

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Høgdaveien Borettslag

Møtedato: 29.05.2018

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Abildsø Gård

Til stede: 22 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Kenan Jasarevic.

Møtet ble åpnet av Karoline Borgersen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Terje Sørhuus foreslått.

Vedtak: Vedtatt

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: Vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Kenan Jasarevic foreslått. Som protokollvitne ble

Kjetil Stene foreslått.

Vedtak: Vedtatt

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 årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 80 000,-.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag angående snømåking og innkjøp av snøfreser

Jeg og flere av beboere ønsker at følgende sak skal tas opp på generalforsamlingen og stemmes over:

I vinter har vi hatt store utfordringer med snømåking.

Vi ønsker at borettslaget går til innkjøp av en snøfreser.

Jeg og Morten Larsen har fått priser på Honda snøfresere.

Vi anbefaler at vi kjøper en Honda HSS 970A ETD.

Denne koster pr. i dag kr. 43.900.-

Vi foreslår også at det lages en beboergruppe som kan håndtere lagring, service, utlån av denne til beboere.

Forslagsstiller

Håkan Eriksson.

Trygve Ryens vei 6.

Styrets anbefaling: I utgangspunktet er styret positive til forslaget om en snøfreser, dog en noe billigere en. Men styret ønsker å kontakte Bygårdsservice for å se på mulighetene for at de måker stikkveier og annet for borettslaget.

Vedtak: Vedtatt med flertall

B) Forslag angående asfaltering av innkjøring til garasjelegget

Styret ønsker å legge fram forslag om

- 1) Gjøre noe med innkjørselen til garasjelegget (asfaltering) og
- 2) Fysisk fjerne noen av parkeringsplassene slik at søppeltømmere kan komme til å få tømt søppel da dette har blitt et problem i vinter. Ved å sette opp store krukker eller lignende.

Styrets anbefaling: Få generalforsamlingen med på prosjekt om utarbeidelse av dette området for å både gjøre det enklere for å tømme søppel og for å gjøre det sikrere for barna våre.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C) Forslag angående ulovlig tilbygg

Saken legges frem fra styret etter bistand og hjelp fra OBOS juridiske avdeling.

Bakgrunn:

En andelseier har satt opp et tak over sin terrasse. Taket måler ca. 6x5 meter. Taket er satt opp uten godkjenning fra kompetent organ i borettslaget, og det er heller ikke søkt om tillatelse fra offentlige myndigheter. Det har også kommet skriftlig klage fra nabo på det påbygde taket samt flere muntlige klager. På bakgrunn av dette må styret forsøke å finne en rettferdig løsning

Taket ble satt opp på forsommeren 2016, og det har i etterkant vært kommunikasjon mellom styret og andelseier for å få orden i forholdet. Styret har bedt andelseier om å fjerne det påbygde taket, men det er ikke etterkommet. Styret finner det derfor nødvendig å legge saken frem for generalforsamlingen da den berører flere viktige spørsmål som har interesse utover den konkrete saken. Det er også viktig for styret å forankre et vedtak i generalforsamlingen som lagets høyeste organ.

I borettslagloven § 8-9 heter det:

«Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald»

Dette korresponderer også med borettslagets egne vedtekter der det heter i punkt 4-3 (3) heter at bygningsmessige endringer må godkjennes av styret.

Andelseier har ikke søkt styret om å bygge taket, men har etter at det ble bygget søkt om godkjenning. Styret har som tidligere beskrevet ikke gitt noen tillatelse, men har bedt om at taket fjernes. Når styret mener det er nødvendig med et vedtak om å fjerne taket, begrunnes dette i følgende:

1. I et borettslag er det viktig at alt av påbygg skjer i henhold til lov og borettslagets vedtekter. Skal man sikre likebehandling og sørge for at det blir tatt helhetlige hensyn for hele borettslaget, er dette en nødvendig og grunnleggende forutsetning for forsvarlig drift.
2. Den utbygging som har funnet sted «spiser» av borettslagets samlede utnyttelsesgrad og kan dermed innebære at andres muligheter til å bygge ut andelene reduseres. Dette tilsier at vedtak av denne karakter bør tas på generalforsamlingen.
3. Det må alltid være en forutsetning at det tiltaket det søkes om også må være i tråd med offentligrettslige bestemmelser. Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har ikke godkjent tiltaket. Dette krever i tilfelle dispensasjon fra bebyggelsesplanen. Borettslaget er for øvrig hjemmelshaver på eiendommen og tilskrevet av plan- og bygningsetaten om søknadsplikten.

Styrets innstilling til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner ikke det påbygde terrassetaket tilhørendeleiligheten til andelseier.
2. Generalforsamlingen pålegger andelseier å fjerne terrassetaket innen 1. juli 2018. Andelseier dekker selv kostnadene.

Vedtak: Etter skriftlig avstemming så var det 16 stemmer for styrets innstilling, 8 imot styrets innstilling og 3 avholdende. Begge punkter i styrets innstilling er derfor vedtatt.

En person ankom årsmøtet sent, men generalforsamlingen synes det var greit at vedkommende fikk være med på voteringen.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Gunnar Kyvik foreslått.

Vedtak: Vedtatt

B Som styremedlem for 2 år, ble Kristian Balke foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Håkan Eriksson foreslått.

Vedtak: Vedtatt

C Som varamedlem for 1 år, ble Rune Trondsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Nicolay Eilertsen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Anita Femtegjeld Sletten

Varadelegert Håkan Eriksson

Vedtak: Vedtatt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Anita Femtegjeld sletten, Kim Andre Mathisen og Håkan Eriksson foreslått

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av

Møteleder

Terje Sørhuus /s/

Protokollvitne

Kjetil Stene /s/

Fører av protokollen

Kenan Jasarevic /s/