

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Haugenstua Borettslag

---

Møtedato: 27.05.2015

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Stasjonsfjellet Ungdomsskole

Til stede: 121 andelseiere, 23 representert ved fullmakt, totalt 144 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Ellen Marie Indahl Randli.

Møtet ble åpnet av Mariann Munthe

---

### 1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Thomas Andersen 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 referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Ellen Marie Indahl Randli foreslått, og som protokollvitne ble Lars Erik Rudi 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 årsberetning og årsregnskap for 2014

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2014 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

B Overføring av årets resultat fra balansen

Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 400 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### A) Oppbevaring av vogner under trappene Saksinformasjon

Fra Abdullah Calis, Ole Brumms vei 14, 0979 Oslo, leilighetsnummer 4021

*«Hei! Jeg synes det bør være tillat å sette barnevogner under trappa i under etasjen til oppgangen. Det er mange steder som jeg har sett folk setter barnevogner ved inngangen selv om det er veldig trangt der. Vi har god plass ved trappa og derfor det skal ikke være noe problem å sette barnevogner der. Det blir trangt å sette barnevognen i inngangen i leiligheten når vi setter barnevognen inn og det blir tungt å bære den til balkongen hele tiden. Når oppgangen skal vaskes så kan vi flytte barnevognen dagen før slik at det blir vasket.»*

##### Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget og vurderer det slik at forslaget vil føre til at mange barnevogner blir stående i inngangspartiet. Borettslaget har allerede i dag problemer med at gjenstander blir plassert og glemt under trappa i enkelte oppganger.

##### Forslag til vedtak

Forbudet mot plassering av barnevogner i fellesområdene opprettholdes.

**Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt**

##### B) Viderefakturering for utgifter til enkelte andelseiere (Securitas, forsøpling m.m.) Saksinformasjon

Styret opplever at enkelte beboere påfører fellesskapet unødvendige kostnader og ber Generalforsamlingen åpne for at disse unødvendige kostnadene kan viderefaktureres til den enkelte andelseier når borettslaget bevislig kan dokumentere uaktsomhet, mislighold eller at det er gjort en bestilling fra en beboer uten godkjenning fra styret eller daglig leder.

##### Forslag til vedtak

Borettslaget kan viderefakturere utgifter som bevislig kan dokumenteres at er påført borettslaget unødvendig i henhold til vedtekter eller bo-regler.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

##### C) Installering av kamera-overvåkning i borettslaget Saksinformasjon

Basert på en rekke innbruddsforsøk og innbrudd de senere år samt enkelte ranstiltfeller, så ønsker styret å utrede muligheten for installering av kameraovervåkning. For at en skal kunne iverksette kameraovervåkning på borettslagets eiendom, så krever dette en vedtektsendring. Styret tror at kamera-overvåkning kan virke avskrekkende på tyver og kriminelle, samtidig som våre beboere kan føle seg mer trygge. Styre ønsker derfor å fremme forslag for at det åpnes opp for kameraovervåkning på tomten til Haugenstua borettslag. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåkning følges.

1. Det tillates kameraovervåkning på sameiets fellesområder. **Forslaget krever 2/3 flertall.**

2. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåkning – forutsetter at forslag 1 blir godkjent. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og installere kameraer basert på en anbudsrunde med minst 3 tilbydere.

**Vedtak: Vedtatt med 113 stemmer**

#### **D) Oppgradering av uteområder og lekeplasser Saksinformasjon**

Borettslagets uteområde er betydelig slitt og mange av lekeplassene er falleferdige. Det er nødvendig med en oppgradering. Borettslaget har over 3 år kartlagt de bruksbehov beboere har i forhold til uteområde, og styre har utarbeidet en helhetlig plan. Dette innebærer at 7 lekeplasser oppgraderes med tilhørende sittegrupper/grillplasser. Styret har fått tildelt midler fra Husbanken på kr 1 750 000,-. Totalt vil dette prosjektet ha en kostnadsramme på kr 5 000 000,-, hvor Borettslaget betaler kr 3 250 000,-, for oppgradering av utvendig fellesområder. Oppgraderingen fører ikke til økt husleie.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner oppgradering av borettslagets uteområde med en kostnadsramme på inntil kr 5 000 000,-.

**Vedtak: Vedtatt**

#### **E) Rehabilitering av garasjeanlegg Saksinformasjon**

Betongen i garasjeanlegget er i såpass dårlig forfatning at styret anser det som nødvendig å rehabilitere anlegget. Parallelt med det nødvendige rehabiliteringsbehovet, ønsker styret at garasjeanlegget males utvendig og at metallplatene byttes ut. Dette er med bakgrunn i å øke den antatte levetiden på utført rehabilitering samtidig som garasjeanlegget vil få et estetisk løft. Utskiftningen av plater vil tilføre garasjeanlegget mer lys samtidig som styret ønske å skifte ut dagens belysning med mer strømsparende og sterkere belysning.

Fra et sikkerhetsståsted ønsker styret å se garasjeanlegget i en helhetsplan vedrørende kameraovervåkning (gitt at sak F godkjennes). Videre ønsker vi å se på et utskiftning av dagens garasjeporter og et mer brukervennlig kodebrikkesystem.

Kostnadene knyttet til disse tiltakene vil dekkes gjennom leieinntektene borettslaget har fått og får gjennom garasjeplassutleie. Bidraget fra garasjeutleie var i 2014 kr 1 035 803. Investeringen vedrørende garasjeprosjektet har en total kostnadsramme i underkant av kr 10 000 000. Prosjektet vil i sin helhet finansieres gjennom dagens leieinntekter fra garasjeutleie og har en antatt nedbetalingstid på 10 år og får ingen husleiekonsekvens for øvrige andelseiere.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner en rehabilitering av garasjen med nødvendig betongrehabilitering og oppgradering av det estetiske utseende og bruksverdi med inntil totalt kr 10 000 000,-.

**Vedtak: Vedtatt**

## F) Rehabilitering av rør og bad Saksinformasjon

Borettslagets avløpsrør og vannrør er 47 år gamle, og nærmer seg den forventede levetiden på 50 år. Det er kartlagt at en rehabilitering er nødvendig, og dette bør starte innen 2020. Styret foreslår å starte rehabilitering høsten 2016 og gjennomføre rehabiliteringen innen 2021. Arbeidene vil føre til en husleieøkning på inntil 10% innen utgangen av 2021. Hvilket byggeår som husleieøkningen kommer vil avhenge av hvordan borettslagets øvrige økonomi er. Per dags dato vil det bli satt av 5 millioner av dagens husleie til prosjektet og dette vil kunne dekke mye av de økte kostnadene i byggeperioden.

Det er påvist at gamle sluk og innvendige rør i baderommets gulv er hovedårsaken til mange av våre vannskader. Basert på vår rådgiver i OBOS Prosjekt AS vil en eventuell rehabilitering ved bruk av «strømpe» medføre at 3 roms leiligheten og 4 roms leilighetene vil sitte igjen med gamle bad, mens 1 roms leilighetene vil få nye bad. Dette kombinert med at enkelte av våre rør er for små for strømpeteknologi (slik som vannrørene og avløpsrørene fra servant til sluk), og at overgangsmuligheten fra rør til sluk har store mangler og usikker tetning; gjør at styret har valgt «stømpe» alternativet bort.

Styret har 2 forslag til vedtak;

- Grunnpakken til en rammekostnad på 175 millioner.
- Grunnpakken pluss med en rammekostnad på 190 millioner.

**Grunnpakken** inkluderer oppgradering av baderom i henhold til gjeldende våtromsnorm. Samtlige andelseiere vil få nye og tette rør, nytt vegghengt toalett, varmekabler og opplegg for vaskemaskin. I tillegg vil alle soilrør skiftes ut og rørene ut til kommunale anlegget rengjøres.

**Grunnpakken pluss** inkluderer i tillegg til det i grunnpakken; 4 downlights innebygd i himlingen, at den vegghengte doen har innebygget sistene, i tillegg til støvsuging av avtrekksluker på bad, wc og kjøkken så gjennomføres en mekanisk rens av ventilasjonskanalene.

### Forslag til vedtak

Godkjenner rehabilitering av våtrom og rør. Alternativet **grunnpakke pluss** med en kostnadsramme på kr 190 000 000 godkjennes.

**Vedtatt: Vedtatt**

## G) Omgjøring av fellesareal til leiligheter Saksinformasjon

Styret fikk i oppdrag på generalforsamlingen 2015 å utrede mulighetene for å omgjøre fellesareal som står ubrukt til etablering av nye leiligheter. Utredningen har påvist at borettslaget har ca 2500 kvadratmeter fellesareal som kan benyttes inn i nye leiligheter. Dette består i hovedsak av lekerommene, lager (blokk 1,7,9,10) og ubrukte områder ved bodene. I tillegg har styret sett på om oppgangen kan klare seg med et mindre vaskerom. Om det trange sykkelrommet kan flyttes ut i et sykkelkur utenfor oppgangen og om storsøppelrommet bør avvikles og erstattet med en annen måte å hente storsøppel på.

Styret har i samarbeid med Enerhaugen Arkitekter kommet frem til at det er mulig å etablere 41-42 nye leiligheter med varierende størrelse. De minste leilighetene på 47 kvadratmeter og de største på 90 kvadratmeter. I samarbeid med eiendomsmegler og Obos prosjekt har styret regnet seg frem til at ombygging vil kunne gi en gevinst på mellom 20 og 30 millioner totalt. Styret ønsker å utrede enda litt mer før saken fremmes til endelig vedtak på generalforsamlingen i 2016.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter intensjonen med ombygging av fellesareal og gir styret tid til å utrede saken videre. Endelig forslag legges frem på GF 2016.

**Vedtatt: Vedtatt**

### **H) Rehabilitering av balkonger og fasadeendring Saksinformasjon**

Balkongene i borettslaget har slitt betong som må "impregneres" og arbeidet er anbefalt å startet innen 2025. Styret ønsker i tillegg til selve betongrehabiliteringen å gjøre balkongene mer brukervennlige og lettere å vedlikeholde. Det er også ønskelig med et utseende som er tiltalende i lang tid fremover. Dessuten ønskes det innglassing. Styret har i samarbeid med Obos prosjekt jobbet opp mot byantikvaren i forhold til hva som er mulig å gjennomføre av slik fasadeendring i og med at vår bygningsmasse står på byantikvarens gule liste. Byantikvaren har så langt gått med på en utvidelse av balkongene med 50 centimeter (0,5 meter) og kan muligens godta annen type betongbrystninger enn de vi har i dag. Styret mener at det er mange sider ved en slik rehabilitering som ikke pr. i dag er godt nok utredet til at saken kan fremmes til endelig vedtak på generalforsamlingen og ber derfor om mer tid til å utrede.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter intensjonen med mer brukervennlige balkonger i tillegg til ren rehabilitering av betongen, og gir styret mer tid til å utrede ulike alternativer. Endelig forslag legges frem for generalforsamlingen 2016.

**Vedtatt: Vedtatt**

---

## **2. Valg av tillitsvalgte**

- A Som styremedlem for 2 år, ble Besim Zekiri foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble Birthe Bredesen foreslått.

**Vedtatt: Valgt ved akklamasjon**

- B Som styremedlem for 1 år, ble Naeem Muzaffar foreslått.

**Vedtatt: Valgt ved akklamasjon**

- C Som varamedlem for 1 år, ble Ali Jan Soofi foreslått.  
Som varamedlem for 1 år, ble Faisal Javed foreslått.  
Som varamedlem for 1 år, ble Noshawan Afzal foreslått.  
Som varamedlem for 1 år, ble Berad Kogi foreslått

**Vedtatt: Valgt ved akklamasjon**

- D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:  
Delegert: Mariann Munthe og Besim Zekiri

Varadelegert: Birthe Bredesen og Rashid Abdul Saleemi

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått  
Bente Brunell, Dorota Gorski, Raja Tajamul Rauf og Syed Nadeem Abbas

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

F Som trafikkutvalg foreslås:

Faisal Javed

Syed Nasir Abbas

Bahary Dukuray

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Møtet ble hevet kl. 21.30. Protokollen signeres av

Thomas Andersen /s/  
Møteleder

Ellen Marie Indahl Randli /s/  
Referent

Lars Erik Rudi /s/  
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Mariann Munthe	Ole Brumms Vei 24	2014-2016
Nestleder	Besim Zekiri	Garver Ytteborgs Vei 117	2015-2017
Styremedlem	Birthe Bredesen	Ole Brumms Vei 42	2015-2017
Styremedlem	Naeem Muzaffar	Garver Ytteborgs Vei 123	2015-2016
Styremedlem	Rashid Abdul Saleemi	Ole Brumms Vei 26	2014-2016