

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bjerregaardsgates Boligs. AS

Møtedato: 18. mai 2017

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Geitemyrsveien 7D

Til stede: 46 aksjonærer, 19 representert ved fullmakt, totalt 65 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ragnar Damlien.

Møtet ble åpnet av Freddie Holstad.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Ragnar Damlien 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 møtedeltaker som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Ragnar Damlien foreslått. Som protokollvitne ble Elisabeth Hansen 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: Vedtatt

2. Behandling av årsberetning for 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Vedtatt

3. Behandling av årsregnskap for 2016

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000,-.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Prosjekt Energi Sparing – midler til ENØK analyse

Første steg er å foreta en ENØK analyse der man sjekker mulige alternativer for energisparing ved en grundig kartlegging fra en profesjonell aktør. En slik analyse koster rundt 100.000 kr og man får refundert ca 50% av denne kostnaden via ulike instanser. For eksempel ENOVA eller lignende.

Styrets kommentarer: Hypotesen vi jobber ut ifra er at vi fyrer for kråka og at vi ser at flere luffer når det er minusgrader. Vi må gjøre tiltak for å spare både miljø og penger.

Styrets forslag til vedtak: *Generalforsamlingen vedtar at styret kan kontrahere en aktør til å foreta en ENØK analyse som danner grunnlag for videre arbeid med prosjekt energisparing. Budsjetttrammen er satt til 110.000 kr.*

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok styrets forslag til vedtak, det var ingen stemmer i mot.

B) Forslag til endring av vedtektene vedrørende vedlikeholdsansvaret for aksjeeier og boligselskapet.

Gjeldende tekst:

Vedtektene kapittel 4.1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Avsnitt (1) og(2) endres fra:(dagens tekst)

«(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som egne vinduer, verandadører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Lufteventiler, kanaler (naturlig ventilasjon) må ikke tettes igjen eller bygges inn. Aksjeeiere plikter å følge vedlikeholdsinstruksjonen som ligger på hjemmesiden blant annet for balkonger og bad.

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

Ved utskifting av egne vinduer og verandadører skal de nye vinduer og dører være av samme utseende og utforming som de eksisterende slik at gårdens fasade bevarer et ensartet preg. Styret kan i denne anledning gi slike pålegg som er nødvendige for å ivareta estetiske og funksjonelle hensyn.»

Endres til:

Vedtektene kapittel 4.1 aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Avsnitt (1) og (2) ny tekst:

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

(naturlig ventilasjon) må ikke tettes igjen eller bygges inn. Aksjeeiere plikter å følge vedlikeholdsinstruksen som ligger på hjemmesiden blant annet for balkonger og bad og radiatorer.

(2) Vedlikeholdet omfatter slikt som innvendig vedlikehold av vinduer, verandadører og ytterdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Aksjeeiere betaler alle kostnader til vedlikehold og utskifting av verandadører, verandadører skal være av samme utseende og utforming som de eksisterende slik at gårdens fasade bevarer et ensartet preg. Styret kan i denne anledning gi slike pålegg som er nødvendige for å ivareta estetiske og funksjonelle hensyn.»

Gjeldende tekst:

Vedtektene kapittel 4.2 Selskapets vedlikeholdsplikt

Avsnitt (1) (2) og (3) endres fra: (dagens tekst)

«(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.»

Endres til:

Avsnitt (1) (2) og (3) ny tekst:

«(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) **Vinduer, radiatorer, felles rør**, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av **vinduer, radiatorer**, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.»

Vedtaket krever minimum 2/3 flertall av de avgitte stemmer så vel som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Styrets kommentarer: Styret ser at dette bør vurderes, men at det gjøres en utredning av forslaget og at resultatet av denne utredningen legges frem på fremtidig generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak: *Generalforsamlingen vedtar at forslaget sendes tilbake til styret for videre vurdering.*

Vedtaket: **Generalforsamlingen vedtok å sende forslaget om vedtektsendringer tilbake til styret for videre vurdering.**

Forslag fra aksjonærene Ole Morten Vindorum og Helga Tunheim

C) Sykkelskur i bakgården

Dagens sykkelskur har et tak som kun dekker halve plassen som er avsatt for sykler. I tillegg er det en jernstang midt i som både er i veien når vi skal ta sykler inn og ut, samt at den er ekstremt lett å skalle i. Resten av bakgården fremstår nå godt vedlikeholdt, mens sykkelparkeringen dessverre fortsatt er et øyesår.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret utrede bygging av nytt sykkelskur i bakgården. Styret får fullmakt til å vurdere evt. Innkomne forslag og til å sette i gang bygging.

Styrets kommentarer: Innenfor normalt vedlikehold og kan inngå i vedlikeholdsbudsjettet for 2018

Styrets forslag til vedtak: *Generalforsamlingen ber styret utrede bygging av nytt sykkelskur i bakgården. Styret får fullmakt til å vurdere evt. Innkomne forslag og til å sette i gang bygging som en del av normalt vedlikehold.*

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok at styret skal utrede bygging av nytt sykkelskur i bakgården, styret får fullmakt til å vurdere evt. innkomne forslag og sette i gang bygging som en del av et normalt vedlikehold, det var 1 stemme i mot.

Forslag fra aksjonærene Ole Morten Vindorum og Helga Tunheim

D) Trimme det store treet i bakgården

Bakgården fremstår nå godt vedlikeholdt med 2 flotte plattinger. Det store treet ved lekeplassen er et vakkert innslag av grønt i bakgården, men stjeler mye lys. Lekeplassen er også svært ofte dekket av blader eller sevje som drypper fra treet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud på beskæring/trimming av det store treet, og sikre at dette gjøres på en slik måte at treet stjeler mindre sollys fra plassen i bakgården. Styret får fullmakt til å vurdere innkomne tilbud og iverksette trimmingen.

(Styret må gjerne supplere begge forslagene med et budsjett før behandling på generalforsamlingen hvis dere finner det hensiktsmessig)

Styrets kommentarer: Innenfor normalt vedlikehold og kan inngå i vedlikeholdsbudsjettet for 2018

Styrets forslag til vedtak: *Legges inn i vedlikeholdsplanen og prioriteres i forhold til kapasitet og andre prosjekter.*

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok styrets forslag til vedtak, det var 4 stemmer i mot.

Forslag fra aksjonær Magnus Sundt Müller

E) Takterrasser

Boligsameiet har helt flate tak som antakelig egner seg utmerket til takterrasser, hvor tilgang kan ordnes ved å bygge trapper i eksisterende oppganger. Hvis vi får bygd om takene til brukbare utearealer vil dette være noe som kommer alle beboerne i sameie til gode, i motsetning til balkonger i bakgården som har blitt diskutert tidligere. Det er også grunn til å tro at det vil være rimeligere enn balkongene og byggeprossessen vil antakelig være til mindre sjenanse. Utearealer på takene vil gi muligheter for å nyte solen enda lenger enn nede i bakgården og vil dessuten avlaste dette området slik at det ikke blir fullt på godværsdager. I tillegg vil dette føre til en verdistigning på samtlige leiligheter i sameiet.

Jeg fremmer derfor forslag om at generalforsamlingen 2017 går inn for å utrede mulighetene for å få bygget om takene på boligselskapet til takterrasser.

Styrets kommentarer: Det foreligger tegninger og et møtereferat fra forhåndskonferanse plan og bygg fra formentlig 2008 om bygging av takterrasser. Styret bør undersøke hva som ble gjort, hvor mye midler som ble brukt samt grunnen til at dette ikke ble gjennomført.

Styrets forslag til vedtak: *Generalforsamlingen vedtar at styret skal undersøke historikken rundt takterrassen, utføre enkle analyser og fremlegge resultatet på neste generalforsamling.*

Vedtak: **Generalforsamlingen vedtok at styret skal gjøre en undersøkelse av historikken rundt bygging av takterrasser, samt utføre en analyse dvs. muligheter for bygging av takterrasser samt et kostnadsestimat, dette legges så frem for en ekstraordinær generalforsamling innen 1. november iå.**

Sak F og G er begge forslag om videre utredninger om bygging av balkonger i bakgården, derfor forslås at sakene behandles under ett.

Forslag fra aksjonær Ena Stucin

F) Balkonger i bakgård

Mitt navn er Ena Stucin og jeg bor i Bjerregaardsgate 56F. I forbindelse med generalforsamlingen 18.mai vil jeg herved ytre ønske om et tema jeg mener burde bli tatt opp. Jeg ønsker å ta opp saken om balkongutbygging igjen. Jeg har tidligere tatt kontakt med styret angående dette, da jeg og flere andre beboere mener dette ble håndtert litt uheldig i fjor. Utredningen ble stanset før den i det hele tatt var ferdig, til tross for at det var satt av penger til dette. Flere beboere reagerte også på uttalelser fra noen av styremedlemmene som mente videre utredning av balkonger gikk utover andre oppgaver og vedtak styret arbeider med. Det ble som et svar på dette lagt frem forslag om å danne en egen "balkongkomité" som flere av beboerne var villige til å bli med på. Det hele endte i en noe ubehagelig debatt der det man til slutt stemte over var hvorvidt man skulle bygge balkonger, og ikke om man skulle fortsette utredningen.

Jeg tror dette temaet fortsatt er aktuelt og at det derfor er av interesse både for gamle og nye beboere i boligselskapet å ta det opp.

Jeg ønsker derfor at vi skal ha avstemning om å fortsette utredning av balkonger igjen og at vi skal få mulighet til å danne en egen gruppe som arbeider med dette slik at det ikke igjen blir presentert som noe som går utover andre viktige oppgaver for styret.

Forslag til spørsmålstilling:
«Utredningen av balkonger fortsetter og det dannes en komité som sørger for fremdrift i arbeidet»

Forslag fra aksjonærene Heidi Hjelseth Hansen & Jacob Karlsson

G) Balkonger i bakgård

Jeg vil gjerne at vi skal bygges balkonger mot innergården. Jeg ser at dette ble tatt opp i fjor og nedstemt. Jeg flyttet inn i Waldemar Thranes Gate 47D i desember 2016.

I protokollen for generalforsamlingen i 2016 leste jeg at det ble kartlagt hvilke leiligheter som har muligheter for å bygge balkonger eventuelt med/uten og rive branntrappene. Jeg ønsker at vi skal stemme igjen i år om vi skal ta dette videre, og innhente en pris på hva det eventuelt ville kommet på og hvor mye dette vil øke felleskostnadene med pr mnd. Videre kan vi forsøke å refinansiere lånene og høre om vi kan få en rimeligere rente dersom man tar opp/slår sammen flere lån.

Styrets kommentarer: Dette ble grundig utredet frem mot generalforsamlingen i 2016. Ingen ny informasjon foreligger nå.

Styrets forslag til vedtak: *Generalforsamlingen vedtar at fjorårets vedtak om ikke å gå videre med balkongssaken (balkonger i bakgård) består.*

Vedtak: Etter skriftlig avstemming vedtok generalforsamlingen med 37 stemmer, 27 stemmer i mot, at det ikke skal gjøres noen nærmere utredning for bygging av balkonger i bakgården.

Forslag fra aksjonær Eva Helene Mjelde

H) Ulempekompensasjon ved bygging av balkonger (Videreført fra GF 2016, ref SAK 2).

Med full forståelse for at balkong mot bakgård kan være svært attraktivt for mange beboere, er det også et faktum at en del beboere vil ikke kunne få balkong knyttet til egen boenhet. For egen del vil realisering av et slikt prosjekt utelukkende innebære betydelig ulempe og tap. For egen del avsluttes nå også endelig en lang periode med rehabiliteringsarbeid av bygningens eksisterende balkonger mot gatesiden, der min leilighet (som ikke har balkong) har vært «pakket inn» i plast, stillas, skitt, støy og støv. «Bo-opplevelsen» har i denne perioden vært kraftig forringet – imidlertid har jeg full forståelse for at nødvendig rehabilitering av fasaden må gjennomføres og at det ikke er til å unngå at belastningen rammer noen mer enn andre. Når vi nå står overfor et potensielt nytt omfattende byggeprosjekt – som ikke faller i kategorien «nødvendig vedlikehold», og der den positive effekten av tiltaket (å få en balkong) ikke vil inntreffe for alle beboere – mener jeg det er rimelig å diskutere ulempekompensasjon for de beboerne som kun får ulempe og tap som resultat.

Ulempene vil blant annet bestå i en ny, langvarig byggeperiode med støy, støv, stillaser, anleggsmaskiner og -arbeidere. For leilighetene i 1. etg er lufting via vinduer mot bakgård helt avgjørende, av sikkerhetsmessige grunner. Videre er det å forvente at bakgården i hele byggeperioden vil miste sin verdi som rekreasjonsområde, i tillegg til at «gjenoppretting» av uteområdet og beplantning vil ta tid og innebære en tilleggskostnad.

Jeg ber derfor styret notere et punkt om ulempekompensasjon når saken om balkonger skal opp på kommende generalforsamling. (Utdrag E-post til styret 22.Februar/ revidert tekst fra aksjeeier 07. Mars).

Styrets kommentarer: Innkomne saker fra beboer.

Styrets forslag til vedtak: *Utsetter vedtak frem til eventuell avgjørelse om å bygge balkonger blir gjort.*

Saken utgår da det ble vedtatt å ikke gjøre noen videre utredning om balkonger i bakgården

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått.

Hans Oddgeir Gjesme

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble foreslått.

Merete Jansen

Tor Erik Solvang

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble foreslått.

1. **Victoria Korsnes Nordli**

2. **Svein Jarle Bjørsvik**

3. **Ida Ruth Mathisen**

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Freddie Holstad

Christina Thingvold

Helga Tunheim

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:45. Protokollen signeres av

Ragnar Damlien/s/

Møteleder

Ragnar Damlien/s/

Fører av protokollen

Elisabeth Hansen/s/

Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Hans Oddgeir Gjesme	Waldemar Thranes gate 47 C	2017 for 2 år
Styremedlem	Mikkel Nyholt	Waldemar Thranes gate 47 B	2016 for 2 år
Styremedlem	Merete Jansen	Bjerregaards gate 56 C	2017 for 2 år
Styremedlem	Tor Erik Solvang	Bjerregaards gate 56 B	2017 for 2 år

Følgende aksjonærer var tilstede eller representert med fullmakt				
Leil.nr.	Fornavn	Etternavn	Til stede	Fullmakt
00007	Vidar	Torget	X	
00009	Ellen Anette	Jørgensen		X
00011	Anders	Skatvedt Rygg		X
00015	Morten	Mero	X	
00016	Merete	Jansen	X	
00017	Astrid	Iversen		X
00020	Per Steinar	Aasebø	X	
00023	Tor Erik	Solvang	X	
00025	Ida Ruth	Mathisen	X	
00030	Lisbeth Markussen	Eng	X	
00032	Ola Jostein	Jørgensen	X	
00033	Tor Fredrik	Thobru	X	
00034	Line Merete	Danielsen	X	
00036	Gunnar Kristian	Hansen	X	
00037	Jens	Gundersen		X
00042	Mathias Faanes	Olsen	X	
00048	Ola Østtveit	Agledahl	X	
00054	Jan	Raastad	X	
00056	Karsten	Konow	X	
00057	Kai Fredrik Mohr	Dye		X
00059	Kitty	Stølan	X	
00060	Mikkel	Nyholt	X	
00061	Per	Thorstensen		X
00063	Svein Jarle	Bjørsvik	X	
00068	Hans Oddgeir	Gjesme	X	
00072	Kjersti	Framnes	X	
00074	Linn	Ødegård	X	
00076	Mia Charlotte	Solvang		X
00080	Jacob	Karlsson	X	
00084	Ole Morten	Vindorum	X	
00089	William	Hatle	X	
00095	Amanda Wad	Henriksen	X	
00097	Fredrik T	Selmer		X
00098	Celine Eik	Brodahl		X
00099	Jørgen	Talberg	X	
00100	Timm	Sanders		X
00101	Kenneth	Jacobsen	X	
00108	Kari Lill	Hvidsten		X
00110	Steinar	Kvam		X
00113	Hege Grøstad	Thalberg	X	
00114	Anke	Imsen	X	
00116	Victoria Korsnes	Nordli	X	
00117	Magnus Sundt	Müller	X	
00120	Anna Aurora	Orlin	X	
00121	Åse	Meyer		X
00122	Elisabeth	Hansen	X	
00130	Erlend	Vesteraas		X

Leil.nr.	Fornavn	Etternavn	Til stede	Fullmakt
00131	Tina E	Risåsen		X
00132	Eva Helene	Mjelde	X	
00134	Grethe	Falkar	X	
00135	Silje	Mundahl	X	
00137	Nelson Filipe De S.	Ferreira	X	
00138	Kirsten	Winge		X
00139	Ellen	Godal	X	
00146	Alexander	Fjelltveit	X	
00147	Ena	Stucin	X	
00148	Astrid	Holtermann	X	
00150	Gustav	Westman		X
00152	Jonas	Sønnesyn	X	
00154	Sofie Taugbøl	Kollerud	X	
00156	Gunn Stang	Kalland		X
00157	Berit	Jørgensen	X	
00159	Magnus	Myhre	X	
00160	Petter	Christie		X

