

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tøyenhus Borettslag

Møtedato: 19.04.2017

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Velferdslokalet

Til stede: 51 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 52 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Kenan Jasarevic.

Møtet ble åpnet av Øyvind Kikut.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Øyvind Kikut 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

Tone Lund og Terje Svardal 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 årsberetning og årsregnskap for 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 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

A) Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 450 000.

Vedtak: Vedtatt

B) Andre godtgjørelser: Valgkomiteen får 2 000,- pr medlem

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Nødvendig utbedring av bunn- og uttrekksledninger og stikkledninger

Saksframstilling:

I tidligere utarbeidede tilstandsrapporter for Tøyenhus borettslag utarbeida av Opak og Obos prosjekt pekes det på behovet for utbedring av vann- og avløpsrør. Vi hadde i høst en inspeksjon av bunn og- uttrekksledningene, og denne inspeksjonen viste at vi behøver å gjennomføre en rørfornyning.

Vi har i tillegg fått pålegg fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune om utbedring av privat stikkledning. Dette er noe som må gjennomføres.

Styret ser på det som et viktig tiltak for ivaretagelse av felles eiendom, samt å hindre fremtidige store skader. Styret har innhentet kostnadsoverslag og har også kontaktet TT-Teknikk for å bistå Tøyenhus Borettslag med gjennomføringen av prosjektet.

Forslag til vedtak

Styret i Tøyenhus borettslag får fullmakt til å inngå avtale med aktuelt firma, for utbedring av bunn og- uttrekksledninger, samt utbedring av stikkledninger.

Styret får fullmakt til å bruke inntil 3,5 millioner, finansiert gjennom låneopptak og oppspart egenkapital.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Oppussing av oppganger

Saksframstilling:

Generalforsamlingen 2016 vedtok at styret skulle innhente tilbud og foreslå omfang av oppussing av trappeoppgangene.

Tilbudet styret foreslår er som følger:

- Flekksparkling av sår på vegger/tak
- Male vegger, tak, gelender og dørkarmer
- Branntette gjennomføringer til leiligheter
- Utskifting av postkasser
- Utskifting av lamper til lamper med innebygd batteri-backup, såkalt ledelys
- Erstatte søppelsjaktlukene med blikkplater
- Male etasjetall i oppgangene

Forslag til vedtak

Styret i Tøyenhus borettslag får fullmakt til å inngå avtaler med foretak om oppussing av oppgangene med utgangspunkt i punktene over, forbeholdt at det kan komme eventuelle begrensninger eller endringer i arbeidet.

Styret får fullmakt til å bruke inntil 3 000 000kr for å utføre dette.

Vedtatt: 5 stemmer imot, vedtatt med flertall

C Utbedring av sikringsskap**Saksframstilling:**

Forutsatt at generalforsamlingen er positive til oppussingen foreslår styret at det også bevilges penger til utbedring av sikringsskapene. Dette er vesentlig fordyrende for prosjektet og styret har derfor valgt å fremme dette som egen sak.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå avtale om montering av rehabiliteringsramme for sikringsskapene.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å bruke inntil 700 000kr for å utføre dette.

Vedtak: 4 stemmer imot, vedtatt med flertall

D Ombygging av velferdslokalet til leiligheter

Saksframstilling:

Generalforsamlingen 2015 ga styret i oppgave å legge fram forslag til ombygging av velferdslokalet til leiligheter og legge dette frem for generalforsamlingen 2016. På grunn av diverse vanskeligheter med å engasjere foretak kom dette arbeidet ikke i gang før det siste året.

Innenfor kostnadsrammen styret fikk fullmakt til å bruke har vi fått oversendt to forslag til oppdeling som arkitekt mente var mulig. Det ene forslaget inneholdt tre leiligheter og styret ønsket å gå for dette for å få størst mulig gevinst. Etter en forhåndskonferanse med Oslo kommune viste dette seg å være så å si umulig å få gjennomført. Arkitekt mente likevel at vi med to leiligheter anslagsvis kunne få ca. 11 000 000 ved salg, men kostnadsoverslag for endret plan er ikke klart innen frist for trykking av innkallingen. Dette vil bli presentert for Generalforsamlingen i møtet.

Borettslaget skal gjennomføre flere tiltak som er nødvendige og lenge etterlyst av beboere som genererer en del utgifter og så lenge det er en betydelig gevinst å hente på ombygging av velferdslokalet så mener styret at en ombygging er til det beste for borettslagets økonomi og dette vil også hindre en nødvendig økning i felleskostnadene som følge av tiltakene som er foreslått.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå avtale om ombygging av velferdslokalet til leiligheter. Styret skal legge oppdraget ut på anbud for å sikre at kostnadene ikke blir for store.

Vedtak: Etter skriftlig avstemming så oppnådde forslaget ikke 2 / 3 flertall.

15 stemmer mot

34 stemmer for

E Ombygging av vaktmesters lagerareal

Saksframstilling:

Thorendal opplyste under arbeidene med balkongrehabiliteringen at det vil være nødvendig å rehabilitere vaktmesters lagerarealer under terrassen utenfor velferdslokalet.

Dersom det vedtas ombygging av velferdslokalet til leiligheter vil det være naturlig å se på hva som skal gjøres med lagerarealene. Det vil neppe være aktuelt å beholde terrassen slik den er i dag.

Styret ber derfor om midlert til å utrede ombygging av lagerarealene slik at vi får gjort dette i sammenheng med eventuell ombygging. De faktiske kostnadene til en eventuell ombygging vil ikke være klare nå, men vil naturlig høre sammen med forrige punkt.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å bruke inntil 200 000 for utredning av ombygging av vaktmesters lagerarealer og inngå avtale om eventuell utbygging i sammenheng med ombygging av velferdslokale til leilighetene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

F Oppgradering av bakgården

Saksframstilling:

Generalforsamlingen 2016 ga via benkeforslag styret i oppgave å legge frem forslag til oppgradering av bakgården.

Det er utarbeidet et forslag fra landskapsarkitekt om hvordan borettslagets gårdsrom kan gjøres hyggeligere.

Hovedtrekkene i planen:

I den sør-østlige delen er det bl.a. forslag om plantekasser. Fra sør til nord er det forslag om oppgradering for flere sittegrupper/benker og noe nyplanting.

Se for øvrig vedlagt illustrasjonsplan fra LARK.

Vi har mottatt kostnadsoverslag på i underkant av 900 000 for de foreslåtte arbeidene. Siden dette kun er et overslag er det nødvendig for styret å be om en høyere ramme for å unngå ekstraordinær generalforsamling hvis det skulle vise seg å komme fordyrende elementer.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utarbeide en fullstendig plan for gårdsrommet i Tøyenhus borettslag, basert på plan fra LARK landskap, tilpasset praktiske forhold og eventuelle begrensninger som måtte fremkomme underveis.

Styret får fullmakt til å bruke inntil 1 000 000 kr til å inngå avtale om – og gjennomføring av – oppgradering av bakgården i henhold til planen som utarbeides av styret.

Vedtak: Forslaget faller mot 27 stemmer

G) Tilstandsrapport for bad og avløpsrør

Med bakgrunn i vedtak på Generalforsamlingen 2016 har styret fått gjennomført en tilstandsvurdering av badene og fremmer vedtakssak om tidfesting for oppgradering av badene.

Formålet med dette er å si noe om når det vil være aktuelt med en felles oppgradering av leilighetenes bad/våtrom, slik at beboere som eventuelt vil oppgradere badene selv ikke risikerer at de fremtidige Generalforsamlinger ikke er bundet av dette forslaget.

Vi mener likevel at dette gir en viss grad av forutsigbarhet og anbefaler at tidsplanen følges med mindre nye tilstandsvurderinger viser behov for tidligere oppstart.

Vurderingen ble gjort av OBOS prosjekt. Det er foretatt befaring på et representativt utvalg av 14 leiligheter i borettslaget.

Våtrommene (bad) er generelt i god stand.

Det ble også gjennomført befaring i fellesarealene. Befaringen ble gjennomført 18.11.16

Tilstandsrapportens anbefalte tiltak:

Merking av hovedstoppekraner/stengeventiler i fellesareal. Arbeidet er igangsatt

Funksjonskontroll av hovedstoppekraner og stengeventiler i fellesarealer og i leiligheter (beboers ansvar).

Avløpsrør og kjellerstrekk (vannrør) som ikke ble byttet ut i 2001 byttes ut ved behov (lekkasjer, tilstopping).

Kompletere isolering av vannrør i kjeller. Arbeidet er igangsatt.

Ny oppdatering av tilstandsvurderingen om 5 år.

Inspeksjon av rør og soil er foretatt og avtale er gjort med firmaet TT-teknikk, som blir brukt ved utbedring av bunn- og uttrekksledninger.

Forslag til vedtak

Styret setter i gang arbeidet med rehabilitering av i 2023.

Vedtak: Saken er bare til info for beboere.

H). Espen N. Røe foreslår å fjerne askebegrene utenfor inngangsdørene og erstatte disse med større nederst i gården.*Forslagsstillers begrunnelse*

Jeg ønsker gjerne at askebegrene som står utenfor oppgangene fjernes. Altfor ofte går man inn/ut av ytterdøren nede i en røyksky, og det lukter røyk inn i oppgangen når luftvinduene står åpne.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er å fjerne alle askebegrene fra oppgangsdørene og heller sette noen nederst i gården ved veggen mot bensinstasjonen.

Styrets innstilling**Forslag avslås.***Styrets begrunnelse*

Borettslaget har 336 leiligheter og det bor 500 personer i borettslaget. Fjerning av askebegre utenfor inngangsdørene vil med stor sannsynlighet føre til at sigaretter kastes i bedene langs eller på asfalten. Styret anmoder røykere om å trekke vekk fra inngangspartiene, men har ikke tro på at det å fjerne askebegrene vil fjerne røykerne fra inngangspartiene.

Vedtak: Forslag avvist

I) Kristoffer Johnsen Solberg ønsker å endre plasseringen til de to avfallscontainerne øverst i gården.*Forslagsstillers begrunnelse*

Det er fint å ha enkel tilgang til å kunne kvitte seg med større avfall i bygården, men de få gangene det er aktuelt mener jeg det er overkommelig å gå noen meter ekstra, til fordel for trivselen i bygården. Området nederst i bygården er mindre synlig og gjør at avfallscontainere er mindre i veien. Det vil også bidra til å redusere støy for flere beboere i forbindelse med avfallshenting.

Dette har vært diskutert på vår Facebook-gruppe og det er flere beboere som ønsker dette.

Forslag til vedtak

Jeg ønsker å fremme forslag om å flytte de to store blå avfallscontainerne til EL-avfall, metall og lignende som i dag står midt i bygården, til området nederst i hjørnet mot Sars' gate / Helgesens gate.

Styrets innstilling**Forslag avslås.***Styrets begunnelse*

Containerne bidrar til å hindre forsøpling og hensetting av private gjenstander. De fylles alltid raskt opp og beboere etterlyser av og til tømning, noe som viser at de er hyppig brukt.

Av hensyn til trafikken i bakgården er det per i dag ingen andre steder å ha dem, sett i lys av forslaget til oppgradering av bakgården. Dersom Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til oppgradering av bakgården vil vi naturligvis vurdere endret plassering i samråd med landskapsarkitekt.

Vedtatt: Forslag faller med 2 stemmer. Styrets innstilling blir vedtatt med flertall.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Asbjørn Andersen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Helen Ghebremedhin foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Wenche Mørk foreslått.

Vedtak: Valgt

- C Som varamedlem for 1 år, ble Perry Brekke foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Anna Svensson foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Hilde Handeland foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Frøydis Johnsen foreslått.

Vedtak: Valgt

- D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Øyvind Kikut
Varadelegert Wenche Mørk

Vedtak: Valgt

- E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år
Runa Himle
Kristian Betran Holmstad
Mailen Vangsnes

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 2030. Protokollen signeres av

Møteleder

Øyvind Kikut /s/

Fører av protokollen

Kenan Jasarevic /s/

Protokollvitne

Tone Lund /s/

Protokollvitne

Terje Svardal /s/