

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Enga Borettslag

Møtedato: 04.05.2017

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Vålerenga Bydelshus

Til stede: 24 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 26 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Haakon Evenstad Jahn.

Møtet ble åpnet av Sven Boye.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.

Vedtak: Godkjent.

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 Haakon Evenstad Jahn foreslått. Som protokollvitne ble Tom Sandbæk foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Styrets årsberetning ble tatt til etterretning og regnskap og balanse ble 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 110 000,-.

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Oppgradering av fellesområde/-areal

Forslagsstiller:

Rudi Becsan (Leilighet 10001).

Saksinformasjon:

I forbindelse med avholdt generalforsamling er det under møte etterpå, et par ganger vært fremsatt ønske om dekorering/maling av vegger i fellesområder (trappehus og brannsluser). Fargen som er benyttet i dag er svært lik slik sykehus brukte å være. Sykehus i dag benytter langt mer farger og pynter mer opp enn tidligere. Alt innenfor forsvarlig brannforebyggende rammer. Slik praksisen i dag har vært, har styret mer eller mindre gitt forbud til pynting selv om dette også er innenfor brannforebyggende rammer.

Forslag til vedtak:

For å få et mer hyggelig/penere fellesområde ber jeg generalforsamlingen gi styret et mandat til å peke ut/danne en gruppe som kan fremme et forslag til denne endringen med et omkostningsforslag. En konkretisering av disse kostnaden før dette er blitt vurdert og behandlet av styret er mer eller mindre umulig. Men et sted mellom kr. 20.000 og kr. 30.000 må vel påregnes.

Utførelse av slikt arbeid kan muligens utføres på våre kommende dugnadskvelder i borettslaget og/eller at noen melder seg frivillig til deler av dette arbeidet.

Styrets innstilling

Styret anser at det ikke er behov for å male innvendige fellesområder. Når behovet dukker opp mener vi at det blir en stor oppgave, og at dette bør utføres av profesjonelle malere.

Styret består av 5 personer, som har nok å gjøre med det daglige styrearbeidet. Det er bra at/ hvis det finnes ildsjeler som kan bidra med løsningsforslag. Borettslaget trenger slike personer.

Styret er allikevel positive til at det dannes en gruppe som utreder mulig utsmykking, men evt. forslag må være dekket innenfor gjeldene brannforskrifter og godkjennes på generalforsamling

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

B Sykkelparkering under tak

Forslagsstiller:

Inger Lise Blyverket og Helle Christin Nyhuus (Leilighet 9004).

Saksinformasjon:

Borettslaget må legge til rette for at beboerne kan gjøre bruk av sykkel som fremkomstmiddel. Utviklingen tilsier at sykkelbruken, inkl. el-sykkel, vil øke i Oslo. Borettslaget må bidra gjennom å legge til rette for økt bruk av sykkel.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen mener det er ønskelig å bidra til tilrettelegging for bruk av sykkel, inkl. el-sykkel, for borettslagets beboere. Sykkelparkering under tak vurderes å være god tilrettelegging for økt bruk av sykkel. Styret får fullmakt til å innhente tilbud i løpet av 2017 vedrørende bygging av sykkelparkering under tak. På bakgrunn av dette legger styret frem forslag til generalforsamlingen i 2018.

Styrets innstilling:

Styret vurderer det slik at dagens sykkelparkering er tilstrekkelig. I tillegg har hver enkelt beboer tilgang til bod. Styret anslår at prosjekteringskostnadene i seg selv vil utgjøre en betydelig kostnad for borettslaget. Et enstemmig styre støtter ikke forslaget.

Vedtak: Styret kom med benkeforslag til sin innstilling: Styret er positive til at det nedfelles en gruppe av beboere som utreder sykkelparkering uten å pådra borettslaget kostnader.

Styrets benkeforslag ble vedtatt.

C Kritikk av styret**Forslagsstiller:**

Liv Brynhildsvoll og Bjørn Nilsen (Leilighet 10002).

Saksinformasjon:

Lov om burettslag setter noen begrensninger for hva et styre kan gjøre vedtak om uten godkjenning fra generalforsamlingen. Ett av punktene i loven får direkte virkning for styrets beslutning om å gå til innkjøp av nye fjernvarmemålere:

Lov om burettslag § 8-9 Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

(...)

6. tiltak elles om går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

I forbindelse med gjennomgang av radiatormålere gjorde styret i perioden august/september vedtak om innkjøp av helt nytt sett med målere av annen type. Andelseierne ble informert om dette i et skriv som ble sendt ut 20/9-2016. I informasjonsskriv nr.4 2016 (datert 5. oktober) opplyses det at kostnaden pr. leilighet vil ligge på kr. 3200,- + mva. Beløpet dekkes inn via felleskostnadene.

Det er utvilsomt at denne anskaffelsen går ut over vanlig forvaltning, og skulle derfor uansett vært lagt frem for generalforsamlingen.

Totalbeløpet for anskaffelsen er kr. 256 000,- inkludert mva. Budsjetterte felleskostnader for 2016 er kr. 2 402 000. Beløpet som styret har disponert til anskaffelse av nye fjernvarmemålere er altså mer enn det dobbelte av hva loven gir adgang til uten godkjenning fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Enga Borettslag vedtar følgende uttalelse:

«Styret kritiseres for ikke å ha lagt frem saken om utskifting av fjernvarmemålere for generalforsamlingen før beslutningen ble tatt, slik det kreves i Lov om burettslag § 8-9 pkt. 6».

Styrets innstilling:

Styret tar ikke stilling til kritikken, men vil gi en grundig orientering på generalforsamlingen og besvare eventuelle spørsmål der.

Vedtak: Forslaget falt.

D Skriftlig redegjørelse om utskifting av målesystem for effektuttak av radiatorer

Forslagstiller:

Inger Lise Blyverket og Helle Christin Nyhuus (Leilighet 9004)

Forslag til vedtak:

I forbindelse med utskifting av målesystem for effektuttak fra radiatorer skal styret fremlegge for generalforsamlingen en skriftlig redegjørelse om følgende punkter:

- * Det gis en forklaring på hva som var feil med installert avlesningssystem for radiatorvarme som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i november 2012.
- * Det gis en oversikt over hvilke radiatorer som viste feil / hva i anlegget som var feil.
- * Det forklares hvorfor anlegget ikke kunne benyttes etter at feilaktige faktorer var rettet opp ved gammelt anlegg.
- * Det forklares nærmere hvilke vurderinger som ble gjort for å installere nytt anlegg.
- * Kostnaden ved nytt anlegg beskrives.
- * Kostnaden knyttet til tidligere anlegg, vedtatt av generalforsamlingen, beskrives.
- * Skader som har oppstått som følge av installasjon av nytt anlegg beskrives.
- * Kostnader for borettslaget knyttet til skader som har oppstått i forbindelse med nytt anlegg beskrives.

Begrunnelse:

Styret informerte i skriv av 20. september og 5. oktober 2016 om nytt avlesningssystem for radiatorvarme. Total kostnad pr. andel er kr. 3 200,- pluss mva., noe som utgjør kr 256 000,- inkl. mva. for hele borettslaget. Saken er ikke behandlet på generalforsamling og beløpet er dermed ikke lagt inn i vedtatt budsjett for perioden. Det er kort tid siden opprinnelig anlegg ble anskaffet og derfor fremstår det som underlig at nytt anlegg allerede er anskaffet.

Det har oppstått skader som følge av installering av nytt anlegg. Vi er kjent med at fire gulv har blitt skiftet. Det er av interesse å få kunnskap om skader som har oppstått.

Styrets innstilling:

Styret viser til avsnittet «Energimåling og avregning» under styrets arbeid i årsberetningen.

Styret vil besvare eventuelle ytterligere spørsmål på generalforsamlingen.

Vedtak: Redegjørelsen gitt i årsberetningen og under generalforsamlingen ble tatt til etterretning.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 2 år, ble Hans Jørgen Hermansen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- B Som styremedlem for 2 år, ble Bettina Langli foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Per Gunnar Veltun foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- C Som varamedlem for 1 år, ble Margareth Dahler foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Gunnar Throndsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Johan Hjulstad Thomassen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

Delegert Hans Jørgen Hermansen

Varadelegert Tom Sandbæk

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Kjersti Myrene, Terje Holstad og Helle Christin Nyhuus foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19:50. Protokollen signeres av

Arild Rebbeng /s/
Møteleder

Haakon Evenstad Jahrn /s/
Fører av protokollen

Tom Sandbæk /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Hans Jørgen Hermansen	Biskop Jens Nilssønsgt 23 A	2017-2019
Nestleder	Julie Sande Jeppesen	Biskop Jens Nilssønsgt 23 A	2016-2018
Styremedlem	Steen Kjær Poulsen	Biskop Jens Nilssønsgt 23 A	2016-2018
Styremedlem	Bettina Langli	Biskop Jens Nilssønsgt 23 B	2017-2019
Styremedlem	Per Gunnar Veltun	Biskop Jens Nilssønsgt 23 B	2017-2019