

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Kampenmek 2 Borettslag

Møtedato: **13.04.2015**

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Tøyen skole. Adresse: Hagegata 19, 0577 Oslo.

Til stede: 24 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 30 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios og Anja Klokseth.

Møtet ble åpnet av styreleder Emilie Seines.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble John Mankarios foreslått.

Vedtak: John Mankarios ble valgt mot 1 stemme.

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 referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Anja Klokseth foreslått, og som protokollvitne ble Øyvind Slåke og Arlyne Joy Lander Moi foreslått.

Vedtak: valgt.

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 2014

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2014 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 styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 120 000.

Vedtak: vedtatt.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag om formålsendring av næringsseksjon til barnehage og endring av fasade fra Fiba Eiendom AS. Krever 2/3 flertall.

Saksfremstilling: Forslag til vedtak innstilt av Fiba Eiendom AS

Bakgrunn:

Fiba Eiendom AS eier forretningslokalet Sverresgate 7 og ønsker å bruke lokalet fra næring til barnehage.

Dette med bakgrunn i at vi har hatt dårlig erfaring med leietakere i lokalene og at potensielle leietakere til dags dato har ønsket en drift i lokalene som vi ikke anser som særlig optimal i forhold til borettslaget og beboerne i eiendommen.

Da vi tror at en barnehage vil være en god løsning har vi sondert mulighetene for dette og offentlige myndigheter er positive til dette. Vi mener dette skal være et positivt for eiendommen. Driften vil begrense seg til dagtid og samtidig gi ett tilbud til de i eiendommen som måtte trenge barnehage plass. Barnehagen vil ikke benytte bakgården og vil ikke belaste sameiet i så henseende. All ferdsel skal gå igjennom hoveddøren på hjørnet Sverresgate / Jens Bjelkes gate. Krav om uteoppholdsareal vil bli dekket i samarbeid med bydel/kommune annet sted og på kommunal grunn.

Alle kostnader i forbindelse med søknadsprosessen og eventuell ombygging vil i sin helhet belastes Fiba Eiendom AS.

For å få dette til får vi pålegg om å øke lysinnslipp i lokalet og ber derfor sameiermøte om tillatelse til endring av fasaden, ved at det settes inn 3 vinduer i lokalet. Dette vil være to små vinduer mot Jens Bjelkes gate samt ett større i Sverresgate.

Vedlagt innkallingen var tegninger av fasadene med hhv før og etter tegninger.

Forslag til Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner en formålsendring til barnehage og endring av fasade ved at det innsettes vinduer i lokalet Sverresgate 7. Alle kostnader i forbindelse med søknadsprosessen og eventuell ombygging vil i sin helhet belastes Fiba Eiendom AS.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Vedtak: Antall stemmer for forslaget: 24. Antall stemmer mot forslaget: 6.

Forslag til vedtak fra Fiba Eiendom AS ble vedtatt.

B) Forslag om endring av antall styremedlem i vedtektene pkt. 8.1 fra Kristoffer Robin Hartmann. Krever 2/3 flertall.

Følgende vedtektsendring ønskes behandlet på Kampenmek 2 Borettslag sin ordinære generalforsamling 13. April 2015 av forslagsstiller Kristoffer Robin Hartmann:

Gjeldende:

«8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre og skal bestå av en styreleder og minimum 2 andre medlemmer. Generalforsamlingen kan velge inntil 2 varemlemmer til styremedlemmer.»

Forslag til endring:

«8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget (...) styreleder og minimum 4 andre medlemmer (...).»

Forklaring:

Det ønskes at styret for borettslaget økes med antall medlemmer til totalt fem representanter (inkludert styreleder).

Styrets innstilling:

Det er mange gode grunner for at det bør være flere personer i styret, som at tunge arbeidsoppgaver og avgjørelser fordeles på flere, men av erfaring er det svært vanskelig å få nok kandidater til å stille til valg. Med bakgrunn i at det ved årets valg alt skal velges helt nytt styre, er derfor styrets forslag til vedtak at vedtektene og antall styremedlemmer opprettholdes slik de er i dag.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot det innsendte forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen gikk til avstemning over forslaget til vedtektsendring innsendt av Kristoffer Robin Hartmann.

Antall stemmer for forslaget: 12. Antall stemmer mot forslaget: 18.

Forslag til vedtektsendring ble ikke vedtatt.

C) Forslag til opprettelse av instruks for avtroppende styre på styresaker som overtas av nytt styre fra Sten Rune Sterner. Krever alminnelig flertall.

Da det ved tidligere styreavganger/styretiltredelser har saker styret har jobbet med blitt glemt og andelseiere har derfor måtte vente lenger enn nødvendig på å få saker løst.

Generalforsamlingen bes derfor ta stilling til om avgående styret skal ha som instruks å skrive en rapport over pågående saker så tiltredende styre kan fortsette avtroppende styre sine saker. Ja eller nei.

Styrets innstilling:

Styret har i styremøte 1. februar 2015 vedtatt «Retningslinjer for styrearbeid», styret foreslår derfor at det legges inn følgende punkt i retningslinjene:

Styrets forslag til vedtak:

«Avtroppende styret skal ved endring i styresammensetningen lage en fullstendig oversikt/rapport for pågående styresaker som ikke er avklart/ ferdig behandlet. Dokumentet overleveres til nytt styret snarest etter valg på generalforsamling. Dette gjelder også dersom et

styremedlem fratrer sitt verv i valgt periode.» legges inn i som et eget punkt i Retningslinjer for styrearbeid.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

D) Endring av Altibox avtalen – beholde dagens løsning eller oppgradere til større TV-pakke. Krever alminnelig flertall.

Da borettslaget gikk bort fra Canal Digital med Grunnpakke (49 kanaler) & Internett bredbånd 25/Mbps i januar 2015 kostet dette til sammen kr 463,- pr mnd pr abonnement.

Dette ble dekket gjennom a konto kabel-tv og bredbånd i felleskostnadene, men pga. høyere kostnader til Canal Digital enn det som ble innkrevd fra beboerne har resterende beløp tidligere år blitt dekket gjennom borettslaget sine oppsparte midler.

Dagens løsning hos Altibox er standard TV-pakke (25 kanaler) & Internett 50/50 Mbit/s som koster tilsammen kr 398,- pr mnd pr abonnement til Altibox.

- Den enkelte beboer kan i dag selv velge å oppgradere sin TV-pakke til 55 kanaler (stor TV-pakke) for kr 160,- per måned per abonnement og betales direkte til Altibox.

Hver andelseier betaler i dag kr 429,- i felleskostnadene til borettslaget. Hvis borettslaget sammen går over til Altibox med stor TV-pakke (55 kanaler) koster dette kr 478,- pr mnd pr abonnement.

Styret har fått henvendelse fra beboere som ønsker en fellesløsning for større tv-pakke. Styret foreslår derfor at det tas opp til votering om generalforsamlingen ønsker å beholde dagens tv-pakke eller gå over til større tv-pakke (55 kanaler). Ved opprettholdelse av dagens avtale vil felleskostnadene reduseres med kr 31,- per måned per abonnement fra og med 1. juli 2015. Ved oppgradering til stor pakke vil felleskostnadene øke med kr 49,- per måned per abonnement fra og med 1. juli 2015.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stemmer over om de ønsker å beholde dagens TV-pakke (25 kanaler) eller oppgradere til større pakke i tråd med ovennevnte.

Vedtak: Generalforsamlingen stemte over om de ønsker å oppgradere til større TV-pakke.

Forslaget fikk ikke tilstrekkelig flertall. Forslaget ble ikke vedtatt.

E) Valg av representant fra borettslaget i klagesak, og forslag om å fremme krav om erstatning mot tidligere styremedlem.

Bodsak

Det har oppstått uenighet mellom borettslaget og en beboer om retten til å benytte en bod. Siden beboeren er tidligere styremedlem, krever loven at generalforsamlingen utpeker en eller flere personer til å representere borettslaget (borettslagslova § 8-16 (5)). Generalforsamlingen skal ikke ta stilling til kravet. Styret synes likevel det er hensiktsmessig å gi en kort beskrivelse av saken:

Styret mener at en beboer, som er tidligere styremedlem, har brutt opp og tatt i bruk en annen beboers bod. Dette er ikke akseptabelt.

Daværende styremedlem mener han fikk samtykke fra tidligere styreleder til å overta boden. Et slikt samtykke måtte ha blitt gitt av hele styret, og reglene for styremøter måtte ha blitt fulgt. Dette ble ikke gjort. Beboeren har derfor ikke fått gyldig tillatelse til å overta boden.

Tidligere styreleder sier også at hans samtykke kun gjaldt dersom spørsmålet ble avklart med den andre beboeren. Dette ble ikke gjort.

Styret har i ettertid vedtatt at det daværende styremedlemmet må gi boden tilbake til den andre beboeren. Han har ikke rettet seg etter vedtaket.

Styret gikk videre med saken og fikk OBOS til å se på den, for å gi styret videre veiledning. De kom fram til samme konklusjon som styret, at det daværende styremedlemmet måtte gi boden tilbake til beboer. Daværende styremedlem har heller ikke rettet seg etter brev fra OBOS, som begrunner hvorfor han må levere boden tilbake.

Styret så seg derfor nødt, etter råd fra OBOS, til å gå videre med juridisk hjelp. En advokat ble kontaktet, som også anså saken som god. Borettslagets forsikring har innvilget kr. 137 500 for å dekke kostnader til juridisk bistand i saken. Egenandelen er på kr. 10 000 pluss 20 % av det som overstiger kr. 10 000.

Daværende styremedlem fikk brev fra advokat om å gi bod tilbake i desember. Han har ikke besvart brevet.

Overvåkningssak

Det har oppstått en annen sak mot samme person, hvor generalforsamlingen må utpeke en representant. Denne saken dreier seg om et erstatningskrav. Generalforsamlingen må derfor også avgjøre om saken skal bringes videre (borettslagslova § 12-3, sammenholdt med § 12-1).

27. august 2014 fikk det daværende styret informasjon om at innkjøp av videoovervåkningsutstyr krevde vedtak på generalforsamling.

28. august 2014 kjøpte daværende styremedlem overvåkningsutstyr til kr 16.268,- av Borettslagets midler. Utstyret var ment til overvåking av postkasser, hvor det hadde vært innbrudd.

29. september 2014 ble forslaget om videoovervåking nedstemt på ekstraordinær generalforsamling.

I mellom tiden har daværende styremedlem pakket opp utstyret og kastet emballasjen. Han mener derfor det var umulig å returnere utstyret og få pengene tilbake.

I samråd med advokat, kom styret frem til at daværende styremedlem gikk ut over sin fullmakt/kompetanse ved å gå til innkjøp av, og ta i bruk, en vare Borettslaget ikke skulle ha. Daværende styremedlem ble på denne bakgrunn bedt om å betale for utstyret.

I begge sakene: Dersom det blir nødvendig med rettslige skritt, og borettslaget fullstendig eller i det vesentlige vinner saken, vil tidligere styremedlem normalt bli dømt til å betale borettslagets sakskostnader. Avhengig av hvilken prosessform sakene føres i (forliksrådet, småkravs prosess, alminnelig søksmål), kan det være begrensninger i hvor store beløp man kan få erstattet.

Forslag til vedtak

1) Styrets til enhver tid sittende leder utpekes til å representere borettslaget i sak mot [tidligere styremedlem] om rett til å disponere bod. Beslutninger i saken treffes av styret.

Vedtak: Antall stemmer for forslaget: 27. Antall stemmer mot forslaget: 3.

Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall. Styrets til enhver tid sittende leder ble utpekt til å representere borettslaget.

2) Borettslaget fremmer krav om erstatning for kjøp av overvåkningsutstyr mot tidligere styremedlem. Styret gis fullmakt til å foreta alle handlinger det anser nødvendig for å forfølge kravet, herunder, men ikke begrenset til, å ta rettslige skritt, inngåelse av forlik og frafall av kravet. Styrets leder utpekes til å representere borettslaget i saken.

Vedtak: Antall stemmer for forslaget: 19. Antall stemmer mot forslaget: 10.

Forslaget ble vedtatt.

F) Spørsmål fra Marte Lilleeng. Ref. årsmøteinnkallingen side 34 og 35.

Spørsmål fra Marte Lilleeng er i sin helhet gjengitt i innkallingen til generalforsamling på side 34. Styrets besvarelse av hennes spørsmål er besvart på side 35 i innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:

Punkt 1-8 fra forslagsstiller er alle innenfor styrets mandat/ansvar og styret foreslår derfor at generalforsamlingen godkjenne styrets orientering.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

A Alt. 1: Forslag om ekstern styreleder:

- Foreslått honorar for ekstern styreleder til kr 60.000 for styreperioden 2015/2016. Halvparten av honoraret utbetales i desember 2015 og det resterende etter ordinær generalforsamling i 2016. Honoraret godkjennes og garanteres på generalforsamling 13/04-15.
- Generalforsamlingen 13/04-15 aksepterer at arbeid med «unormale» saker, som er beskrevet nærmere i innkallingen på side 37, faktureres særskilt utover det foreslåtte styrehonoraret ovenfor. Fakturering for kjente saker i øyeblikket skal ikke overstige kr 30.000.
- Generalforsamlingen 13/04-15 godkjenner godtgjørelse til styreleder for evt. utlegg som måtte komme. Hovedsaklig vil dette være reiseutlegg, samt eventuell utlegg til enkel bevertning ved styremøter. I tillegg til at borettslaget vil dekke relevante kurs fra OBOS innrettet mot styrerepresentanter hvor ekstern styreleder ønsker å delta på inntil kr 5 000,-

Ovennevnte punkter gjelder ved valg av Leiv Lageraaen som ekstern styreleder.

Som ekstern styreleder for 1 år, ble Leiv Lageraaen foreslått.

Alt. 2: Forslag om ekstern styreleder:

- Foreslått honorar for ekstern styreleder kr 90 000, som forhåndsgodkjennes av generalforsamlingen 2015 og utbetales etter årsmøte 2016.

Som ekstern styreleder for 1 år, ble Camilla Verdich foreslått.

**Vedtak: Leiv Lageraaen fikk 4 stemmer.
Camilla Verdich fikk 26 stemmer.**

Camilla Verdich ble valgt som ekstern styreleder for 1 år med honorar på kr 90 000, som utbetales etter generalforsamling 2016.

- B 1. Som styremedlem for 1 år, ble Elisabeth Riise Aas foreslått.
2. Som styremedlem for 2 år, ble Anders Persson foreslått.
3. Som styremedlem for 2 år, ble Rolf Johannessen foreslått.

Vedtak: valgt ved akklamasjon.

- C Som varamedlem for 1 år, ble Håvard Paulsen foreslått.

Vedtak: valgt ved akklamasjon.

- D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Iina Kristensen og Hilde Bjerkeskaug foreslått.

Vedtak: valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:05. Protokollen signeres av

John Mankarios /s/
Møteleder

Anja Klokseth /s/
Referent

Øyvind Slåke /s/
Protokollvitne

Arlyne Joy Lander Moi /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Camilla Verdich	Trondheimsveien 197 C	2015 - 2016
Styremedlem	Elisabeth Riise Aas	Sverres Gate 5	2015 - 2016
Styremedlem	Rolf Johannessen	Sverres Gate 5	2015 - 2017
Styremedlem	Anders Persson	Sverres Gate 5	2015 - 2017
Varamedlem	Håvard Paulsen	Sverres Gate 5	2015 - 2016
Varamedlem	Linda B. Pettersen	Sverres Gate 5	2014 - 2016