

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag den 09.06.2011
kl. 17:45. Møtested: Voksen kirke.

Tilstede var 29 andelseiere og 2 med fullmakt til sammen 31 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Frank Bolstad.
Møtet ble åpnet av Rune Fjørtoft

1 – Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Christina Moestue

Vedtak: Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak: Godkjent

C. Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Frank Bolstad foreslått, og til å underskrive protokollen Jens Toive Thielemann og Dag Mykland

Vedtak: Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

2 – Årsberetning og årsregnskap for 2010

A. Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2010 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B. Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Vedtak: Godkjent

3 – Godtgjørelser

A. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000,-.

Vedtak: Godkjent

B. Andre godtgjørelser

Godtgjørelse valgkomité satt til kr 3 000

Vedtak: Godkjent

4 – Forslag

A) Forslag om endring av husordensreglenes § 6 Kjøring og parkering

For å unngå uklarhet og misforståelser ønsker styret å presisere at bestemmelsene i § 6 også gjelder tilhengere, campingvogner o.l.

Styrets forslag til vedtak:

Første setning i § 6 endres fra "Orebakken borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer" til "*Orebakken borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer, tilhengere, campingvogner o.l.*".

Tredje setning endres fra "Motorkjøretøyet skal kjøres ut av boområdet innen 30 minutter" til "*kjøretøyet skal fjernes fra boområdet innen 30 minutter*".

I sjette setning endres "bilen" til "*kjøretøyet*".

Vedtak: Godkjent. Enstemmig vedtatt

B) Forslag om endring av vedtektenes pkt. 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Styret viser til uttalelse i Informasjonsbrev nr 3/2011 om plikten til vedlikehold av innglassede balkonger på bakgrunn av flere alvorlige hendelser med disse (glassfelter som nesten har slitt seg løs i sterk vind). Det har vært ansett som selvsagt at andelseier har ansvar for vedlikehold og sikring av egenmonterte utvendige installasjoner, f.eks. markiser, balkonginnglassing, flaggholdere, blomsterkasser osv., uavhengig av om det er andelseier selv eller tidligere eiere som har foretatt monteringen. Ansvar har vært tatt for gitt uten nærmere presisering i husordensregler eller vedtekter. Med de alvorlige følger manglende vedlikehold og sikring kan få, f.eks. ved løsløsing og nedfall av innglassingsfelter, ønsker styret etter anbefaling fra OBOS at andelseiers ansvar på dette området blir presisert under andelseiers vedlikeholdsplikt i vedtektenes pkt. 5-1.

Styrets forslag til vedtak:

Etter siste setning i vedtektenes pkt. 5-1 (1) tilføyes følgende setning:

"Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendige installasjoner som hører til leiligheten og er montert av andelseier eller tidligere eier, så som markiser, balkonginnglassing, flaggholdere, blomsterkasser osv."

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C) Forslag om ikke husleieøkning for leiligheter uten P-plass ifm. rehabilitering av P-huset

I innkallingen til generalforsamlingen i fjor ble det indirekte lagt til grunn at andelseiere som ikke har plass i p-huset ikke skulle være med å finansiere en rehabilitering av p-huset. Dette gjelder 17 andelseiere. Dette synspunktet baserte seg på en juridisk betenkning som styret fikk fra advokat i OBOS. Bakgrunnen for at vi ba om en juridisk vurdering følger av burettslagslova § 5-19. Fordeling av felleskostnader:

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. **Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.** (vår uthevelse)

Spørsmålet som er vurdert av advokat i OBOS er altså om det er særlige grunner til at kostnadene for rehabiliteringen av p-huset skal fordeles annerledes enn borettslagets alminnelige fordelingsnøkkel siden det kan argumenteres for at andelseiere uten p-plass ikke vil ha nytte av et rehabilitert p-hus.

I betenkningen fra OBOS-advokaten ble det pekt på at det er juridisk usikkerhet knyttet til spørsmålet og at en slik annen fordeling av kostnadene ved rehabiliteringen av p-hus uansett bør vedtas av generalforsamlingen.

Siden spørsmålet er beheftet med en juridisk usikkerhet, har styret senere bedt en annen advokat i OBOS om å vurdere § 5-19, første ledd, siste setning. Denne advokaten mener det i vårt tilfelle er grunnlag for å fordele kostnadene ved rehabilitering av p-huset etter den alminnelige fordelingsnøkkelen i borettslaget.

Denne advokaten vektlegger at andelseierne i leiligheter som ikke disponerer garasje i utgangspunktet har en lavere andel felleskostnader som er ment å kompensere for at de ikke disponerer garasje. Denne advokaten mener derfor at disse økonomiske interesser i saken er hensyntatt, og at det ikke vil være urimelig å la kostnadene til p-husrehabiliteringen følge den alminnelige fordelingsnøkkelen.

Denne advokaten legger også vekt på at utgifter til vedlikehold av p-huset i Orebakken også tidligere har vært belastet som en felles kostnad og at det således ikke kan anses som noe brudd på tidligere praksis når man fortsetter med dette.

Saken legges med dette frem for generalforsamlingen for avgjørelse.

Generalforsamlingen bes ta stilling til om finansieringen av den forestående rehabiliteringen av p-huset skal følge den alminnelige fordelingsnøkkelen for kostnader i borettslaget eller ikke.

Vedtak: Forslag om endring falt. Dagens fordelingsnøkkel opprettholdes. /28 stemmer

D) Forslag om oppgradering av fasade P-hus med teglforblending på betongveggene

Når borettslaget etter hvert skal gå i gang med rehabilitering av p-huset, foreslår styret at betongvegg/murvegg på sør-, vest- og østfasaden kles med tegl lik den teglforblendingen som blokkene våre har i dag (dvs. rød "murstein"). Det er to grunner til dette. For det første mener vi det blir finere. For det andre vil disse fasadene bli vedlikeholdsfrie. Tiltaket vil gi reduserte malingskostnader.

Vi har fått et kostnadsanslag på 1,5 millioner kroner inkl. mva. for dette.

Styrets forslag til vedtak:

I forbindelse med rehabiliteringen av p-huset kles betongvegg/murvegg på sør-, vest- og østfasaden på p-huset med tegl lik den teglforblendingen som blokkene våre har i dag (dvs. rød "murstein").

Vedtak: Vedtatt enstemmig.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Jon Magne Nielsen

Landingsveien 76

Vedtak : Valgt

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Vibeke Grønning

Landingsveien 70

Dag Mykland

Landingsveien 116

Vedtak : Valgt

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne Lene Petersen

Landingsveien 80

2. Øyvind Kalberg

Landingsveien 112

3. Charlotte Hornseth

Landingsveien 94

Vedtak : Valgt

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Schei

Landingsveien 124

Henrik Dons Finsrud

Landingsveien 68

Dag Mykland

Landingsveien 116

Vedtak : Valgt

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jon Magne Nielsen

Landingsveien 76

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Becke

Landingsveien 128

Vedtak : Valgt

F. Som aktivitetsutvalg foreslås:

Anne Schei

Landingsveien 124

Målfrid Hage

Landingsveien 90

Eivind Steenstrup

Landingsveien 90

Rune Fjørtoft

Landingsveien 120

Vedtak : Valgt

Generalforsamlingen ble hevet kl 18:55
Protokollen godkjennes av undertegnede

Christina Moestue /s/
Møteleder

Dag Mykland /s/
Protokollvitne

Frank Bolstad /s/
Referent

Jens Toive Thielemann /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder:	Jon Magne Nielsen	Landingsveien 76	2011-2013
Nestleder	Jon Petter Heesch	Landingsveien 90	2010-2012
Styremedlem	Anne Irene Becke	Landingsveien 128	2010-2012
Styremedlem	Vibeke Grønnin	Landingsveien 70	2011-2013
Styremedlem	Dag Mykland	Landingsveien 116	2011-2013

Oslo 09.06.2011