

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Baglerbyen

Møtedato: 02.05.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: OBOS, Hammersborg Torg 1

Til stede: 23 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asgeir Tannum.

Møtet ble åpnet av David Larsen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Asgeir Tannum 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 Asgeir Tannum foreslått. Som protokollvitne ble Sondre Vatshaug 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 2018

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 275 000,-.

Vedtak: Vedtatt, enstemmig

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Retningslinjer for fellesboden

Forslagstiller: Jojo Bough Holst

Saksframstilling: Dagens ordning med fellesboder, som opprinnelig var tiltenkt leiligheter med hybeltilknytning, virker ikke å være helt optimal. Fellesbodene står i stor grad ubenyttet, og styret og borettslaget har hatt mye arbeid med å fjerne hensatte gjenstander fra tidligere beboere. Videre virker dagens ordning med tilgangskontroll i 2-4 dager, for så å ikke få tilgang igjen før etter minst 3 mnd, som upraktisk for beboere.

Inspirert av ordning for sykkelbod, foreslås det en depositumløsning der beboer mot et depositum på f.eks. 2500,- får tilgang til fellesbodene. Dagens merkeordning består og alle som benytter fellesboden må oppdatere sine oblater/lapper innen utløpet av april hvert år. Depositumet utbetales igjen når beboer kan vise til at alle eiendeler er fjernet.

Dagens ordning med at styret og borettslag ikke er ansvarlig for eiendeler som oppbevares i fellesbod består også slik at beboere benytter fellesbod på eget ansvar. Hvis beboere bare «stikker av» uten å fjerne sine ting, kan depositumet benyttes til å bekoste fjerning av «gjenglemte» eiendeler.

Styrets innstilling:

Det var opprinnelig kun leiligheter med hybel som hadde bruksrett og nøkkeltilgang til fellesbodene. Bakgrunnen for dette er at hyblene ikke har en selvstendig privat bod. Ettersom fellesutgiftene blir beregnet ut ifra arealstørrelsen på leilighetene vil leiligheter med hybel betale mer av fellesutgiftene på grunn av den ekstra størrelsen.

Bodene ble stengt på grunn av at store mengder gjenstander og søppel ble henlagt i bodene. I tillegg ble det rapportert om tyveri av eiendeler. De siste årenes har det blitt gjort en stor innsats på dugnadene med å kaste og rydde opp. Styret åpnet derfor opp bodene igjen, men ønsket samtidig å sikre at det ikke i igjen ble brukt som «søppelrom».

For at dette skulle være gjennomførbart bestemt styret at bodene kun skulle brukes til langtidslagring, og at man måtte be om tilgangskode for å levere og hente gjenstander i fellesboden. Dette var ment som en midlertidig løsning fram til man fant en løsning som fungerer for leiligheter med hybeltilgang.

Styret er åpne for løsninger som kan være bedre og mer fleksible for beboerne i borettslaget. Det er samtidig viktig at vi sikrer at den opprinnelige bruksretten opprettholdes. Ut ifra dette stiller vi oss positiv til å innføre den nye ordningen som en prøveordning. Styret mener at det er hensiktsmessig å først ha dette som en ettårig prøveordning for å se hvordan løsningen fungerer i praksis og for å ha mer tid på å avklare spørsmålet tilknyttet bruksretten til fellesbodene.

Vedtak: Ikke vedtatt. 3 stemmer for 21 stemmer mot forslagsstillers forslag

B Glassrekkverk

Forslagstiller: Rowena Thakore-Gunther

Saksframstilling: Er det mulig å se på om vi på topp etasjer kunne bytte ut rekkverk til glass som jeg se er allerede i bruk noen steder I blokkene? Det rekkverk vi har er farlig med tanke på barn (og fulle folk som har skjedd I 18) siden de kan klatre opp og over for enkelt. Det også se mye finere ut til å friske opp blokkene for hele nabolag.

Styrets innstilling:

Utskiftningen av selve rekkverket på balkongene og terrassene er omfattende og svært kostbart. En slik forandring av fasaden krever i tillegg godkjennelse om fasadeendring fra Oslo kommune.

Styret er på den andre siden positivt til å innhente tilbud på å installere glass som kan festes på de eksisterende rekkverkene. For å sikre fasaden opprettholder en felles utforming og estetikk og at arbeidet blir fagmessig utført ønsker man at det benyttes en felles leverandør.

Styret mener samtidig at dette må være en valgfri ordning og at tilbudet skal kunne benyttes av leilighetene både med balkong og terrasse. Kostnadene for installasjonen skal bekostes av den enkelte andelseier som benytter seg av tilbudet.

Vedtak: Ikke votert. Saken ble diskutert og styret kommer tilbake i saken med et forslag til løsning og legger dette frem for andelseierne i borettslaget.

C Oppheng av kano

Forslagstiller: Kjersti Hemma

Saksframstilling: Andelseiere med garasje plass i kjelleren i Baglerbyen Borettslag står fritt til å montere egnede stativer for plassering av kajakk på sin egen garasje plass. Alternativt må styret sørge for tilgjengelig lagringsplass for kajaker i en av bodene i garasjen.

Styrets innstilling:

Det henvises her til §9 i husordensreglementet.

Det må søkes styrets godkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Dette gjelder også innvendige monteringer i garasje.

Det er ut ifra dette mulig å søke styret om installasjon på montering av oppheng i garasjen. Forslaget legger opp til et frislipp av oppheng for kano og i forlengelse også andre type installasjoner. Et slikt frislipp vil føre til at det ikke er mulig å sikre at monteringen blir gjort på en sikker, forseggjort og estetisk måte. Det er allerede vannlekkasjer i garasjen, og ytterligere inngripen kan føre til at membran og fundamentet svekkes.

Det er heller ikke mulig for alle parkeringsplassene og lage oppheng. Samt at det å henge noe fra taket kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Når det kommer til lagring av kano i fellesbodene går dette under de gjengse retningslinjene for fellesbodene i borettslaget.

Styret er som følger imot forslaget.

Vedtak: Ikke vedtatt, enstemmig

D Nøkler til ytterdørene

Saksframstilling: Styret sørger for at andelseiere i Baglerbyen Borettslag får fysisk nøkkel til inngangsdøra, slik at de får adgang til sin egen leilighet under strømbrudd eller når elektronikken svikter, slik det skjedde i vinter. Det er uakseptabelt at vi kan risikere at vi ikke kommer inn i blokka i for eksempel en krisesituasjon.

Styrets innstilling:

Borettslaget gikk vekk fra fysiske nøkler på grunn av det er en betydelig sikkerhetsrisiko da nøkler blir mistet eller stjålet. Dagens løsning med kodebrikker er i styrets mening å foretrekke da det er mulig å deaktivere brikker som blir borte.

Når det kommer til den konkrete episoden i vinter var styret i dialog med leverandøren vår Securion. Det at låssystemet ikke virket skyldes en omstart av systemet. Systemet var oppe igjen etter kort tid.

Vedtak: Ikke vedtatt, enstemmig

E Oppussing av ytterdørene

Forslagstiller: Styret

Saksframstilling: Oppussing og skifte av dørssystem i inngangspartiene i de tre blokkene i borettslaget ble tatt opp på sist generalforsamling. Styret har engasjert Opak til å se på mulige løsninger for inngangspartiet og har fått et prisestimat for oppdraget (Vedlegg 1).

Estimatet er basert på gjengse takster i bygge bransjen, men siden det fortsatt kun er et estimat kan kostnadene trolig bli noe høyere.

På grunn av kostnadene knyttet til oppussingen av inngangspartiet er betydelige ønsker styret at avgjørelse skal være grunnet i et vedtak fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Styret har ikke tatt stilling til forslaget, og stiller seg nøytralt.

Vedtak: Ikke vedtatt. 6 stemmer for forslaget, 16 stemmer mot

F Retningslinjer for valgkomiteen

Saksframstilling: Borettslaget har ikke tydelige retningslinjer for arbeidet til valgkomiteen. Årets valgkomite har i samråd med styret utarbeidet et forslag til konkrete retningslinjer for å sikre at prosessen foregår på en ryddig og oversiktlig måte. Forslag til retningslinjer ligger vedlagt (vedlegg 2).

Det har kommet et alternativt forslag fra Elena Eriksen, se "Diverse forslag, punkt 3 fjerde avsnitt om valgkomité, og punkt 4."

Forslag til vedtak:

Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller

G Diverse forslag

Forslagsstiller: Elena Eriksen

Se innkalling for fullstendig saksfremstilling

Styrets innstilling:

For at en sak skal kunne behandles i generalforsamlingen må det formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over

Dette for å forhindre forslag som er for uklare eller ikke gjennomførbare i praksis. Dette har styret informert om i SMS og på borettslagets hjemmesider.

Forslag 6, 10, 11, 15, 16, 17, 18 og 20 er etter styrets oppfatning ikke konkrete forslag til vedtak. De kan som følger ikke stemmes over. Forslag 6 er ikke gjennomførbart av praktiske årsaker.

Forslag 1, 2, 3, 5 og 19 er av en slik art at de ikke lovlig kan vedtas av generalforsamlingen

Forslag 7, 8, 12 og 18 gjelder styrets daglige drift og er ikke forslag som det er hensiktsmessig å stemme over.

Forslag 4: Forslag behandles som et alternativ til forslag F) Retningslinjer for valgkomiteen.

Styret påpeker samtidig at borettslagslovens prinsipp gjelder også for valg av valgkomite; enhver som ønsker det kan stille som kandidat til valgkomiteen.

Forslag 9: Andelseiere som leier ut hybel har allerede ansvar for at borettslagets regler blir fulgt av leietaker. Dette står i borettslagsloven § 5-8 (1)

Spørsmålet om leietakeres adgang til fellesboder knyttes til Jojo Bough Holst sitt forslag.

Forslag 13: «Mulighet til utleie av garasje plasser til eksterne leietakere på lik linje med utleie av hybler, hvor eksterne leietakere av hybler får lov å disponere parkering i garasjeanlegg.»

Styrets innstilling: Av sikkerhetsmessige hensyn ønsker vi ikke eksterne leiere av garasjeplass.

Forslag 14: Forslag om bruk av fellesboder knyttes til forslag A) fremmet av Jojo Bough Holst.

Se innkalling for fullstendig utredelse fra styret

Vedtak: Forslagene ble diskutert, ikke votert

5. Valg av tillitsvalgte

B Som styremedlem/nestleder for 2 år, ble Caroline W. Torgersen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Oddvar Støylen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Adnan Malik foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Morten Fornes foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Aina Johansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kjetil Stea Eid foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Kristiane Utheim Rygg og Anders Hansson

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 24.40. Protokollen signeres av

Asgeir Tannum /s/
Møteleder

Asgeir Tannum /s/
Fører av protokollen

Sondre Vatshaug /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	David A. Bodilsøn Larsen	Alnagata 18	2 år (2018-2020)
Nestleder	Caroline W. Torgersen	Alnagata 18	2 år (2019-2021)
Styremedlem	Marius Eikenes	Alnagata 16	2 år (2018-2020)
Styremedlem	Morten Fornes	Alnagata 18	2 år (2019-2021)
Styremedlem	Oddvar Støylen	Alnagata 14	2 år (2019-2021)
Varamedlem	Muhammad Adnan Malik	Alnagata 16	1 år (2019-2020)
Varamedlem	Aina Johansen	Alnagata 14	1 år (2019-2020)
Varamedlem	Kjetil Stea Eid	Alnagata 18	1 år (2019-2020)
Valgkomite	Anders Hansson	Alnagata 14	1 år (2019-2020)
Valgkomite	Kristiane Utheim Rygg	Alnagata 18	1 år (2019-2020)

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.