

Protokoll til Generalforsamling den 30.05.2023 i Maridalsveien Borettslag

Dagsorden:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Dag Stadheim foreslått som møteleder, valgt ved akklamasjon.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

34 stemmeberettigede til stede ved møtets start, 2 stemmeberettigede har delegert fullmakt. Totalt 36 stemmer.

1 stemmeberettiget kom til i løpet av møtet, samtidig forlat flere lokalet før behandling av sak 5.

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

Pål Fredrik Mitsem fører protokoll, Cato Hambro signerer som protokollvitne ved siden av møteleder Dag Stadheim. Valgt ved akklamasjon.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkalling godkjent ved akklamasjon.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

A) Årsrapport og regnskap for 2022

Gjennomgang av årsrapport og regnskap v/ styreleder.

Godkjent ved akklamasjon.

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Godkjent ved akklamasjon.

3. GODTGJØRELSER

A) Styret

Styrets honorar på 450.000 NOK godkjent ved akklamasjon.

B) Andre godtgjørelser

Ingen andre godtgjørelser til behandling under dette punkt.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av borettslagets vedtekter

Styret trakk forslag 1 og behandling av dette utsettes på grunn av uklarheter rundt ordlyd. Dette ble godtatt uten innvendinger fra de fremmøtte.

Resten av forslagene (2-12) stemmes over samlet. Merk endring i ordlyd i punkt 3. Vedtatt med 28 mot 3 stemmer.

1. Bygningsmessige arbeider

Styret fremmet følgende forslag til at punkt 4-3 2.ledd erstattes med følgende tekst:

«Endring av bruksenhetens planløsning, herunder bruksendring av rom i leiligheter, krever samtykke fra styret. Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesareal, herunder vegger, gulv, fellesinstallasjoner, som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke. Tiltak som utføres uten samtykke fra styret, kan kreves tilbakeført.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, herunder

- dens utstyr og innredning,
- forandringer som påvirker byggets eksteriør eller
- interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser og radio- eller TV-antenne.

Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet, skal være godkjent av fagkyndig bygningsteknisk personell før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret.

Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for eierens regning og risiko.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag.»

Styret trakk dette forslaget og behandling av dette utsettes på grunn av uklarheter rundt ordlyd.

2. Bestemmelse om fremgangsmåten ved overlatelse av bruk av leilighet

Styret fremmet følgende forslag til nytt 7.ledd i vedtektene punkt 4-2:

«Styret kan utarbeide regler for hvordan andelseiere skal behandle klager på personer som andelseiere har overlatt bruken av leiligheten til. Styret kan også stille som vilkår for erverv av andel at den som overtar andelen gir skriftlig erklæring om at erverver godtar disse regler for behandling av bruksoverlatelse.»

3. Rett til ettersyn

Det protokollføres en endring i forslagetts ordlyd: Ordet «leieretten» i andre avsnitt erstattes av «boretten».

Styret fremmet forslag til at punkt 5-2 4.ledd i vedtektene erstattes med følgende tekst:

«Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold. Andelseier skal ikke hindre tilgang til leiligheten ved behov for ettersyn for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig, samt for kontroll med at andelseierens vedlikeholdsplikt blir oppfylt.

Når andelseieren skal overdra leieretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes.

Unnlattelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.»

4. Utdypende bestemmelser om andelseierens erstatningsansvar – bruk av forsikring

Styret fremmet forslag til nytt punkt 5-5:

«Forsikring

Andelseier plikter til enhver tid å ha innboforsikring. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på bruksenheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring skal benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseieren, noen av andelseierens husstand eller den andelseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

Styret skal sørge for at det til enhver tid inngås en fullverdifsikringsavtale som omfatter ansvarsforsikring og som gjelder hele eiendommen med bebyggelse.»

Videre under punkt 5-3 2.ledd fremmet styret forslag til at vedtektene tilføyes følgende tekst:

«Erstatningsansvar

Ansaret omfatter all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.»

5. Meldeplikt ved skader

Styret fremmet forslag om at någjeldende punkt 5-1 7.ledd oppheves og at punkt 5-1 tilføyes et nytt 9.ledd:

«Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget uansett om denne skal utbedres av andelseieren, borettslaget eller tredjepart. Lar andelseieren være å gi slik melding kan andelseieren tape erstatningskrav og rett til utbedringer som følger av skade som har oppstått som følge av at meldeplikten er forsømt. Melding skal gis til styret.

Andelseier har rett og plikt til å gjøre det som med rimelighet kan forventes foravverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade og andelseierne har rett til refusjon av utlagte utgifter og eventuelt en rimelig godtgjørelse for utført arbeid som ikke kunne avverges.»

6. Brannsikkerhet

Styret fremmer følgende forslag til ny tekst i innledningen i punkt 5-1 4- ledd:

«Andelseier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr i bruksenheten. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr finnes i bruksenheten.»

7. Taushetsplikt for styrets medlemmer

Styret fremme følgende forslag til tillegg til punkt 10-2 i vedtektene:

«Taushetsplikten gjelder også etter at man har fratrudd som styre- eller varamedlem.»

8. Lydopptak

Styret fremmer følgende forslag til nytt annet ledd i vedtektene punkt 10-2:

«Verken styret, styremedlemmer, andelseiere eller andre som engasjert for eller mot borettslaget kan foreta lyd- eller videoopptak uten begge parters forutgående skriftlige samtykke.»

9. Våtrom

Styret fremmer følgende forslag til nytt 9.ledd i vedtektene punkt 5-1:

«Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, låser, samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten.

Andelseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnett for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrensere som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold.»

10. Situasjonen ved likt stemmeresultat

Styret fremmer forslag til nytt annet ledd i vedtektene punkt 9-7:

«Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.»

11. Dyrehold

Styret fremmer forslag til nytt punkt 4-4 i vedtektene:

«Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan bare gis dersom andelseieren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, andre brukere av leiligheter i borettslaget eller borettslaget. Styrets avgjørelse skal baseres på retningslinjer vedtatt av styret og det skal inngås en kontrakt om dyreholdet. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.»

12. Andelseier kan møte sammen med rådgiver på generalforsamling

Styret fremmer følgende forslag til nytt annet ledd i vedtektene punkt 9- 5:

«Andelseier har adgang til å ta med rådgiver på generalforsamlinger, Rådgiveren har anledning til å avgi uttalelse. Bestrides det at rådgiveren kan uttale seg avgjøres dette etter egen avstemning med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.»

B) Støtte til baderehabilitering – avvikling om fem år

Forslag til vedtak: Ordningen med støtte til baderehabilitering fortsetter frem til 1. juni 2028.

31 stemmer for dette. Ingen stemmer imot. Forslaget er vedtatt.

C) Energisparetiltak; Varmeloggere i leilighetene

Gjennomgang v/ Halvor Langkaas.

Det protokollføres en endring i avstemningsmetoden.

Styret fremmet forslag om å først stemme eksplisitt om varmelogger skal installeres. Dette ble godtatt uten innvendinger fra de fremmøtte.

25 stemmer for dette, 7 stemmer imot. Det er vedtatt at varmelogger skal installeres.

Når det gjelder finansiering til varmelogger ble resultatet av avstemningen følgende:

- 1) Borettslaget installere trådløse varmeloggere i alle leiligheter. Energisparetiltaket finansieres ved å oppkreve en engangs ekstra innbetaling på kr. 2 800 per leilighet (dobbelt for de med sammenslått leilighet eller utvidet leilighet med kjeller). Husleien økes ikke.

20 stemmer for. Forslaget er vedtatt.

- 2) Borettslaget installere trådløse varmeloggere i alle leiligheter. Energisparetiltaket finansieres ved å øke eksisterende felleslån med 1 million og samtidig øke nedbetalingstiden på felleslånet med fem år til 01.05.2050. Husleien økes ikke.

12 stemmer for. Forslaget er ikke vedtatt.

D) Etablering av lukkede sykkelhus

Forslag til vedtak:

Alternativ 1 (ett sykkelhus): Styret gis fullmakt til å bygge ett sykkelhus av typen Funkis Duo 65. Investering til sykkelhus og nødvendige tilleggsarbeider finansieres ved opptak av lån som blir betjent ved månedlig brukerbetaling. Sykkelhuset plasseres i tilknytning til lekeplass.

Alternativ 2 (to sykkelhus): Styret gis fullmakt til å bygge to sykkelhus av typen Funkis Duo 65. Investering til sykkelhus og nødvendige tilleggsarbeider finansieres ved opptak av lån som blir betjent ved månedlig brukerbetaling. Sykkelhusene plasseres ved sykkelparkering mellom blokk 227 og 231, og ved sydenden av blokk 233.

Styret trakk begge forslag grunnet uenigheter og uklarheter rundt gjennomføring og finansiering.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Pål Fredrik Mitsem og Helene Sollie ble valgt ved akklamasjon.

B) Valg av 3-5 varamedlemmer for 1 år

Følgende personer ble valgt ved akklamasjon:

- Kaja Bakken Kristiansen
- Kjell Erik Onsrud
- Sissel Berg
- Janne Augusta Utnem

C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hans Ludvig Arentz valgt som delegat ved akklamasjon.

Sven Ove Beck-Larsen valgt som vara ved akklamasjon.

D) Valg av valgkomiteen for 1 år

Følgende personer ble valgt ved akklamasjon:

- Cato Hambro
- Thea Bratland Hansen
- Eva Nygaard
- Kjell Erik Onsrud

Sted: OSLO

Dato: 6.6.2023


Dag Stadheim

Møteleder

Sted: OSLO

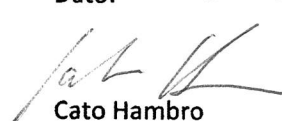
Dato: 9.6.2023


Pål Fredrik Mitsem

Protokollfører

Sted: OSLO

Dato: 9.6.2023


Cato Hambro

Protokollvitne