

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag

Møtedato: 10.05.2017

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Hovseter ungdomsskole

Til stede: 81 andelseiere, 23 representert ved fullmakt, totalt 104 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Victoria Smith-Venaas.

Møtet ble åpnet av Anne Mette Hårdnes Skåret.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Anne Mette Hårdnes Skåret 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 en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Victoria Smith-Venaas foreslått. Som protokollvitne ble Hanne Gustavsen.

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 mot en stemme

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 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

A Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 400 000,-.

Vedtak: Godkjent mot 13 stemmer

B Honorar til valgkomite ble foreslått satt til 2 000,- per medlem.

Honorar til aktivitetsutvalget ble foreslått satt til 2 000,- per medlem.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Styrets informasjon til borettslagets beboere

Forslag fra Per Telhaug, LV 136

Alle andelseiere i Orebakken Borettslag fikk i 2015 mulighet til å ta i bruk internett gjennom avtale som ble inngått med Canal Digital (CD). Avtalen inkluderer også CDs grunnpakke av TV-kanaler og med mulighet til å velge inntil 15 egne kanaler.

Muligheten til å ta i bruk internett er og skal være frivillig. Ingen har plikt til å ta i bruk internett eller å opprette egen epost adresse. Dette betyr at når borettslagets styret skal informere andelseiere, slik de naturlig nok er pliktig til, er det ikke tilstrekkelig å legge informasjonen ut på borettslagets nettside eller sende ut melding til de som har registrert sin epost adresse gjennom borettslagets nettside.

Bruk av borettslagets nettside til informasjon eller bruk av informasjon gjennom felles epost-utsendinger, må derfor suppleres med informasjon til alle andelseiere, enten gjennom felles-skriv som legges i alles postkasser. Eller, som et minimum, i form av et godt synlig oppslag i hver oppgang. Dette vil hindre at enkelte andelseiere først får vite om f.eks. husleieøkninger gjennom sin bankutskrift.

I borettslagsloven § 1-6 omtales bruk av elektronisk kommunikasjon og der heter det at borettslaget kan bruke «elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldingar, varsel, informasjon, dokument og liknande etter denne lova til ein andelseigar, dersom andelseigaren uttrykkeleg har godteke dette.»

Det er grunn til å stille spørsmål ved om styret har overholdt sin informasjonsplikt om siste husleieøkning når dette ikke tilflyter andelseiere direkte. Og jeg er ikke kjent med at styret har tatt initiativ til å innhente samtykke fra andelseierne om bruk av elektronisk kommunikasjon f.eks. epost. I ytterste konsekvens kan den siste husleieøkningen bli bestridt som ugyldig, hva angår første måned. Det er lite som tyder på at styret ser alvoret i den kommunikasjonssvikt som her har skjedd.

For øvrig vil forslagsstilleren påpeke at dersom elektronisk kommunikasjon skal fungere, tilligger det styret å påse at all informasjon til enhver tid er korrekt og oppdatert, herunder vedtekter og husordensregler. Dette er så langt ikke tilfellet og viser derfor at behovet for skriftlig informasjon på papir fortsatt er vesentlig for andelseierne.

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag til vedtak på borettslagets generalforsamling 2017:

«Inntil styret og generalforsamlingen har sikkerhet og dokumentasjon for at alle andelseiere har etablert egen epostadresse og er registrert som mottakere av borettslagets informasjonsskriv elektronisk, er styret forpliktet til å informere om alle saker til andelseiere primært gjennom fellesskriv i alle postkasser, eller som et minimum godt synlige oppslag i alle oppganger.

Når det gjelder justeringer av leilighetenes husleie, skal styret fortsatt informere alle andelseiere skriftlig gjennom særskilt brev som legges i postkassene.»

Styrets innstilling:

Styret informerer i dag beboere på flere ulike måter. Vi har informasjonsskriv i postkassene flere ganger i året, oppslag i oppgangen og beboermøter, i tillegg til saker som legges ut på hjemmesiden. Styret er av den klare oppfatning av at pålegg om å benytte fellesskriv i postkasser som den primære informasjonskanal er lite miljøvennlig, dyrt og vil høyst sannsynlig føre til at mindre informasjon blir sendt ut.

Når det gjelder varsel om husleieøkning har vi fått opplyst fra forvaltningskonsulent i OBOS om at det er tilstrekkelig å gjøre dette via hjemmesiden. I år var det kun en indeksjustering av husleien, så vi anså det dermed ikke som nødvendig å sende ut eget skriv. Vi vil allikevel tilstrebe at dette i fremtiden informeres om i siste informasjonsbrev før frist for å varsle husleieøkning.

Benkeforslag: Styret forplikter seg til å innhente informasjon om hvem som ikke har epostadresse, og sørge for at disse mottar informasjonen skriftlig.

Vedtak: Benkeforslaget vedtatt mot 4 stemmer.

B Påbyggingsmuligheter i Orebakken

Forslag fra Marius Nicolaysen, LV 72

Påbyggingsmuligheter i Orebakken

Orebakken BRL er et veldrevet og trivelig borettslag med godt miljø, store fellesarealer og utmerket beliggenhet. Vi har bodd i Orebakken i 12 år og vil gjerne bli boende, men større barn gir behov for mer plass enn det vi har i dag. På nettet kan man lese om mange sameier og BRL som har åpnet for forskjellige former for noe påbygging, nettopp for å beholde barnefamiliene. Vi ønsker at Orebakken BRL skal tilrettelegge for det samme.

Organisering

Det kan være flere andelseiere som er interessert i å bygge på. I utgangspunktet bør slike utbygginger gjennomføres i fellesskap da det blir mest kostnadseffektivt. Kostnadene vil nødvendigvis bli av et slikt omfang at ingen kan pålegges å delta i en påbygging.

Det er uansett viktig at man definerer en norm som kan brukes hvis flere ønsker å bygge på. Vi tenker at styret er en naturlig eier av en slik oppgave. På nettet har vi sett at borettslag gjerne har brukt arkitekt til å utarbeide byggeveiledere. Dette var tema i Obosbladet nr. 6 2016. Det er ganske kostbart, men til nytte for alle som vil bygge på.

Konsekvenser for Orebakken BRL

Arkitektonisk behøver ikke blokkene ta skade av at linjene brytes opp. Bygningsmessig må utbygger naturligvis dekke alle kostnader for og eventuelle følger av påbyggingen, samt eventuelt økte vedlikeholdskostnader. Man øker boareal uten å ta vesentlig fellesareal. Vi mener borettslaget vil bli mer attraktivt med et større utvalg leiligheter og tror flere vil bli boende lengre. Dette kan ha en positiv effekt på verdien av alle leilighetene uten å være til ulempe for noen.

Det er dessverre slik at påbyggingsmulighetene av tekniske årsaker ikke alltid er realistisk for alle. Umiddelbart virker ende- og toppleiligheter mest aktuelle.

Vår leilighet

Vi bor øverst og ønsker å utvide i høyden. Det er naturlig å trekke et slikt påbygg inn ift. etasjen under slik at blokkene ikke vil oppleves særlig høyere. Vi ser for oss 50-70 m² som nås med en trapp inne fra eksisterende leilighet. Hvis man eksempelvis trekker påbygget 3 meter inn må man stå ca. 30 meter unna for å se en halv meter av påbygget fra bakken. Landingsveien 64-72 ligger i ytterkanten av borettslaget, og vi kan ikke se at en påbygging kan bli til ulempe for noen beboere.

Vi har dog forståelse dersom generalforsamlingen ønsker en total vurdering av utbyggingsmuligheter og -interesse for alle leilighetene.

Forslag til vedtak:

1. M&L Nicolaysen gis tillatelse til å bygge på sin leilighet med inntil 70 kvadratmeter + takterrasse. Styret gis på vegne av generalforsamlingen fullmakt til å godkjenne påbyggets ytre før søknad sendes bygningsmyndigheter. Målet er at dette skal danne norm for andre utbygginger. Styret gis også i oppgave å utforme avtale som regulerer felleskostnadsnøkkel som følge av påbygg.

Alternativt

2. Styret i Orebakken BRL gis i oppdrag å utarbeide retningslinjer/byggeveileder for påbygg som skal komme flest mulig andelseiere til gode. Styret i Orebakken BRL skal også undersøke interesse blant beboere i Orebakken for slik påbygging med ambisjon om å løse utbyggingen i størst mulig grad av felleskap.

Styrets innstilling:

Styret er imot en enkeltstående påbygging som beskrevet i punkt 1. Styret ser også utfordringer med å løse en påbygging uten at dette blir til ulempe for en betydelig antall andelseiere, og mener det derfor ikke er riktig å prioritere en utredning som beskrevet i punkt 2 i en tid hvor flere større vedlikeholdsprosjekter er under gjennomføring.

Vedtak: Forslagsstiller trekker punkt 1 i forslaget. Punkt 2 falt mot 7 stemmer.

C Sikring og utbedring av balkongrekkverk

Forslag fra Thea Bismo Strøm, LV 100

Da høyden på rekkverkene ikke tilfredsstillers dagens krav, ref Byggteknisk forskrift, Kap. XII, §12-17, anser vi at dette er noe som gjelder hele borettslaget og utbedring bør vurderes av Generalforsamlingen. Hovedargumentet for å få utbedret rekkverket er sikkerheten til beboerne, særlig med tanke på alle barnefamiliene som er tilflyttet de siste årene. I tillegg vil den totale verdien av borettslaget også øke hvis dette utbedres, da rekkverkene blir kommentert på i tilstandsrapportene i forbindelse med salg og verdivurderinger. Selve utbedringen kan gjøres uten at utseende på fasaden endres nevneverdig, ved at man gjenbruker de eksisterende bordene.

Forslag til vedtak (formulert av styret ut i fra teksten over):

Styret gis fullmakt til å gjennomføre en utbedring av rekkverk på balkonger slik at disse tilfredsstillers dagens krav til høyde i byggteknisk forskrift.

Styrets innstilling og alternative forslag til vedtak:

Styret anser utformingen av dagens rekkverk som tilfredsstillende ettersom de var i henhold til byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det er mange vedlikeholdsprosjekter som har høyere prioritering, så styret vil ikke gå inn for en felles utbedring. For å imøtekomme andelseiere som ønsker å endre rekkverket til å tilfredsstillers dagens forskrift har vi følgende alternative forslag til vedtak: Borettslaget åpner for montering av ekstrarekkverk i stål som oppfyller dagens byggtekniske krav på 1 meters høyde. Rekkverket skal bygges etter mal fra høyblokkene og bekostes av andelseier som også er ansvarlig for tiltaket.

Benkeforslag: Styret gis i oppdrag å finne en løsning som sikrer borettslagets barns lek på verandaene uten at det går utover det estetiske uttrykket i borettslaget. Forslaget legges ut til høring i beboernes postkasser.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag til vedtak, til fordel for benkeforslaget. Benkeforslaget enstemmig vedtatt.

D Bommer

Forslag fra Jan Wojtaszek, LV58

I forbindelse med beboermøte 23. Mars ble bommen(ene) diskutert, spesielt bommen utenfor blokk 58 hvor bla jeg bor. Det ser ut som svært mange kjører rundt bommen selv om det er plantet busker eller lagt ut store steiner, bommen blir også ofte ødelagt og må repareres(koster penger).

Mange sjåførere blir svært irritert og derfor kjører ekstra fort etter passering. I tillegg har eldre problemer med å rekke å kjøre ut før bommen lukker seg.

Tror ekstra fartsdumper (som er skarpere enn i dag, finnes i plast) samt et større skilt som sier at barn leker vil fungere bedre. Da beholder folk roen, mindre bråk på kveldstid, ingen reparasjoner, ikke ødelagt plen, slipper busker å steiner og bulkete biler.

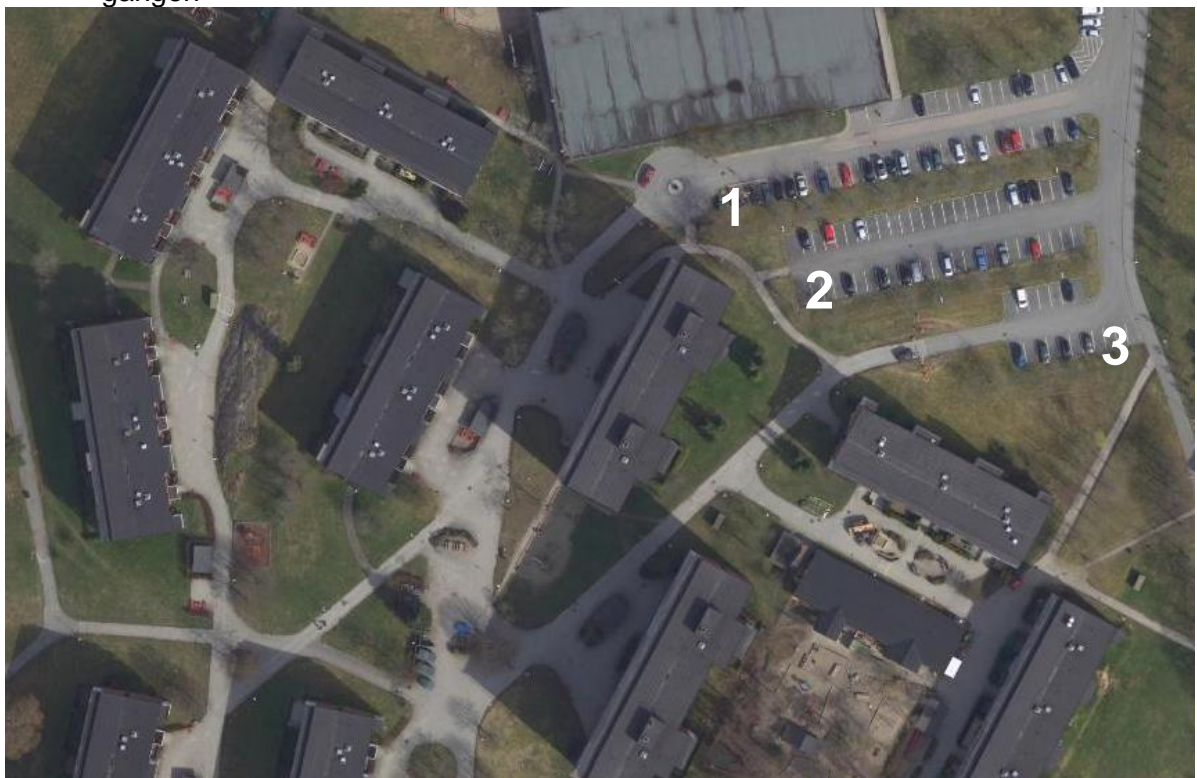
Forslag til vedtak:

Foreslår derfor bommen fjernet.

Styrets innstilling:

Styret ser at trafikken på indre område er vesentlig redusert etter at bommene ble satt opp. På bakgrunn av dette ønsker vi å beholde en eller annen form for sperring inn til boområdet, som vedtatt på generalforsamlingen 2014. Det er mye hærverk på bommene, som medfører unødvendige driftskostnader for borettslaget, så om dette fortsetter vil vi vurdere alternative løsninger. Styret har forsøkt å legge til rette for å unngå behov for å kjøre inn på området. Borettslaget har tre alternativer som kan benyttes når det er hensiktsmessig:

1. Av- og påstigningssone ved enden av rundkjøringen er i ferd med å bli opprettet.
2. Korttidsparkering nedre plan hvor det er mulig for alle å parkere inntil 2 timer av gangen
3. Korttidsparkering øvre plan hvor det er mulig for alle å parkere inntil 2 timer av gangen



Alternativer til kjøring inn på boområdet

Styrets innstilling blir dermed at bommene beholdes som i dag inntil videre.

Vedtak: Forslaget falt mot 20 stemmer.

E Oppføring av ny driftsbygning

Forslag fra styret

Borettslaget leier i dag plasser i parkeringshuset til traktor og grus. Dette er en lite forutsigbar løsning som fører til unødvendig slitasje på belegget i parkeringshuset. Borettslaget har i tillegg en del annet utstyr og redskaper som må oppbevares, samt en dieseltank som er moden for utskifting. Ettersom Bamsehagen barnehage ikke lenger leier underetasjen i LV 110, er det mindre behov for lekeplassen mellom LV 110-114 og parkeringshuset. Dette vil være en ideell plassering for en ny garasje, vist på etterfølgende figur, da denne kan legges inn i eksisterende terreng og det ligger i utkanten av boområdet. I en ny garasje er det også mulig å tilrettelegge for fasiliteter som toalett og dusj for ansatte og håndverkere som har arbeider i borettslaget, og vaskeplass for maskiner og utstyr. På taket av garasjen kan det for eksempel anlegges plen eller lignende. Anslått arealbehov er 200-250 m² og et veldig grovt estimat for byggekostnad er 15000 kr/m².



Tenkt område for plassering. Oppmerket område dekker ca 300 m²

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme på 4 mill. inkl. mva.

Vedtak: Styret trekker forslaget, men tar med seg innspillene fra generalforsamlingen.

F Videoovervåking i plan 1 og 2

Forslag fra styret

Det har vært mange tilfeller av hærverk og innbrudd i parkeringshuset de siste årene, spesielt i plan 1, som har påført borettslaget og beboere store kostnader. Som et forebyggende tiltak og som dokumentasjon på hendelser ønsker styret å installere kameraovervåking av plan 1 og 2. Datatilsynet skriver følgende:

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder.

Styret har innhentet innledende tilbud, og nødvendig utstyr for kameraovervåking koster i størrelsesorden 150 000 inkludert installasjon.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å installere kameraovervåking i parkeringshuset, først i plan 1 og 2, ved to tredjedels flertall for forslaget.

Benkeforslag: Skal gjelde hele parkeringshuset (også plan 3).

Vedtak: Benkeforslaget vedtatt fremfor opprinnelig forslag med 44 mot 32 stemmer. Deretter falt forslaget med 51 stemmer for og 33 i mot.

G Nytt torg

Forslag fra styret

Torget oppleves i dag som noe utdatert og trenger en opprustning. Vi ser for oss flere grillplasser, boulebane og mer tilrettelegging for barn. Torget tenkes helt bilfritt utenom brøytesesongen. Vi ønsker også å fjerne flere busker og trær for å slippe til mer lys. Vi ser for oss et tiltagende torg for alle uten at det vil gå utover noen beboere.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utarbeide en plan for det nye torget. Forslaget legges fram ved første mulige beboermøte der alle får mulighet til å si sin mening. Prosjektet har en kostnadsramme på 500 000,-, og styret søker OBOS om støtte.

Benkeforslag: Styret gis fullmakt til å utarbeide forslag til fornying av uteområdene i Orebakken borettslag. Forslaget utarbeides i samråd med fagpersonell og legges ut til høring hos beboerne før endelig plan vedtas. Kostnadsrammene settes til 1 500 000,- forutsatt støtte fra OBOS på 50 % av kostnadene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Anette Fjeld foreslått.

Benkeforslag: Øystein Tamburstuen

Vedtak: Anette Fjeld valgt med 40 mot 30 stemmer.

B Som styremedlem for 2 år, ble Øystein Tamburstuen foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Christoffer Brekke-Hammersland foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Stian Wessel Johnsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.

Benkeforslag: Idar Burheim inn for Carl Fredrik Arntzen

Vedtak: Christoffer Brekke-Hammersland og Stian Wessel Johnsen valgt ved akklamasjon. Carl Fredrik Arntzen valgt med 24 mot 19 stemmer.

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

Delegert Anette Fjeld

Varadelegert Aslaug Laurantsen

Vedtak: Valgt v. akklamasjon

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Hilde Lukkassen, Liv Kjær og Thomas Rist Holmen

Vedtak: Valgt med overveldende flertall.

F Som aktivitetsutvalg for ble foreslått Thomas Karterud og Eira Bjørvik Bugge

Vedtak: Valgt v. akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 21:35. Protokollen signeres av

Anne Mette Hårdnes Skåret /s/
Møteleder

Victoria Smith-Venaas /s/
Fører av protokollen

Hanne Gustavsen /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Anette Fjeld	Eilins vei 14 A	2017-2019
Styremedlem	Dag Mykland	Landingsveien 118	2016-2018
Styremedlem	Aslaug Laurantsen	Landingsveien 80	2016-2018
Styremedlem	Martin Arntzen Selfors	Landingsveien 74	2016-2018
Styremedlem	Øystein Tamburstuen	Landingsveien 136	2017-2019