

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Silkestrå Borettslag

Dato 07.05.2013 Kl. 19.00.

Møtested: Skøyen Kirke.

Tilstede var 45 andelseiere og 4 med fullmakt til sammen 49 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Heidi Romsaas.

Møtet ble åpnet av Nina Ullestad.

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Nina Ullestad

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 Heidi Romsaas foreslått, og til å underskrive protokollen Kristine Farstadvoll .

Vedtak: Valgt

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 dekket av egenkapital.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelser

A) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 170 000 (benkeforslag).

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne forslag

A: FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Forslag til vedtak:

- A) 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*

- B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 1. mai 2013.

Styrets innstilling

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B: FORSLAG OM REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET

FORSLAG A – GJENNOMFØRING AV GARASJEREHABILITERING

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styret kan iverksette garasjerehabilitering og herunder foreta nødvendig låneopptak for å få gjennomført prosjektet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

FORSLAG B) – ENDRING AV FASADEN TIL GARASJEN

Styrets innstilling:

Styret anser at når det først skal brukes 8-12 millioner på rehabilitering av garasjen, pluss 1 million til rådgivere, så vil det være lurt å samtidig gjøre noe med fasaden. En endring av fasaden vil kunne utgjøre en tilleggs kostnad på +/- 700 000 (estimat), hvilket utgjør 7 % av prosjektkostnaden gitt at rehabiliteringen koster kr 10 000 000. Styret tror at en endring av fasaden vil kunne gi leilighetene et prismessig løft som kan forsvare denne tilleggs kostnaden. Dette begrunnes med at mange meglere som selger leiligheter på Øvre Silkestrå gir uttrykk for at utseende og tilstanden på garasjen trekker prisen ned.

Styret innstiller derfor på at Generalforsamlingen beslutter at fasaden skal endres.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen beslutter at fasaden til garasjen ikke skal videreføres med dagens blå fasadeplater, men byttes ut med en trekledning/annet fasademateriale.

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

FORSLAG C) – VALG AV NY FASADELØSNING FOR GARASJEN

(Dette forslaget skal bare behandles om forslag B) oppnår minst 2/3 flertall)

Nr	Fasade	Beskrivelse	Kostnad
1	Dagens blå fasadeplater	Type bølgeblikk.	Ca kr 135 000 eks mva
2	Royalimpregnert treverk 48x48 mm liggende	Vil fremstå som en "spileløsning". Kan males i ønsket farge. Vedlikeholdsintervall ca 10 år (maling).	Ca 680 000 eks mva inkl ny bæring + ARK ca 150 000
3	Sibirsk lerk 45x45 mm ubehandlet trevirke	Materialet gir et gråstenket uttrykk over tid. Skal ikke vedlikeholdes.	Ca 720 000 eks mva inkl ny bæring + ARK ca 150 000
4	Materiale som ser ut som treverk, men som er utført i aluminium, stål e.l.	Kommer tilbake til nærmere beskrivelse på Generalforsamling.	Ikke ennå klarlagt

Styrets innstilling:

Det alternativ som oppnår flest stemmer, legges til grunn for garasje-prosjektet.

Forslag til vedtak:

Det alternativet til ny fasade for garasjen som får flest stemmer fra de stemmeberettigede andelseierne, velges som ny fasade for garasjen og bygges samtidig med rehabiliteringen av garasjen for øvrig.

Benkeforslag: Styret gis fullmakt til å velge fasadeløsning.

Vedtak: Benkeforslaget ble vedtatt mot 7 stemmer

C: FORSLAG FRA KRISTIN KORDAHL VEDRØRENDE BEHANDLING AV BYGGESAKER

Forslag:

"Veileder for Øvre og Nedre Silkestrå" oppdateres med forslag til utforming av terrasse eller balkong nr. 2. Avstand mellom bygg, estetikk og bruk av fellesareal hensyntas. Søknader om utbygging utover standard i veilederen må opp i generalforsamling.

Styrets innstilling:

Veileder oppdateres i hht forslaget, bortsett fra siste setning.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 13 stemmer

D: FORSLAG FRA ANJA TROSBY OM Å FØLGE HUSORDENSREGLENE

Det jeg håper er at det kan tas opp på generalforsamling som en oppfordring til å følge husordenreglene, og at man må tenke brannsikkerhet.

Styrets innstilling:

Styret oppfordrer til at alle beboere leser og forholder seg til husordensreglene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

E: FORSLAG FRA SIGURD KAROLIUSSEN VEDRØRENDE RUTINER FOR LESING AV E-POST

Forslag:

Styret bør ha bedre rutiner vedr lesing av e-post.

Styrets innstilling:

Styret tar oppfordring vedrørende e-post til etterretning.

Vedtak: Enstemmig vedtatt. Styret ble minnet om viktigheten av å også besvare e-post.

F: FORSLAG FRA SIGURD KAROLIUSSEN VEDRØRENDE SANDKASSER OG LEKEPLASSER

Forslag:

Sanden i sandkassene bør skiftes og lekeplassene rehabiliteres

Styrets innstilling:

Sandkasser, utearealer og grøntområder skal oppgraderes ihht vedtak i styret. Dette gjelder også rehabilitering av sandkasser samt beskjæring/felling av trær.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

G: FORSLAG FRA SIGURD KAROLIUSSEN VEDRØRENDE AVTALE FOR GRØNTOMRÅDENE**Forslag:**

Det bør opprettes avtale med gartner for beskjæring og vedlikehold av grøntområdene.

Styrets innstilling:

Sandkasser, utearealer og grøntområder skal oppgraderes ihht vedtak i styret. Dette gjelder også rehabilitering av sandkasser samt beskjæring/felling av trær.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

H: FORSLAG FRA EVA SKOGEN OG GUNNAR GOTAAS VEDRØRENDE RØYKVARSLER OG SLOKKEAPPARAT I OPPGANGENE**Forslag:**

Det ønskes røykvarsler smat brannslukkingsapparat i trappeoppganger

Styrets innstilling:

Det vil komme informasjon om dette punktet i eget infoskriv.

Vedtak: Forslaget falt.

I: FORSLAG FRA EVA SKOGEN OG GUNNAR GOTAAS VEDRØRENDE UTREDNING AV BRANNSIKKERHET**Forslag:**

Utredning ved brannsikring for beboere i 4 etg

Styrets innstilling:

Det vil komme informasjon om dette punktet i eget infoskriv.

Vedtak: Forslaget falt.

J: FORSLAG FRA EVA SKOGEN OG GUNNAR GOTAAS VEDRØRENDE UTREDNING OM DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Forslag:

Utredning i forbindelse med det elektriske anlegget i borettslaget.

Styrets innstilling:

Det vil komme informasjon om dette punktet i eget infoskriv.

Vedtak: Forslaget falt.

K: FORSLAG FRA INGEBORG BUCHALICK VEDRØRENDE VEDLIKEHOLD

Forslag til vedtak:

Styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan på kort-, mellom- og lang sikt. Den skal fremlegges og oppdateres årlig i forbindelse med generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Rullerende vedlikeholdsplan har vært praksis tidligere. Nåværende styre har gått bort fra rullerende plan ettersom den var svært detaljert og lite hensiktsmessig. Vi har en mer overordnet vedlikeholdsplan med færre punkter, på et overordnet nivå og legger inn mindre vedlikehold fortløpende.

Vedtak: 15 stemmer mot forslaget, 14 stemmer for. Forslaget falt.

L: FORSLAG FRA INGEBORG BUCHALICK VEDRØRENDE UTEAREALER

Forslag til vedtak:

- Styret skal ved oppgradering av utearealene legge til rette for at de kan benyttes av alle beboerne. Styret skal legge til rette for at beboerne kan bidra til utforming av utearealene.
- Styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan for utearealene. Den skal fremlegges og oppdateres årlig i forbindelse med generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Styret har lenge planlagt rehabilitering av utearealene disse er høyt prioritert på vedlikeholdsplanen. Styret er i dialog med landskapsarkitekt/gartner og trepleiere. Oppstart av arbeidene er planlagt våren 2013.

Vedtak: 11 stemmer for forslaget, 17 stemmer mot. Forslaget falt.

M: FORSLAG FRA INGEBORG BUCHALICK VEDRØRENDE GARASJEANLEGGET

Den norske bilparken består i økende grad av større biler. Dette gjør at det er en utfordring både å parkere og komme ut av bilene i deler av garasjeanlegget. I forbindelse med oppgraderingen av garasjeanlegget bør det søkes å finne en løsning på dette.

Det er mange ikke-beboere eller personer som ikke skal på besøk til beboerne som parkerer på borettslagets gjesteparkering. Dette vanskeliggjør parkering for de som eksempelvis skal på besøk. I forbindelse med oppgradering av garasjeanlegget bør det søkes å finne en løsning som hindrer uønsket parkering.

Styrets innstilling:

Disse punktene tas med i forbindelse med rehabilitering av garasjen.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

N: FORSLAG FRA INGEBORG BUCHALICK VEDRØRENDE OPPKJØRSLER

Ved første oppkjørsel til borettslaget fra gangveien er det en "automatisk" port. Dette bør vurderes montert også for de to andre oppkjørslene.

Styrets innstilling:

Dette tas på neste styremøte.

Vedtak: 19 stemmer for forslaget. Vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

A) Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått
Christian Nyvold Skøyenveien 61
Bjørn Kolstad Skøyenveien 77
Sigurd Mikal Karoliussen Skøyenveien 73

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått
Ingen forslag

Vedtak: Ingen valgt.

C) Som valgkomité for 1 år ble foreslått
Bjørnar Moltubakk Skøyenveien 61
Arve Stølann Angell Skøyenveien 57
Ane Moe Holme Skøyenveien 85

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Nina Sollien Ullestad
Varadelegert Guro Doreen Berge

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Generalforsamlingen ble hevet kl 21.44.
Protokollen godkjennes av undertegnede:

Nina Ullestad /s/
Møteleder

Heidi Romsaas /s/
Referent

K. Farstadvoll /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Nina Ullestad	Skøyenveien 83	2012-2014
Nestleder	Guro D. Berge	Skøyenveien 93	2012-2014
Styremedlem	Bjørn Kolstad	Skøyenveien 77	2013-2015
Styremedlem	Christian Nyvold	Skøyenveien 61	2013-2015
Styremedlem	Sigurd Mikal Karoliussen	Skøyenveien 73	2013-2015
Oslo 08.05.13	Heidi Romsaas		