «Brannveien» (side 34 i innkallingen)

Saksframstilling: De siste årene har styret hatt fokus på prosjektet knyttet til å oppgradere «brannveien». Dette er i tråd med generalforsamlingens vedtak i 2016 om å gjøre området knyttet til brannveien tryggere og mer attraktivt. Styret fikk innvilget en ramme fra generalforsamlingen i 2017 på inntil kr 1,5 millioner kroner av borettslagets egne midler til brannveien. I tillegg har styret søkt om og fått innvilget 10 millioner kroner fra OBOS, kr 750 000 fra Oslo Kommune, samt 1,5 millioner kroner fra Sparebankstiftelsen. Lala Tøyen og OBOS Prosjekt har sammen med styret bidratt med å konkretisere prosjektene og utarbeide en plan for området med prioriterte tiltak. En referansegruppe av beboere blir orientert om fremdriften i prosjektet og får anledning til å komme med innspill til det videre arbeidet.

Styret jobber nå videre med en helhetlig plan for området som i hovedsak består av tre deler: buldrevegg, et utsiktsplatå og trappeadkomst fra Åkebergveien. En forutsetning for prosjektet er også en vesentlig oppgradering av belysningen i området for å skape mer trygghet og bedre trivselen. Styret ber om tillatelse fra generalforsamlingen til å velge entreprenør og igangsette arbeidene så snart som mulig etter at prosjektet har vært på anbud. Forutsetningen er at borettslaget benytter de støttemidlene som er tildelt av eksterne aktører til dette prosjektet, samt de midlene som generalforsamlingen tidligere har innvilget til oppgraderinger av området.

Styret har som intensjon om å gjennomføre et eget beboermøte i løpet av året for å redegjøre mer konkret om omfanget av arbeidene og planene knyttet til Brannveien. Her vil det bli anledning til å stille spørsmål og få svar.

Forslag til vedtak: Styret igangsetter arbeidene langs Brannveien med fokus på buldrevegg, utsiktsplatå, trapp og belysning så snart prosjektet har vært på anbud og

selskap(er) er valgt. Forutsetningen er at borettslaget benytter seg av støttebidrag som tildeles av eksterne aktører og de eventuelle midlene som generalforsamlingen innvilger til oppgraderinger av området.

Vedtak: Forslaget 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 Geir Erik Moen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Astrid Pihl foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som styremedlem for 1 år, ble Jasmina Kemura foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som varamedlem for 1 år, ble Ruben Amble Hirsti foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Stefan Andre Johnsen 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 Sølvi K. Tennstrand, Tonje Reinsvollsveen, Frode Lagset

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.50. Protokollen signeres av

Møteleder
Inger Johanne Lund /s/

Fører av protokollen
Line Hovland /s/

Protokollvitne
Stefan Andre Johnsen /s/

Protokollvitne
Espen Wierli /s/

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

	Navn	Valgt for
Leder	Rune Berge	2019-2020
Nestleder	Geir Erik Moen	2019-2021
Styremedlem	Ron A. Emil Bakke	2018-2020
Styremedlem	Astrid Pihl	2019-2021
Styremedlem	Jasmina Kemura	2019-2020