

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Kampenmek 2 Borettslag

Møtedato: 25.04.2018

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Tøyen Skole, Hagegt. 19, 0577 Oslo

Til stede: 19 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Mats Granby.

Møtet ble åpnet av Camilla Verdich.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Mats Granby 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 Mats Granby foreslått. Som protokollvitne ble

Marte Skogheim 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 årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 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 150 000.

Vedtak: vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Offentliggjøring av protokoll fra årsmøte på sameiets hjemmeside

Forslag til vedtak:

«Styret har ansvar for å legge ut et dekkende referat fra generalforsamling på borettslagets hjemmesider. Referat/protokoll fra generalforsamling skal være maskinskrevet. Her bør det fremkomme informasjon vedrørende alle vedtak og saker som har vært oppe til drøfting og avstemning, hvilken informasjon som har vært gitt muntlig fra styret, samt uttalelser og informasjon fra beboere mv. i disse sakene.»

Merknad fra styret:

Styret beskrev i årsmeldingen for 2016 at vi hadde hatt problemer med daværende rådgiver fra OBOS. Borettslaget leier inn møteledelse, og protokollføring fra OBOS til årsmøte/generalforsamlingen. Dette er noe vi betaler ekstra for i tillegg til den faste årlige summen. De er da ansvarlig for formalia ved årsmøtet. Styret ble først i mars 2018, gjort oppmerksom på at det kun eksisterte en original signert protokoll. Dette er ikke vanlig, da OBOS har ansvar for å sende ut protokoll til alle andelshavere etter årsmøte. Styret antar at problemer med tidligere rådgiver, og skifte til ny rådgiver kort tid etter årsmøte i 2017, er årsaken til at dette ikke er blitt skrevet ut – og sendt til styret.

Det er også forskjell på krav til protokoll og referat. Det er kun krav til protokollføring av årsmøtene. Hvem som er referent velges av årsmøte. Om det er ønskelig med referat fra årsmøtene, så må dette legges frem som et forslag til vedtektsendring. Et referat kan være mer utfyllende enn hva en protokoll er.

Styret vil vurdere å kreve OBOS tilbake for mangler ved møteledelsen i 2017, da det ikke er levert tilfredsstillende maskinskrevet protokoll.

Alle årsmeldinger er lagt ut på borettslagets hjemmesider. Selv om protokollen for 2016 er håndskrevet er den forståelig.

Vedtak: Tatt til orientering

B Vedtektsendring på punkt om møteledelse og protokoll

Endring av vedtekter punkt 9-6 "møteledelse og protokoll". Vedtektene bør samsvare med borettslagslova § 7-9, andre ledd.

Forslag til vedtak:

«Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en andelseier (eller to andelseiere) som generalforsamlingen velger av de som er tilstede.»

Merknad fra styret:

Alle protokoller er underskrevet av to personer, som også blir valgt på begynnelsen av hver generalforsamling. Dette ble også gjort på møte i april 2017. Årsmøteprotokollen i 2017 ble signert av lina Kristensen som andelseier og Asbjørn Løken som møteleder. Dette oppfyller kravene til loven.

Når vedtektene ikke sier noe annet, er borettslaget pliktig å følge reglene i borettslagsloven. Så en vedtektsendring er ikke nødvendig for at borettslaget skal følge de retningslinjer som følger av gjeldene regelverk. Borettslagsloven er generelle regler for all drift av borettslag, mens vedtektene skal spesifisere særlige regler og retningslinjer for det enkelte borettslag, eller supplere med regler der det mangler regulering i borettslagsloven.

Styret motsetter seg ikke å endre vedtektene, men ønsker da en formulering som passer språklig sammen med de øvrige bestemmelsene i vedtektene. Alle vedtektsendringer skal ha 2/3 av stemmene til de stemmeberettigede på generalforsamlingen.

Vedtak: 4 stemte for, 17 stemte mot. Forslag falt.

C Fjerning av graffiti

Forslag til vedtak:

«Borettslaget inngår avtale med firma (evt. vaktmesterselskap) om fjerning av graffiti på eiendommens arealer.»

Merknad fra styret:

Borettslaget har gjennom vaktmesteravtalen i Sameiet Sverresgate 5 en avtale om kontroll og fjerning av graffiti. Styret har ved flere anledninger purret på vaktmester om fjerning av eksisterende graffiti, samt etterlyst hvilke rutiner de har for kontroll, siden dette tydeligvis har vært manglende.

Styret anser det som en unødvendig kostnad for borettslaget å lage en separat avtale om fjerning av graffiti, og vil heller følge opp eksisterende avtale med vaktmester for at de fjerner graffiti fortløpende.

Vedtak: Forslag trukket

D Oppgradering av bakgård

Oppgradering av bakgård

Det settes ned en arbeidsgruppe av beboere som lager en helhetlig plan for bakgården. Gruppen får et budsjett over tre år for innkjøp og investeringer, og skal også utarbeide søknad om Boligmiljø-midler fra bydelen (og eventuelt andre finansieringskilder) som styret sender inn.

Bakgården skal oppgraderes på følgende punkter:

- etablere lekeområde for barn
- etablere flere sosiale soner i bakgården
- etablere parsellkasser for beboere som ønsker det
- tryggere sykkelparkering (beskyttet fra vær og bak lås og gitter)
- mer beplantning

Merknad fra styret:

Styret kommer med eget forslag om en komité underlagt styret som skal ha ansvaret for å utarbeide planer for bakgården. Se eget forslag.

Plassering av lekestativ må vedtas av generalforsamlingen. Forslag om dette ble på årsmøtet i 2017 stemt ned. Dette er fordi det er knyttet løpende økonomiske kostnader til forsikring, samt at styret pålegges et utvidet HMS-ansvar.

Vedtak: Behandles sammen med forslag G

E Innglassing av balkong

Glassverandaer:

Dette er en oppfølging av vedtak på årsmøte i 2017. Oddvar Moi har sammen med styremedlem Anders Persson hatt en anbudsrunde, og hentet inn tilbud. Det er anbefalt å bruke Lumon som leverandør om det blir godkjent av årsmøtet.

Glassverandaer er regnet som fasadeendring, og vedtak om dette må ha 2/3 stemmer av de stemmeberettigede på årsmøtet.

Søknadsprosess:

Lumon er ansvarlig søker, og vil ha ansvar for å søke Plan og Bygg om fasadeendring. Som ansvarlig søker vil de også hente inn dokumentasjon fra offentlige etater, utbygger og arkitekter. Total behandlingstid er ca. 10-16 uker. Dette avhenger av kapasiteten til Plan og Bygg på det tidspunktet søknaden blir sendt inn.

Med hensyn til søknadskostnadene er det flere måter å løse dette på. En søknad om fasadeendring er estimert til ca. 20 000 kroner. Ved flere tilfeller har sameiet enten tatt hele regningen, eventuelt sendt faktura med et gebyr på f.eks. 1500,- til vedkommende som glasser inn balkongen. Lumon har også tilbudt seg å dekke kostnadene for søknaden, men vil da legge på et gebyr som er avtalt på forhånd.

Ved å gjøre det på en av nevnte måter kan ingen beboere klage over at de vil bli belastet noen kostnader om de ikke ønsker å glasse inn balkongen sin.

Bestilling:

Ved godkjenning fra plan og bygg vil vi etter avtale med styret gå ut med bestillingsinformasjon. Det vil så bli gjort en samlet bestilling hvor beboere får rabatterte priser.

Lumon tar videre kontakt med samtlige interessenter for avtaling av oppmåling. Hver balkong må måles opp. All oppmåling gjøres av Lumon. Det vil samtidig bli gitt råd til beboerne om valg av åpningsretninger etc.

Levering og montering:

Leveringstid 6-8 uker. Ved bestilling mottar beboeren i løpet av kort tid en mail med leveringsbekreftelse samt kontaktinformasjon til montasjeleder. Ca. 1-2 uker før avtalt installasjonstid vil beboerne bli kontaktet av montør for avtaling av eksakt tid og dato. Monteringstid er ca. 1 dag med unntak av takinstallasjoner.

Garantier:

5 års produktgaranti 2 års monteringsgaranti

Fordeler med innglassing:

- Verdiøkning på leiligheten
- Den indre fasaden, altså fasaden bak innglassing sin levetid vil bli doblet. Dette vil være en kostnadsbesparelse for BRL
- På fine dager får man balkongen så å si helt åpen
- Støy dempes med ca. 50%.
- Utvidet balkongsesong med betraktelig økt komfort. Du vil nå ha 9-11 måneder samt sene kvelder på balkong
- CE godkjent
- Energisparende
- Utemøbler kan stå hele året
- Puter samt møbler kan ligge på balkongen hele sommeren fritt fra pollenstøv og trafikkfilm

Tilbud:

Estimert pris fra leverandør:

Liten balkong Høyde 2700mm: 72 000,-

Høyde 3300mm: 99 000,- Med tak: 125 000,-
Stor (dobbel) balkong Høyde 2700mm: 83 000,-

Høyde 3300mm: 117 000,- Med tak: 147 000,-

Mer info: Oppløft og kran er ikke kalkulert, estimert kostnad 12 000Kr eks. mva.
Ledbelysning og solskjerming til tak er inkludert i begge tilbudene. Se bort fra stolper i bakkant da disse ikke er nødvendige. Monteringstid på hver av takene er 2-3 dager.

Priser INKL MVA 25% og montering som følger: (Blekk for tetting på gulv på grunn av oppføring og skjevheter kommer i tillegg på samtlige balkonger 3000Kr.)

Forslag til vedtak:

«Borettslaget tillater å la enkelte andelseiere å søke om fasadeendring til innglassing av balkonger. Den enkelte andelseier kan deretter inngå avtale med forhåndsvalgt leverandør. Helheten skal sikres ivaretatt, så det vil ikke være mulig å velge annen leverandør enn den som er valgt på årsmøte. Alle kostnader og vedlikehold tilfaller de andelseiere som velger å glasse inn balkongene»

Merknad fra styret:

Styret har ingen innstilling til vedtaket.

Siden dette er noe som ikke gjelder alle andelseiere, kan ikke borettslaget dekke kostnadene i forbindelse med innglassing av balkongene. Alle kostnader må fordeles på de andelseiere som velger å bestille innglassing av sin balkong.

Hvis årsmøtet velger å gi tillatelse til innglassing av balkonger, anbefaler styret at årsmøtet også vedtar foreslått vedtaksendring om ansvar for vedlikeholdet av innglassede balkonger.

Flertallskrav: 2/3

Vedtak: 17 stemte for, 4 blanke stemmer. Forslag vedtatt.

F Endring av vedtekter ved innglassing av balkong

Dersom generalforsamlingen fatter vedtak om å tillate innglassing av balkonger, gjøres følgende endringer i vedtektenes 4-3 Bygningmessige arbeider og 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (endringer markert med fet skrift):

4-3 Bygningmessige arbeider

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, **innglassing av balkong/terrasse** mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Dersom andelen har innglasset balkong/terrasse, faller alt vedlikeholdsansvar for konstruksjonen, inkludert glasselementene, på andelseier. Vedlikeholdsansvaret omfatter vedlikehold av ytre deler av konstruksjonen, samt utbedring av alle skader som oppstår som følge av oppføring eller bruk av konstruksjonen.

(6) **(7)** Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) **(8)** Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) **(9)** Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

Flertallskrav: 2/3

Vedtak: 17 stemte for, 4 blanke. Forslag vedtatt.

G Bakgårdskomite

Styret ønsker at årsmøtet velger beboere som ønsker å bidra til oppgradering av fellesarealene. Det er i budsjettet for 2018 satt av 50 000 kroner til oppgradering av utearealene. Styret ønsker at Bakgårdskomiteen lager en plan for bakgården, som styret kan behandle på styremøte. Styret vil deretter hjelpe til med å søke midler fra Bydel Gamle Oslo, og andre kommunale midler som gis til slike prosjekter.

Det er anbefalt av komiteen består av minimum 3 personer. Alt arbeidet skal skje i samråd med styret i borettslaget.

Forslag til vedtak:

«Det opprettes for ett år en komité, heretter kalt Bakgårdskomiteén, som har ansvar for å utarbeide planer og budsjett for oppgradering av bakgården. Det skal vektlegges at tiltakene som igangsettes er universale i sin utforming, og at det skal bidra til økt bruk og trivsel i borettslaget. Bakgårdskomiteen svarer til styret som har det overordnede økonomiske ansvaret. Bakgårdskomiteen har deretter ansvar for gjennomføring av de vedtatte prosjektene i samarbeid med styret. Bakgårdskomitee

Etter en liten diskusjon i forsamlingen ble det tilført en ytterligere presisering av forslaget til vedtaket: «Det tilstrebes at det ved større endringer sendes ut forslag på høring blant beboerne»

Vedtaket: 20 stemte for, 1 blank. Forslaget med presisering vedtatt

H Fordeling av Boder

Styret arbeider fortsatt med vedtaket fra årsmøte i 2017 om fordeling av boder. En fullstendig oversikt, og oppmåling henger blant annet sammen med prosjekter om brannsluser, brannsikkerhet. Konkluderende rapporter på dette er ikke ferdigstilt til årsmøte. Styret ønsker derfor at det på neste års årsmøte inngås avtaler med den enkelte beboer om bodplassering, og at denne oversikten neste år blir vedtatt som et vedlegg til vedtektene. Det vil da være en oversikt over hvilken bod som tilhører hvilken andel. Dette kan da kun endres ved senere årsmøtevedtak.

Forslag til vedtak:

«Styret lager en oversikt over boder tilknyttet andel. I de tilfellene hvor det er usikkerhet rundt antall tilleggsdeler, eller annet vil styret gå i dialog med andelseier for å finne best mulig løsning. Det kan inngås særlige avtaler som da legges frem for årsmøte. Når dette er kartlagt og det er blitt enighet, vil oversikten legges frem som vedlegg til vedtekten på ordinære generalforsamling i 2019.»

Vedtaket: enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: valgt v/akklamasjon

Ettersom borettslaget har engasjert ekstern styreleder, må det i tillegg voteres særskilt over styreleders honorar.

Styreleders honorar er foreslått satt til kr 100 000.

Vedtak: 18 stemte for, forslag vedtatt.

B Som styremedlem for 2 år, ble Terje Sørbø foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Herman Jørgenrud foreslått.

Vedtak: valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Gry Walstad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Oddvar Moi foreslått.

Vedtak: valgt v/akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomiteén for 1 år, ble Jon Reidar Øyan og Øyvind Slåke foreslått

Vedtak: valgt v/akklamasjon

E Bakgårdskomiteén

Oddvar Moi

Audun Myhra Bergwitz

Kamilla Villix

Vedtak: valgt av årsmøtet

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

Mats Granby /s/
Møteleder

Mats Granby /s/
Fører av protokollen

Marte Skogheim /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Camilla Verdich	Trondheimsveien 197	2018-2019
Styremedlem	Terje Sørbø	Sverres gate 9	2018-2020
Styremedlem	Anders Persson	Sverres gate 5	2017-2019
Styremedlem	Ole Herman Jørgenrud	Sverres gate 9	2018-2020
Varamedlem	Oddvar Moi	Sverres gate 5	2018-2019
Varamedlem	Gry Walstad	Sverres gate 5	2018-2019