

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag

Dato 29.04.2013 Kl. 17:45 Møtested: Voksen kirke.

Tilstede var 43 andelseiere og 10 med fullmakt til sammen 53 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Carl Fredrik Arntzen.
Møtet ble åpnet av Jon Magne Nielsen.

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Inger Johanne Lund

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 minst en andelseier til å underskrive protokollen

Som referent ble Carl Fredrik Arntzen foreslått, og til å underskrive protokollen Marius Nordbø og Ole Kristian Nordby.

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 2012

A) Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2012 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført fra borettslagets egenkapital.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelser

A) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000.

Vedtak: Godkjent

B) Andre godtgjørelser

Vedtak: Forslag fra Rune Fjørtoft: Honorar settes til kr 1 000 pr medlem av valgkomiteen og bomiljøutvalg/aktivitetsutvalg. Forslag godkjent.

4. Innkomne forslag

A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Orebakken Borettslag må den tas inn i vedtektene. Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 30. april 2013.

Vedtak: Godkjent med fullt flertall.

B) Forslag fra styret om å la styret bestemme stillingsbrøk og tittel for dgl leder

Ved ordinær generalforsamling i 2007 vedtok borettslaget å ansette en daglig leder i 50 % stilling på åremål.

Styret er tilfreds med å ha en daglig leder og mener det har vært avgjørende for å ha en god drift av borettslaget. I den perioden borettslaget er i nå har en stillingsandel på 50 % vært for lite i forhold til oppgavene. Styret mener at det etter arbeidsmiljøloven ikke er anledning til å ansette personer i åremålsstilling i en slik type jobb. Når borettslaget skal rekruttere personer i stillingen er det hensiktsmessig at styret har en viss frihet til å bestemme tittelen til stillingen.

Denne administrative stillingen vil fortsatt være sekretær for styret og ha ansvar for administrative rutiner, besvare enkle henvendelser fra beboere, bestille og følge opp firmaer, befaringer med firmaer og hos beboere med mer. Styret vil fortsatt være ansvarlig for at borettslaget drives forsvarlig.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å bestemme stillingsbrøk og tittel på borettslagets administrativt ansatte. Denne stillingen skal være en fast ansettelse og ikke en åremålsstilling.

Vedtak: Det ble mottatt benkeforslag med forslag om fullmakt oppad til 60 % stillingsbrøk. Benkeforslag vedtatt med 40 stemmer for, 5 mot.

C) Forslag fra styret om oppgradering av utendørsbelysning

Styret har i samarbeid med bomiljøutvalget gjort en vurdering av utebelysningen i borettslaget. Bomiljøutvalget og et styremedlem hadde møte og befarings i området våren 2012. Konklusjonen var at på flere steder i boområdet er det dårlig belysning, bla p g a for få lyspunkter, trær som skygger for lysmastene og dårlige lyspærer i

lysarmaturene. Vinter og høst, når det er glatt og mørkt ute, øker risikoen for fall, og det kan også på andre måter oppleves ubehagelig å benytte gangveier som er lite opplyst. I tillegg er noen av lekeområdene, enkelte inngangspartier og sykkelskur lite belyst. Det er bymiljøetaten som har ansvar for vedlikehold av lysmastene, og aktuelle lyspærer ble skiftet og lampeglassene vasket i fjor sommer. Styret engasjerte et trefellingsfirma for å beskjære trær rundt aktuelle lysmaster, noe som ble gjennomført samtidig.

Styret var på befaring med bymiljøetaten og representant fra Infratec (firma som bymiljøetaten bruker) sommeren 2012 og ble i samråd med dem enige om at det er behov for 8 lysmaster i tillegg til lyskaster på vegg ved blokk 74 - 78, 134 -138 og 94 - 98 og bedre lys ved enkelte inngangspartier. Ev. lyskastere og belysning ved inngangspartier er ikke bymiljøetatens ansvar, og det ble foreslått at elektriker tar seg av det.

I september 2012 fikk styret et tilbud fra Infratec om oppsetting av 8 nye master. Kostnadsmessig ville det komme på kr 480 647 eks. mva (høsten 2012). Styret mener at en kostnad i den størrelsesorden må avgjøres av generalforsamlingen. Styret har foreløpig ikke innhentet kostnadsoverslag på ev. lyskastere på vegg eller bedre belysning ved inngangspartiene.

Styrets innstilling

Styret ønsker svar fra generalforsamlingen om det er ønskelig å gjennomføre oppsetting av nye master og ev. iverksette de andre tiltakene som er foreslått for å bedre utebelysningen i boområdet vårt.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å oppgradere utebelysningen i borettslaget ved å sette opp ca. 8 nye lyktestolper.

Vedtak: Vedtatt enstemmig.

D) Forslag fra styret om også å tillate beboere med offentlig handikapskilt skal kunne stå på indre område

Bestemmelsen i borettslagets husordensregler § 6 gjelder kjøring og parkering. Femte setning i bestemmelsen er i dag som følger:

Gjester med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde.

Styret mener også beboere med offentlig handikapskilt bør få anledning til å parkere på borettslagets område. Styret skal gi dispensasjoner fra kjøre- og parkeringsbestemmelsene. I praksis har førere av biler med handikapskilt fått dispensasjon til å kunne parkere på borettslagets boområde. Styret ber om at denne praksisen formelt defineres i husordensreglenes bestemmelser.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre femte setning i husordensreglenes § 6.

Forslag til vedtak

Femte setning i borettslagets husordensregler § 6 endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

Kjøretøy med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde.

Vedtak: Styret endret forslagstekst: "Beboere og gjester med offentlig handikapskilt har anledning til å parkere på borettslagets boområde".

Forslag enstemmig vedtatt.

E) Forslag fra Ragnhild Rømuld om tillegg til husordensreglenes § 6 - forby hjemmehjelpstjenester å kjøre inn på borettslagets bilfrie område med bil

Innledning/begrunnelse

Vi har selvsagt forståelse for at flere beboere har behov for hjelp slik at de kan bo hjemme så lenge som mulig. Vi kan imidlertid ikke se at brukernes behov ikke kan ivaretas dersom leverandørene blir henvist til å parkere på gjesteparkeringen. Vi er kjent med de tiltak styret har gjort så langt for å begrense trafikken, slik som å klage på råkjøring, inndra parkeringstillatelser osv. Disse tiltakene har i praksis ikke gitt noen effekt.

I et forsøk på å ivareta vårt bilfrie område mener vi det er viktig å begrense trafikken. Den omstendighet at hjemmehjelpen og hjemmesykepleien kjører inn til alle døgnets tider har gitt sterk økning i trafikken på området, og ført til at det stadig står biler parkert inne på området. Dette utgjør en risiko i forhold til alle barna våre som leker ute, samt at biler som parkeres inne på området sperrer og opptar plass. Vårt bilfrie miljø blir i praksis ødelagt av denne trafikken.

Vi kan ikke se at det å ivareta vårt bilfrie miljø står i motstrid til beboeres rett til hjemmehjelp.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ikke vedta dette. Hjemmehjelpstjenestene er nødvendige for at våre beboere skal kunne bo hjemme så lenge som mulig. Økning av antall beboere med dette behovet samt forbedringen i de tilbudene hjemmehjelpstjenestene nå yter hjemme hos brukere av tjenestene, har i de senere årene medført en naturlig økning av bruken av disse tjenestene i vårt borettslag. Borettslaget har et ansvar for at også disse beboernes behov blir ivaretatt. Styret har gjennom flere henvendelser og brev gitt beskjed til bydelen (som er største leverandør av hjemmehjelpstjenester) at det blant annet ikke skal råkjøres på boområdet eller parkeres på en måte som hindrer annen ferdsel. Tidligere hadde bydelen parkeringstillatelser til å stå på det indre området. Ingen av hjemmehjelpstjenestene har lenger dette.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Tillegg til husordensreglenes § 6: Leverandører av tjenester som hjemmehjelp og hjemmesykepleie har ikke anledning til å kjøre inn på borettslagets bilfrie område.

Vedtak: Forslag falt.

F) Forslag fra Ole-Kristian Nordby og Ømme Kristiansen om krav til parkeringstillatelse på gjesteparkeringsplassene

Innkommet forslag fra andelseierne Ole-Kristian Nordby i Landingsveien 100 og Ømme Kristiansen i Landingsveien 92

Vi har det siste året fått flere og flere klager fra familie og nære venner om at det er håpløst å finne ledig parkeringsplass på vår gjesteparkering om ettermiddager og kvelder. Svært mange beboere vi har snakket med, hører det samme fra sine besøkende. Grunnen til problemet er at fastboende i naboborettslagene også benytter seg av vår gjesteparkering. Når vi i tillegg ved mange anledninger har observert lærere og foreldre på Voksen skole som også benytter seg av plassene, sier det seg selv at våre gjester svært ofte ikke finner ledig plass. Dette kan vi ikke la vedvare. Problemet mener vi kan løses på en grei og effektiv måte. Hver leilighet får noen lapper der det er trykket: "PARKERINGSTILLATELSE FOR OREBAKKEN BORETTSLAGS GJESTER. Parkeringen gjelder for 24 timer. Legges lett synlig ved frontruten." Med felt for utfylling av dato og klokkeslett.

Er det ingen lapp der, kan parkeringsselskapet skrive opp bilnummeret. Ved andre gangs brudd kan det bli bot. Kommer det i tillegg et skilt med informasjon om parkeringstillatelse, er problemet løst.

Vanskeligere enn det er det ikke. Hver leilighet får utdelt et visst antall lapper. Mange borettslag praktiserer dette lappesystemet med hell.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det kan etableres et system for å hindre at uvedkommende bruker borettslagets gjesteparkeringsplasser. Styret mener det er viktig at en slik ordning må være enkel å administrere. En alternativ måte å løse dette på kan være at alle beboerne får et gitt antall parkeringstillatelser med hvert sitt unike nummer. Dersom parkeringstillatelsen misbrukes vil denne (og om nødvendig de andre parkeringstillatelsene til denne leiligheten) svartelistes. Styret mener imidlertid at det ikke er hensiktsmessig at borettslagets generalforsamling bestemmer detaljene i dette systemet med parkeringstillatelser. Styret ønsker å ha en dialog med parkeringsselskapet om hvordan et slik system kan etableres på en mest mulig hensiktsmessig måte i vårt borettslag, og også ha mulighet til å gjøre justeringer på ordningen uten å måtte spørre borettslagets generalforsamling.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Styret iverksetter system med parkeringstillatelser på gjesteparkeringsplassene basert på beskrivelsen av Ole-Kristian Nordby og Ømme Kristiansen.

Styrets forslag til vedtak

Styret etablerer et system med parkeringstillatelser på gjesteparkeringsplassene.

Vedtak: Forslagstillers forslag falt. Styrets forslag vedtatt med 25 stemmer for, 12 mot.

5. Valg av tillitsvalgte

A. Som leder for 2 år ble det foreslått

Jon Petter Heesch	Landingsveien 90
-------------------	------------------

Vedtak: Valgt

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått

Dag Mykland	Landingsveien 118
-------------	-------------------

Vibeke Grønning	Landingsveien 70
-----------------	------------------

C. Som styremedlem for 1 år ble foreslått

Jon Magne Nielsen	Landingsveien 76
-------------------	------------------

Vedtak: Annette Fjeld stilte som benkeforslag sitt kandidatur for styremedlem. Det ble foretatt skriftlig avstemming etter rangeringsprinsippet.

Anette Fjell ble valgt for:	2 år med 37 stemmer
-----------------------------	---------------------

Dag Mykland ble valgt for:	2 år med 30 stemmer
----------------------------	---------------------

Jon Magne Nielsen ble valgt for:	1 år med 24 stemmer.
----------------------------------	----------------------

Vibeke Grønning fikk 24 stemmer, men valgte å trekke sitt kandidatur.

D) Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått

Charlotte Hornseth	Landingsveien 94
--------------------	------------------

Øyvind Kalberg	Landingsveien 112
----------------	-------------------

Martin Kalberg	Landingsveien 76
----------------	------------------

Vedtak: Valgt

E. Som valgkomité for 1 år ble foreslått

Anne Lene Petersen	Landingsveien 80
--------------------	------------------

Vedtak: Valgt

F. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert	Jon Petter Heesch	Landingsveien 90
----------	-------------------	------------------

Varadelegert	Jon Magne Nielsen	Landingsveien 76
--------------	-------------------	------------------

Vedtak: Valgt

F. Som Bomiljøutvalg:

Jens Thielemann	Landingsveien 136
-----------------	-------------------

Marius Nordbø	Landingsveien 100
---------------	-------------------

Synneva Skomedal	Landingsveien 114
------------------	-------------------

Lin Nicolaysen	Landingsveien 72
----------------	------------------

Vedtak: Valgt

Generalforsamlingen ble hevet kl 20:30.
Protokollen godkjennes av undertegnede:

Inger Johanne Lund /s/
Møteleder

Carl Fredrik Arntzen /s/
Referent

Ole Kristian Nordby /s/
Protokollvitne

Marius Nordbø /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jon Petter Heesch	Landingsveien 90	2013-2015
Nestleder	Jon Magne Nielsen	Landingsveien 76	2013-2014
Styremedlem	Dag Mykland	Landingsveien118	2013-2015
Styremedlem	Anette Fjell	Landingsveien 132	2013-2015
Styremedlem	Anne Irene Becke	Landingsveien 128	2012-2014

Oslo 29. april 2013