

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag

Møtedato: 26. april 2016

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Aula i Hovseter ungdomsskole

Til stede: 67 andelseiere, 9 med fullmakt. Totalt 76 stemmeberettigede

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Carl Fredrik Arntzen

Møtet ble åpnet av Anette Fjeld

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Anne Mette Hårdnes Skåret foreslått.

Vedtak: Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

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 til å signere protokoll

Som referent ble Carl Fredrik Arntzen foreslått, og til å signere protokollen ble Hilde Lukkassen og Knut Nilsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

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 fra egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

A. Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.

Vedtak: Godkjent

B. Andre godtgjørelser

Godtgjørelse til medlemmer i valgkomiteen og aktivitetskomiteen ble satt til

Vedtak: Aktivitetsutvalget honoreres med kr 1 000 pr medlem.

4. Behandling av innkomne forslag

A. Bruk av underetasjelokale i LV 56

Bakgrunnen for forslaget:

Lokalene i underetasjen i LV56 står nå tomme etter at Vestre Aker SK flyttet ut høsten 2015. Rommene er ikke egnet til leiligheter da det er begrensede vindusflater, men menes å egne seg godt som verksteder og arbeidsrom for borettslagets beboere. Styret har presentert noen tanker om bruk av lokalene på et beboermøte høsten 2015, det kom også en del forslag fra beboermøtet. Styret har, etter beboermøtets råd, kommet med noen forslag til bruken av rommene.

De forslagene som fikk flest stemmer er:

- verksted.
- syrom med stort bord.
- Sykkel- og skirom med smørebenk.

Det er viktig å presisere at dette ikke er endelige forslag. Dette forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å omdisponere lokalet i underetasjen i Landingsveien 56 til fellesrom.

Vedtak: Forslag vedtatt med 65 stemmer for styrets forslag, 9 mot. To avsto fra å stemme.

B. Ombygging av Bamsehagen til utleierom (forslag fra styret).

Styret ønsker å benytte lokalene på en måte som kommer mange beboere til gode. Dagens overnattingslokaler i Landingsveien 98 er flittig brukt, men begynner å bli slitne. Styret ønsker derfor å bygge om Bamsehagen til overnattingsrom. Estimerte kostnader for ombygging vil være ca kr 1,3 millioner kroner. De viktigste grunnene til forslaget fra styret om å bygge tre nye overnattingsrom i lokalene som Bamsehagen har leid er:

1. Nye overnattingsrom med egen inngang og eget bad (for plantegning, se årsberetning)
2. To av de overnattingsrommene planlegges som små to-roms leiligheter som er egnet for familier. Her er det også mulig for beboere å leie for eksempel ved oppussing av egen leilighet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre ombygging av underetasjelokalet i Landingsveien 110 til utleierom.

Vedtak: Forslag vedtatt med 68 stemmer for styrets forslag, 4 mot. Fire avsto fra å stemme.

C. Salg av underetasjen i Landingsveien 98 og dertil økning av antall andeler til 430 (forslag fra styret).

Dagens overnattingslokaler i Landingsveien 98 er flittig brukt, men begynner å bli slitne (se for øvrig forslag B for ytterligere saksinformasjon).

Forslag til vedtak:

Det knyttes en andel etter utleielokalene i Landingsveien 98. Denne andelen vil bli nr 430 i borettslaget. Den nye andelens pålydende, dvs. summen av andelskapital og innskudd, fastsettes til kr. 28 900. Fellesgjelden justeres slik at den nye andelen får samme fellesgjeld som tilsvarende andeler i borettslaget med samme størrelse.

Andelen skal ha tilsvarende felleskostnader som borettslagets øvrige fire-roms andeler. Den nye andelen selges til høystbydende. Over- eller underkurs fremkommer derfor først når avtale om salg er inngått.

Styret gis med dette vedtak fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket.

Styrets har herunder fullmakt til:

- å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelene (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc.
- å fastsette andel fellesgjeld for de nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge deler basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene.

Vedtak: Forslag vedtatt med 67 stemmer for, 7 mot. 2 avsto fra å stemme.

D. Revidering av husordensreglene (forslag fra styret).

Bakgrunn for forslagene: Det er styrets oppfatning at husordensreglene trenger en fornyelse og tilpasning til dagens forhold. Videre mottar styret en del gjentakende klager som styret mener lettere kan løses ved tydeligere husordensregler.

Styrets innstilling: Styret foreslår at de følgende forslagene vedtas. Forslagene er nummerert med romertall og stemmes over hver for seg. i.

§ 1 Innledning. Styret foreslår å legge til en setning i § 1, siste avsnitt om at anonyme klager til styret ikke vil bli behandlet, samt at uenigheter mellom beboere forslås løst i minnelighet mellom partene.

Forslag til tillegg i § 1, sist avsnitt, ny siste setning: "Anonyme klager vil ikke bli behandlet. Uenigheter mellom beboere foreslås først løst i minnelighet mellom partene."

Vedtak: Forslag godkjent med overveldende flertall.

ii. § 2 Bruk av leilighet

Styret og daglig leder mottar en del klager i forhold til støyende aktiviteter, særlig i forbindelse med oppussing. Styret ønsker å endre bestemmelsene om når støyende aktiviteter kan pågå, samt modernisere bestemmelsene i forhold til helg og helligdager.

Forslag til endring av § 2 fra: "Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos til naboen. WC og avløp må ikke benyttes slik at forstoppelse oppstår eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk"

til:

"Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos til naboen. Dersom avtrekksvifte monteres må denne fjernes og beboeren/andelseier må dekke borettslagets kostnader til innregulering/rebalansering av ventilasjonsanlegget med inntil kr. 25.000 (beløpet kan indeksjusteres årlig fra 2017).

WC og avløp må ikke benyttes slik at rør tettes eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk."

Vedtak: Forslag godkjent med overveldende flertall.

iii. § 3 Bruk av balkong/forhage

Styret og daglig leder mottar også en del klager på rot og sjenerende oppbevaring på balkonger/forhager. Det er behov for tydeligere regler rundt oppbevaring av gjenstander på balkong/forhage som er til sjenanse for andre.

Forslag til endring § 3: Fra: "Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten. Bankestativ på borettslagets område kan benyttes frem til kl. 21:00 alle hverdager. Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen(e) under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen (gjelder ikke på bakkeplan). Forhager på bakkeplan skal holdes i en slik orden at den ikke er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet utenfor hagen.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill. Skilleveggene mellom balkongene må ikke blokkeres da disse fungerer som rømningsvei ved brann."

Til:

"Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten. Bankestativ på borettslagets område kan benyttes frem til kl. 20:00 alle hverdager. Balkongen/forhagen kan ikke brukes til oppbevaring over balkongkanten, og avfall skal ikke oppbevares på balkong/i forhage.

Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen under. Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen (gjelder ikke på bakkeplan). Forhager og balkonger skal holdes i en slik orden at den ikke er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet. Fasader skal holdes i borettslagets farger. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill. Skilleveggene mellom balkongene må ikke blokkeres, da disse fungerer som rømningsvei ved brann."

Vedtak: Forslag godkjent med overveldende flertall.

iv. § 4 Fellesrom og oppganger. Det er et gjentakende problem i borettslaget at det henstilles gjenstander, møbler, sykler, ski mm i fellesrom og oppganger. Styret ønsker hjemmel til å fjerne disse gjenstandene og forslår å legge til følgende setning:

Forslag til tillegg i § 4, første avsnitt, ny femte setning:

"Styret ved daglig leder kan med forvarsel ved oppslag fjerne gjenstander som er hensatt i kjellerrom, oppganger og fellesarealer."

Vedtak: Godkjent med overveldende flertall.

v. § 6 Kjøring og parkering Det har i 2015 blitt gjort endringer i skiltingen på felles parkeringsområde.

Forslag til tillegg i § 6, tredje avsnitt, ny siste setning:

"For øvrig vises det til gjeldende skilting

Vedtak: Forslag godkjent med overveldende flertall

Forslag til nytt siste avsnitt i § 6:

"Brudd på denne paragrafen kan medføre utestengelse for kjøring på boområdet og kontrollavgift hvis kjøretøyet blir påtruffet inne på boområdet."

Vedtak: Forslag nedstemt.

vi. § 8 Sjøppel Det er obligatorisk for alle husstander i Oslo å kildesortere avfall. Renovasjonsetaten var på befarings i borettslaget og det var et nedslående resultat de viste til. Styret ønsker derfor å endre husordensreglene i tråd med de obligatoriske kravene fra Oslo kommune.

Forslag til endring i § 8, første avsnitt, første setning: fra: "Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes."

til:

"Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes."

Vedtak: Forslag godkjent med overveldende flertall.

E. Revidering av vedtektene (forslag fra styret).

i. Bakgrunn for forslaget – ny § 4-4 Salg av forgang:

På generalforsamling i 1988 ble det vedtatt at salgpris ved innlemmelse av forgang (2,88 kvm) i underetasjeleilighetene skulle være 10.000 fra 1/11-1988 frem til neste generalforsamling som kunne regulere prisen ytterligere. Styret har ikke funnet senere generalforsamlingsvedtak som regulerer prisen, men forgangen har de senere årene blitt solgt for kr 25 000. I dag er gjennomsnittlig kvadratmeterpris for en leilighet ca. 5 ganger høyere enn 1/1-1989. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for OBOS-leiligheter i bydel Vestre Aker er 50.813 per februar 2016, noe som gir en markedsverdi på rundt 150.000 for innlemmet gangarealet ved et eventuelt videresalg av leiligheten. Samtidig vil kostnader til ombygging av arealet, det at arealet ikke er av nytte for andre beboere og at arealet er av mindre verdi for borettslaget som det er i dag tilsier en betydelig lavere salgpris.

Forslag til vedtektsendring, nytt punkt 4-4 Salg av forgang:

"(1) Andeler i underetasje som har tilstøtende forgang kan ved henvendelse til styret få kjøpe andel av fellesareal på 2,88 kvm. Salget gjennomføres ved inngåelse av den til enhver tid gjeldende kontrakt med styret. Salgspris for innlemmelse av forgang i underetasjeleilighet fastsettes til kr 40.000 med årlig regulering basert på prisutvikling for borettslagsleiligheter i bydel Vestre Aker."

Vedtak: Forslag vedtatt med 53 stemmer for. 4 avsto fra å stemme.

ii. Bakgrunn for forslaget – endring av § 8-1

Styret fremmet forslag i fjor om å endre ordlyden ift. sammensetning av styret, slik at det skal være inntil 4 medlemmer i tillegg til styreleder. Forslaget kom etter anbefaling fra borettslagets forretningsfører, men ble nedstemt av generalforsamlingen. Styret ønsker fremme forslaget igjen for årets generalforsamling.

Forslag til endring, § 8-1 Styret: "(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2- 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer."

Vedtak: Forslag vedtatt med 55 for, 3 mot. 2 avsto fra å stemme.

F) Ansettelsesforhold borettslagets ansatte (forslag fra styret).

Bakgrunn for forslaget:

Styret er i dag bundet av et vedtak fra generalforsamlingen fra 2013 om at stillingsprosent til daglig leder er satt til maks 60 %. Styret har siden den tid sett at en 60 % stilling ikke er tilstrekkelig i et borettslag av vår størrelse. Det er fremdeles et stort vedlikeholdsbehov i Orebakken borettslag og vil være det i flere år fremover. Daglig leder gjør en stor jobb i forbindelse med prosjekter som krever daglig oppfølging og koordinering, i tillegg til at styremedlemmer utøver mange rutineoppgaver som bl.a. håndtering av utleierom, utleieparkering, oppdatering av hjemmesider mm. Styret trenger derfor selv å vurdere hvilke behov som foreligger og beslutte hvilke stillingsprosenter og ansettelser i borettslaget som er nødvendig, slik det normalt tilligger et styre å beslutte.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å beslutte ansettelser, titler og stillingsprosent for ansatte i Orebakken Borettslag.

Vedtak: Forslag vedtatt med overveldende flertall.

5. Valg av tillitsvalgte

- A. Som styremedlem for 2 år foreslås Aslaug Laurantsen.
Benkeforslag: Martin Arntzen Selfors og Dag Mykland stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak: Alle tre ble valgt for to år ved akklamasjon

- B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås Christoffer Brekke Hammersland og Stian Wessel Johnsen

Vedtak: Valg ved akklamasjon

- C. Som valgkomité for 1 år foreslås Knut Nilsen og Hilde Lukkassen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås Anette Fjeld

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- E. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås Aslaug Laurantsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- F. Som aktivitetsutvalg foreslås: Thomas Karterud og Eira B Bugge

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 21:20. Protokollen signeres av:

Anne Mette Hårdnes Skåret /s/
Møteleder

Carl Fredrik Arntzen /s/
Referent

Knut Nilsen /s/
Protokollvitne

Hilde Lukkassen /s/
Protokollvitne

Styret konstituerer seg på førstkommende styremøte.