

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Silkestrå Borettslag

Møtedato: 08.05.2017

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Skøyen Kirke

Til stede: 58 andelseiere, 12 representert ved fullmakt, totalt 70 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Haakon Evenstad Jahn.

Møtet ble åpnet av Bjørn Kolstad.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Bjørn Kolstad foreslått.

Vedtak: Godkjent.

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 Haakon Evenstad Jahn foreslått. Som protokollvitne ble Berit Marie Valstad foreslått. Hun måtte gå før generalforsamlingen var over, og Guro Berge ble derfor foreslått i hennes sted.

Vedtak: Godkjent.

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 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 180 000,-.

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Oppgradering av belysning ved gangvei

Forslagsstiller:

Birgitte Enge, Nr. 79

Saksinformasjon:

Området langs garasjeanlegget, fra rundkjøringen og ned til boligområdet vårt oppleves som svært mørkt. Det ville vært en triveligere passasje, dersom det monteres lamper langs garasjeanlegget som kan brukes mot gangvei. Det vil si garasjesiden mot Skøyen hovedgård.

Forslag til vedtak:

Belysning ved gangvei oppgraderes.

Styrets innstilling:

Styret kan være enig i at området oppleves som mørkt i vinterhalvåret.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foretar de nødvendige vurderinger av belysningskilder, innhenter tilbud og sørger for at det blir montert lys langs garasjeanlegget.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt med overveldende flertall.

B Instruksjer til styret

Forslagsstiller:

Kristine Øgrey, Nr. 95

Saksinformasjon:

Styret har for dårlig kontakt med andelseierne, og informasjon om styrets løpende arbeid er mangelfull. Informasjonsskriv fra styret med nyheter, oppdateringer og påminnelser sendes ikke ut lenger. Noen andelseiere opplever at de aldri mottar endelig svar på sine henvendelser til styret. Borettslagets hjemmeside er uoversiktlig og lite brukervennlig. Delen som krever passord, fungerer ikke.

For å bedre disse forhold ønskes følgende forslag til vedtak forelagt for generalforsamlingen til avstemming:

Forslag til vedtak B1):

Generalforsamlingen pålegger styret å gjøre protokollene fra styremøtene tilgjengelig fortløpende, enten ved distribusjon til andelseierne eller på borettslagets hjemmeside.

Forslag til vedtak B2):

Generalforsamlingen pålegger styret rask behandling av alle henvendelser fra andelseierne. For saker som styret mottar i tiden 1. september - 1. mai, skal svar i saken gis snarest mulig og senest seks uker etter mottak.

Forslag til vedtak B3):

Generalforsamlingen pålegger styret å påse at elektroniske adresselister er korrekte, slik at all informasjon når frem til andelseiere som har e-postadresser.

Hvis dette ikke er mulig, skal informasjon legges i postkassene i oppgangene.

Andelseiere som ikke har e-post, skal i alle tilfelle motta informasjon til sin postkasse i oppgangen.

Informasjon som bare er lagt på Facebook, anses ikke for å oppfylle styrets informasjonsplikt overfor andelseierne. All informasjon fra styret som legges på

Facebook eller andre sosiale nettverk, skal også samtidig sendes andelseierne slik det er beskrevet foran.

Forslag til vedtak B4):

Generalforsamlingen pålegger styret å sørge for at andelseierne mottar informasjon om alle arbeider som berører egen boenhet og eget uteområde, før slike arbeider igangsettes.

Tilstrekkelig varsel anses å være minimum to hele virkedager.

Hvis det oppstår uforutsette og nødvendige arbeider f.eks. pga. nødssituasjoner, kan disse arbeider varsles med tydelig og godt synlig oppslag på tavla inni oppgangen.

Forslag til vedtak B5):

Generalforsamlingen pålegger styret å foreta oppgradering og redigering av borettslagets hjemmeside, med ferdigstillelse så snart som mulig og senest 1. desember 2017.

Hvis det ikke finnes kompetanse til dette arbeidet blant styremedlemmene, kan styret undersøke blant andelseierne om det finnes data-kyndige og interesserte som vil påta seg dette arbeidet, eventuelt mot honorar.

Styrets vurdering og forslag til vedtak:

Forslag 1 – 5 avvises.

Styreverv i Øvre Silkestrå Borettslag er meget moderat kompensert sett i forhold til mengden arbeid som legges ned. Hvis generalforsamlingen ønsker å nedsette krav til styrets arbeid i form av svartidsgarantier og inngrep i organisering i styrearbeidet er ikke dette gjennomførbart uten at det får konsekvenser for styremedlemmenes egentlige arbeid. Styret anser at instruksen generalforsamlingen er bedt om å vedta vil kreve en styreorganisering med innleide styremedlemmer som kompenseres iht brukt tid. Styret vil på denne bakgrunn sterkt fraråde en slik detaljstyring av styrets arbeid.

Vedtas forslagene stiller derfor et samlet styre sine plasser til disposisjon.

Vedtak: **B1: Overveldende flertall imot forslaget.**
 B2: Overveldende flertall imot forslaget.
 B3: Forslaget falt.
 B4: Forslaget falt.
 B5: Overveldende flertall imot forslaget.

C Retningslinjer og prinsipper for styret ved beslutninger vedrørende uterom i tilknytning til førsteetasjene

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

I borettslagsloven § 5-1 (*Hovudregelen om buretten*) heter det:

Kvar andel gir einerett til å bruke ein bustad i laget og rett til å nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.

Fellesarealet kan med utgangspunkt i denne bestemmelsen sies å være negativt avgrenset, til det arealet som *ikke* er egen bolig. Det klare utgangspunktet er dermed at alt utomhus-areal tilhører fellesskapet og at ingen har en privat eiendomsrett til grunn utenfor sin leilighet. Dette gjelder også bygningenes ytre fasade. Dette setter ramme for andelseiernes disposisjoner på fellesarealene og ramme for styrets muligheter til å godkjenne tiltak på dette området. Vi ser samtidig at beboerne i førsteetasjene kan ha et behov for en "privat sone" inntil leilighetene, særlig der det er vinduer på bakkeplan. Hvor langt ut en slik sone kan eller bør gå, må bero på en interesseavveining, der interessene til beboerne i første etasjene holdes opp mot fellesskapets interesser.

Med utgangspunkt i dette har styret gitt arkitekt Guy Tschudi-Madsen (MAP Arkitekter AS) i oppdrag å utarbeide en veileder for styrets beslutninger i saker som handler om utforming av uterom i tilknytning til førsteetasjene. Typiske problemstillinger er ulike former for "private tiltak", det være seg utvidelse av eksisterende plattinger, "privatiserende beplantning", levegger etc. Mandatet lyder slik:

Etablere en standard for funksjonell og estetisk utforming av uterom i tilknytning til førsteetasjene, herunder fysisk utstrekning av beplantning. Oppdraget vil for eksempel omfatte plattinger, terrasser, rekkverk, levegger og hekker.

På bakgrunn av arkitektens svar på oppdraget foreslår styret at følgende prinsipper blir lagt til grunn for styrets vurderinger og beslutninger i saker som gjelder utforming av uterom i tilknytning til førsteetasjene:

- Terrasse (treplattung, helle- eller steinlagt eller lign.) skal ikke overstige bredden på balkongene i 2. og 3. etg., og være sentrert mellom betongsøylene som bærer balkongene.
- Terrasse (treplattung, helle- eller steinlagt eller lign.) kan maksimalt stikke 500 mm over bakkeplan.
- Platting skal ikke overstige en dybde på 3 meter fra veggen, eller mindre dersom avstanden ut til gangvei er mindre enn 1 meter. Det skal være minimum 1 meter avstand fra platting til gang/kjørevei
- Rekkverk på platting skal ha samme høyde og design som de originale balkongrekkverkene i 2. og 3. etg.
- Rekkverk i forkant (ytterst) er kun tillatt hvis maksimal dybde på plattingen er 2 meter. Er dybde mer enn 2 meter (og inntil 3 meter) er det ikke tillatt med rekkverk ytterst.
- Levegg kan være inntil 1,7 m i høyde. Levegg som er høyere enn originale balkongrekkverk kan maksimalt ha en dybde på 2 meter ut fra vegg. Levegg skal ha samme design som originale balkongrekkverk
- Det kan beplantes med hekk inntil 4,5 meter fra vegg og ut mot friareal
- Der avstand ut til gang-kjørevei er mindre enn 4,5 meter, kan det beplantes ut til gang- kjørevei.

Ovennevnte prinsipper foreslås inntatt i en *Veileder for Øvre Silkestrå* (Veiledning med retningslinjer for mulige endringer av bygningmassen og uterom).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å legge veilederen og de ovennevnte prinsipper til grunn for behandling av søknader som gjelder søknad om og endring av plattinger, beplantning og lignende.

I Vedtektene for Øvre Silkestrå borettslag (vedtatt på generalforsamling 7. juni 2006, sist endret 7. mai 2013) foreslås inntatt et nytt femte ledd til § 5-2 som skal lyde:

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av drenering og installasjoner i grunnen med videre. I forbindelse med slikt arbeid har borettslaget ved behov rett til å fjerne plattinger, terrasser, heller eller lignende.

Tilbakesetting av plattinger, terrasser, heller eller lignende skjer på borettslagets regning og risiko og skal følge de prinsipper og retningslinjer som gjelder for utforming av uterom i samsvar med Veileder for Øvre Silkestrå.

Vedtak: 20 for. 36 imot. Forslaget falt.

D Omgjøring av felles vaskekjeller til gjesterom**Forslagsstiller:**

Styret

Saksinformasjon:

På generalforsamlingen for 2015 fikk styret i oppdrag å utrede muligheten for en gjesteleilighet i det nedlagte vaskeriet i nr 83. En egen prosjektgruppe har jobbet med saken. Den 15. mars 2017 var det møte med Plan- og bygningsetaten om saken. Konklusjonen fra dette møtet er at prosjektet kan være gjennomførbart hvis det ikke installeres kjøkken, slik at det blir et gjesterom og ikke en gjesteleilighet.

Kort om bakgrunnen:

Det har fra enkelte vært etterspurt et gjesterom på Øvre Silkestrå. Det åpner seg nå en mulighet for dette fordi den tidligere vaskekjelleren i Skøyenveien 83 har blitt ledig.

Formålet er å kunne losjere inntil 4 personer i et enkelt innredet rom, som ikke er ment som en selvstendig boenhet. Den kan bare leies av andelseiere i Øvre Silkestrå Borettslag ved:

- * besøk av familie/venner
- * oppussing av egen leilighet (for eksempel bad/kjøkken)

Utleieperiode vil være på maksimum 1 uke, men unntaksvis med mulighet for en lengre periode, ved beboernes oppussing av egen leilighet og hvis leiligheten er ledig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke Plan- og bygningsetaten om bruksendring disponering av det tidligere vaskeriet i nr. 83 til gjesterom, og at styret eventuelt arbeider videre med prosjektet. Alternativt utredes om verkstedet i nr. 69 kan benyttes. Der er det allerede et eksisterende bad/WC.

Dersom generalforsamlingen gir fullmakt til videre arbeid med prosjektet, vil styret komme tilbake med en plan for endring av lokalet og med spørsmål om finansiering av ombyggingen.

Vedtak: Overveldende flertall for forslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Philippe Etienne foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Aina Helen Bredesen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- B Som varamedlem for 1 år, ble Gøril Eva Arnesen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Therese Hanshus foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Bjørn Kolstad
Varadelegert Aina Helen Bredesen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Christina Moen Baggerød, Ingunn Parker Bekkhus og Arve Stølann Angell foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 22.05. Protokollen signeres av

Bjørn Kolstad /s/
Møteleder

Haakon Evenstad Jahrn /s/
Fører av protokollen

Guro Berge /s/
Protokollvitne

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

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|-------------|----------------------|----------------|-----------|
| Leder | Bjørn Kolstad | Skøyenveien 77 | 2016-2018 |
| Nestleder | Philippe Etienne | Skøyenveien 73 | 2017-2019 |
| Styremedlem | Kristine Farstadvoll | Skøyenveien 83 | 2016-2018 |
| Styremedlem | Sjur Hagen | Skøyenveien 77 | 2016-2018 |
| Styremedlem | Aina Helen Bredesen | Skøyenveien 93 | 2017-2019 |