

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Hamborg Borettslag

Møtedato: 24.05.2022

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Frantsebråten barnehage

Til stede: 20 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sunniva Nordmelan.

Møtet ble åpnet av Siri Pernille Øverli.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Sunniva Nordmelan 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 Sunniva Nordmelan foreslått. Som protokollvitne ble

Ingeborg P T B Collet og Bente Torun Velten 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 årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 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 honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 230 000.

Vedtak: Vedtatt

4. Sykkelparkering

Saksframstilling:

Begrunnelsen for dette forslaget er tredelt:

- 1) det er ikke nok plass for alle sykler på en hensiktsmessig måte med dagens løsning.
- 2) det er tungvint å kjøre inn og ut av kjellerne hvis en bruker sykkel hver dag og det er lite plass.
- 3) det er ikke gode parkerings- eller ladealternativer for beboere som eier kassesykkel eller elsykkel med innebygd batteri. Dette blir bare viktigere fremover, i en by som bygger ut infrastruktur for sykler, og innbyggerne oppfordres til å bruke sykkel som fremkomstmiddel i større grad. Det kan også være en fordel for borettslaget om flere velger sykkel fremfor bil, når det heller ikke er nok parkeringsplasser for alle biler i borettslaget, og tilrettelegge for at flere velger sykkel. Oslo kommune har hatt en støtteordning som tilbyr tilskudd til sameier og borettslag som ønsker å bygge trygg sykkelparkering. Det kan være en mulighet å søke om dette, og vurdere andre finansieringsalternativer

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede hvordan sykkelparkering innendørs eller under tak kan utbedres/bygges i borettslaget.

Protokolltilførsel: Utrede at man utvider hver av parkeringsplassene med 10 plasser på hver av sykkelparkingene. Totalt 20 ekstra plasser. Utreder merkostnadene ved dette.

Vedtak:

22 for, 1 imot. Forlag er vedtatt.

5. Energiøkonomisering – tiltak, LED-pærer med lyssensor

Saksframstilling:

Vi har vært, er for tiden, og vil fremover gå inn i en tid med høye og økende energipriser. For å motvirke en markant økning i borettslagets energipriser er det i både fellesskapets og den enkelte husstands interesse at det iverksettes energiøkonomiserende tiltak.

En rekke borettslag har iverksatt energiøkonomiserende tiltak, med stor innsparing for fellesskapet og den enkelte husstand. Eksempler:

(Aftenposten) "*Lyssensorer kuttet strømregningen - borettslaget kuttet 75 prosent av strømavgiftene med enkle grep*"

<https://www.aftenposten.no/norge/i/opro7/lyssensorer-kuttet-stromregningen>

(NRK) "*Borettslag sparer millioner i året på energitiltak*"

<https://www.nrk.no/norge/borettslag-sparer-millioner-i-aret-pa-energitiltak-1.15836429>

Daglig leder i Tveita borettslag (Ole Morten Øversjøen) opplyser at borettslaget har redusert energiinnkjøpet med nærmere 70%.

Ettersom LED-teknologi har en langt høyere levetid enn ordinære glødepærer, og lyssensorer reduserer pærenes slitasje betraktelig, vil også driftskostnadene ved elektro-

vedlikehold gå ned for borettslaget. I sum vil borettslaget og den enkelte få mer å rutte med, i en fremtid som unektelig vil bli mer kostbar (økte energi- og drivstoffpriser, økte matvarepriser, rentehevinger, og en inflasjon som til stadig spiser opp lønnsveksten). Hamborg kan bli beboernes hjelpende hånd i en krevende hverdag.

Utover de svært positive økonomiske effektene dette tiltaket vil ha kommer også miljøgevinsten – Hamborgs beboere kan ta glede i å bidra til en bedre verden.

Andre borettslag i nærheten har LED-lamper med lyssensor i fellesområder og oppganger, som skrur seg helt av etter noen minutters inaktivitet i området. Tilsvarende finnes utendørslamper som har en funksjon hvor lyset ikke skrur helt av, men dempes til cira 20% av lysstyrke, og økes når det er bevegelse. På den måten kan en spare inn mye i sene nattetimer (00:00 til 05:30), hvor det tradisjonelt er lite bevegelse i uteområdene (inngangsdører, o.l.).

Formål: Kostnadsbesparing for borettslag (i energiutgifter) og den enkelte (i felleskostnader). Arbeidsbesparelse for driftstjeneste, som med forslaget slipper hyppige pæreutskiftninger. Miljøvennlighet (mindre energiforbruk, og mindre lysforurensning

Forslag til vedtak:

Styret, eller den/de styret konstituerer, skal innhente anbud fra flere autoriserte elektromontørfirma for installasjon av LED-pærer med lyssensor, på eksisterende armatur i borettslagets fellesområder (oppgang, inngang, o.l.). Styret, eller den de/styret konstituerer, skal kontrahere ett (1) elektromontørfirma for installasjon av LED-pærer med lyssensor på eksisterende armatur i borettslagets fellesområder.

Vedtatt: 19 for, 4 imot. Forlaget er vedtatt.

6. Energiøkonomisering – utredning, Enovas kartleggingstilbud

Saksfremstilling:

(Fra Enovas hjemmesider) "*Et borettslag eller boligsameie kan få støtte til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om tiltak som kommer klimaet til gode. Tiltak som kan kartlegges kan være for å redusere energibehov, effektbehov og klimagassutslipp (som for eksempel ombrukskartlegging) samt også muligheten for lokal energi produksjon (som for eksempel varmepumper eller solenergi) Ordningen blir søkbart i løpet av februar 2022.*"

Enova SFs temaside om kartleggingsstøtte, søknadsprosess, med mer, er svært oversiktlig og brukervennlig. Lenke:

<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/kartleggingsstotte-til-borettslag-og-boligsameier/>

Det er et vesentlig poeng i at utredningsarbeidet kommer raskt i gang, slik at arbeidsgruppen kan fremlegge en innstilling for styret, som så innkaller til ekstraordinær generalforsamling. Ordningen har allerede vært søkbar siden februar 2022, og det er å forvente at flere konkurrerende sameier/borettslag har søkt om støtte for energiøkonomiserende tiltak. Dersom dette utredningsarbeidet ikke skal munne ut i et forslag før den alminnelige generalforsamling ved våren 2023 er det å forvente at vi går glipp av de innsparingsmuligheter som eksisterer, samt at vi går glipp av støttemuligheter før støtteordningen avvikles.

Formål:

Igangsette større energiøkonomiseringskartlegging for å motvirke den negative økonomiske effekten som både borettslag og enkeltbeboere vil oppleve av økte energipriser. Kostnadsminimere slik kartlegging ved å innhente statlig støtte.

Forslag til vedtak:

Styret, eller den/de styret konstituerer, skal kontakte det statlige foretaket Enova SF med sikte på å innhente Enovas kartleggingsstøtte for borettslaget. Styret, eller den de/styret konstituerer, skal nedsette en arbeidsgruppe som skal presentere Enovas anbefalinger om tiltak for styret. Øvrige beboere informeres om Enovas anbefalinger via Vibbo.

Basert på borettslagets anleggsmidler, omløpsmidler og øvrige disponible midler per årsrapport for 2021 skal arbeidsgruppen inngi en innstilling til styret om hvilke tiltak som kan gjennomføres for borettslaget.

Ved styrets godkjenning av innstillingen skal styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling, i løpet av 2022, der innstillingen fremlegges for avstemming blant beboerne. Ved alminnelig flertall blant beboerne utformer og inngir arbeidsgruppen en søknad til Enova SF om de tiltak som innstillingen omfatter, og utfører eventuell oppfølging rundt søknads- og eventuell innvilgelsesprosess.

Vedtak: Forslagstiller trekker forslag.

7. Administrasjon – tiltak, forbedring av parkeringsadministrasjon**Saksfremstilling:**

Det forekommer en høy grad av fremmedparkering på borettslagets parkeringsplasser, uten at dette sanksjoneres i tilstrekkelig grad av parkeringsvesen og/eller borettslagets egen oppfølging. Uten en oversikt over parkeringsplassenes geografiske plassering, og hvilke andelseiere som besitter parkeringsrett, har ikke Hamborgs styre eller beboere en reell sjans til å kontrollere hvilke kjøretøy som er hjemmehørende på borettslagets parkeringsplasser. Hamborgs styre og beboere har heller ingen mulighet til å kontrollere at beboere med parkeringsrett bedriver utleie til andre enn Hamborgs beboere. Der det er aktuelt med leie eller lån mellom Hamborg-beboerne finnes det per dato ingen måte for parkeringsleiesøkende beboere å få klarhet i hvem som kan forespørres om leiemulighet. For beboere med parkeringsrett, som ønsker å leie eller låne bort parkeringsplass til andre beboere (f.eks. ved lengre fravær i ferier) finnes det per dato ikke et Vibbo-område der dette kan kunngjøres. Ettersom parkeringsplassene ikke dekker Hamborgs totale beboermasse er det heller ikke rimelig at beboere uten parkeringsrett er med på å subsidiere de kostnader som medgår på borettslagets parkeringsplasser (strøm, vedlikehold, og eventuelle ladepunkter). Oversikten må brukes som grunnlag for brukerbasert betaling, istedenfor fellesskapets subsidiering av den enkeltes gode. Dette vil fremmes i separat forslag.

Oversikten må:

- ta utgangspunkt i Kartverkets kartblad, med de parkeringsområder som er til borettslagets eksklusive disposisjon (dvs. oppstillingsplass langs hovedvei telles ikke med)
- vise hvilke andelseiere som har parkeringsrett, ved inntegning av kjøretøyets registreringskilt og tilhørende andel. Dato for erverv av parkeringsretten må fremgå.
- vise kronologisk oversikt over hvem som er på venteliste; plassering i venteliste, samt dato for inntreden i venteliste.

- vise tilgang på el-punkter for lading, HC-plasser, eller andre særlige plasser.
- tilgjengeliggjøres for beboerne, via Vibbo.
- oppdateres ved beboerutskiftning.

Formål: Motvirke fremmedparkering, motvirke fremleie til kjøretøy som ikke er hjemmehørende i Hamborg borettslag, forenkle styrets administrasjon av parkeringsordning ved at beboere selv kan avtale lån og leie mellom hverandre

Forslag til vedtak:

Styret, eller den/de styret konstituerer, skal utarbeide en oversikt (Excel, Word, e.l.) over borettslagets parkeringsplasser som anviser geografisk plassering, og hvilke andelseiere som besitter parkeringsrett, når slik parkeringsrett ble ervervet, samt venteliste med datomerking for inntreden på ventelisten. Oversikten skal publiseres på Vibbo av styret, på et emneområde for parkering, der beboere gis adgang til å utveksle kommentarer for å lette formidling av leie- og lånemuligheter for parkeringsplass. Parkeringsoversikten og ventelisten skal ha en oversikt over hvilke kjøretøysskilt som har/søker parkeringsrett, men kan etter styrets bedømmelse anonymiseres øvrig, ihht. GDPR.

Vedtak: 11 for, 12 imot. Forslag ikke vedtatt.

8. Administrasjon – tiltak, forbedring av parkeringsadministrasjon. Brukerbasert betaling for parkeringsrett

Saksfremstilling:

Det er ikke rimelig at beboere uten parkeringsrett må bære kostnader for et knapt gode de ikke har tilgang til. I motsetning til andre felleskostnader for andre fellesgoder (f.eks. for sykkelparkering, bod, vaskerier, trimrom) er ikke parkeringsrett noe alle beboere kan velge å benytte seg av. Det er rimelig å forvente at det kan produseres en oppstilling over de kostnader parkeringsordningen medfører det store fellesskap, og deretter skille dette ut som en separat kost for den enkelte beboer som innehar parkeringsrett.

Det kan ikke innvendes at kostnader for parkeringsarealene påløpes til nytte for alle beboere og deres besøkende, ettersom beboere uten parkeringsrett (og deres besøkende) ikke kan parkere på andres parkeringsområder uten å løpe risikoen for å bli sanksjonert for dette. I alle sammenhenger vil parkering fra beboere uten parkeringsrett innebære korttidsbruk (av- og påstigning, og av- og pålessing), som ikke kommer i nærheten av den fordel det er å ha en fast og vedvarende parkeringsrett.

Det kan ikke innvendes at dette er en urimelig merkostnad for beboere med parkeringsrett. Å ha en parkeringsplass i Oslo by (10 min fra sentrum) utveier i stor grad den økonomiske merkostnad det er å betale for egen nytte. I det øvrige samfunn gjelder alltid prinsippet om at en betaler for egne goder. Videre er det hverken forenelig med OBOS' fellesskapstanke, Oslo og Norges klimamål, eller sunn fornuft at den enkeltes kjøretøysbruk subsidieres av de mange. De uten parkeringsrett og/eller bil ønsker ikke å subsidiere andres kjøring.

Det kan ikke innvendes at fellesskapets subsidiering er til den enkeltes nytte ved fremtidig erverv av parkeringsplass; det rådende prinsipp i sameie-, borettslags- og forbrukerretten er at en betaler for den faktiske nytte, og ikke den hypotetiske mulighet.

Ved innbetaling av felleskostnader – der dette omfatter parkeringsrelaterte kostnader – opparbeider ikke den enkelte seg en gradvis større rett til parkeringsplassen. Heller motsatt kan retten til parkeringsplassen i teorien bli subsidiert av enkelte beboere hele deres livsløp, så lenge disse er tilstrekkelig langt bak på ventelisten og kun et fåtall flytter. Det er en usolidarisk kostnadsfordeling, som beboere med parkeringsrett ikke rasjonelt sett kan rettferdiggjøre.

Det kan ikke innvendes at eksisterende parkeringsmuligheter i tiliggende hovedveier er et alternativ. Oppstilling i hovedveier/andre veier er i alle tilfeller en tilfeldig og flaksbasert ordning med stor usikkerhet, som i tillegg medfører en vesentlig høyere risiko for kjøretøyskade påført av hovedveienes øvrige kjøretøyer (måke- strø- og feiebiler, renovasjonsbiler, utrykningskjøretøy, busser, andre privatkjøretøy, samt el-sparkesykler og sykler). Motsvarende slipper beboere med parkeringsrett å forholde seg til flaks som et parameter i hverdagen, samt den forhøyede bulk- skaderisiko som oppstår ved å stå i hovedveiene.

Ved de mange nye borettslagene på Løren i Oslo er det vedtatt at det skal eksistere egne parkeringssameier, slik at de som ønsker og kan benytte bilkjøring som transportmåte betaler for dette godet selv.

Formål: Rettferdig kostnadsfordeling. Forenkle styrets administrasjon av kostnader.

Forslag til vedtak:

Styret, eller den/de styret konstituerer, skal fastsette og iverksette en ordning om brukerbasert betaling for de kostnader som påløper borettslaget for vedlikehold av parkeringskostnader, og andre kostnader som tilhører parkeringsretten (vedlikehold og bruk av el- ladepunkter, skilting, m.m.), ved at styret oppretter et parkeringssameie eller liknende struktur.

Vedtak: Forslagstiller trekker forslaget.

9. Ventilasjon – tiltak, mekanisk vifte for baderom i lavblokkene

Saksfremstilling:

Det er i fellesskapets og den enkeltes interesse at det installeres mekaniske vifter også for lavblokkene, i de respektive baderom.

For fellesskapet er dette av interesse ettersom vedlikeholds- og utbedringskostnader for de samlede fukt- og råteskader som dårlig utlufting medfører vil overstige den investeringskostnad vifteinstallasjonen medfører. Å bruke kr 200 000 på ventilasjon i dag er bedre enn at fellesskapet må bruke 2 000 000 om tre år på større råtebasert vedlikehold.

Det er ikke rimelig at beboerne i høyblokkene i et slikt tilfelle skal måtte bære de vedlikeholds- og utbedringskostnader som lavblokkene påløper grunnet manglende mekanisk ventilasjon. I motsatt retning er det heller ikke rimelig at beboere i lavblokkene er med på å subsidiere drift- og vedlikeholdskostnader som knytter seg til mekanisk ventilasjon i høyblokkene. Det er således i både høy- og lavblokkbeboernes økonomiske interesse at tiltaket gjennomføres.

Enova SF utlover støtte til søkere om balansert ventilasjon, med kr 10 000 per husstand.
Lenke: <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/balansert-ventilasjon/>

Det kan ikke innvendes at naturlig ventilasjon er tilstrekkelig – i de åtte kalde måneder (sept-april) er det ikke rettferdig at lavblokkene "må nøye seg med" sjokklufting ved bruk av dusj, tørking av klær, dampvask, eller liknende. En slik tankegang er usolidarisk og uøkonomisk, hensett de høye energiprisene som lavblokkbeboerne i større grad eksponeres for, når disse må gjenoppvarme boligene sine etter lufting. En slik lufting fører også damp/fukt ut i andre rom enn opprinnelsesrommet, og forøker dermed sannsynligheten for gjennomgående fuktskade – som fellesskapet må bekoste når skadeomfanget øker og angriper øvrig byggmasse. Det raskeste, mest energioekonomiske, og mest skadeforebyggende er at damp/fukt ledes direkte ut av opprinnelsesrommet (bad).

Når balansert ventilasjon er et byggteknisk krav for nye boliger, er det rimelig å forvente at en ansvarlig beboerbestyrelse og generalforsamling ønsker å anrette sine egne boliger etter den standard som det øvrige samfunn følger. Det er enkelte saker man ikke skal spare penger på i livet – og helse, bomiljø og luftkvalitet er noen av dem. Heller motsatt vil en bekostning av mekanisk ventilasjon ikke anses som en utgift, men som en fremtidsinvestering som vil komme beboere til gode både i det daglige (helse) og ved et eventuelt videresalg (høyere salgspris, pga. høyere standard).

Ettersom det allerede finnes rørsystemer for mekanisk ventilasjon i lavblokkene kan det ikke saklig innvendes at anskaffelsen av mekanisk ventilasjon er en administrativ eller økonomisk byrde for beboerbestyrelsen og beboergruppen. I alle tilfeller er det tale om en relativ enkel installasjonsjobb, som ved gode anbud og dialog med beboergruppen vil kunne la seg gjennomføre raskt.

Formål: Forhindre større fuktkostnader som vil påløpe grunnet manglende mekanisk ventilasjon. Jevn standard på alle borettslagets boenheter. Rettferdig kostnadsfordeling. Miljøvennlighet.

Forslag til vedtak:

Styret, eller den/de styret konstituerer, skal innhente anbud fra flere autoriserte VVS-firma for installasjon av mekanisk vifteanlegg for lavblokkenes badrom og kjøkken (likt høyblokkene), på det eksisterende rørnett som finnes. Styret, eller den de/styret konstituerer, skal kontrahere ett (1) VVS-firma for installasjon av mekanisk vifteanlegg for lavblokkenes badrom og kjøkken, på det eksisterende rørnett som finnes.

I forbindelse med anbudsprosessen gis styret, eller den/de styret konstituerer, fullmakt til å kontakte Enova SF med tanke på Enova-støtte til balansert ventilasjon (kr 10 000 per husstand).

Vedtak: 1 for, 22 imot. Forlag er ikke vedtatt.

10. Vedtektsendring, parkering

Saksfremstilling:

Etter forslag fra styreleder om vedtektsendring for å forhindre fremleie til utenforstående

er det naturlig at parkeringsretten reguleres nærmere i vedtektene. Det er ikke rettferdig at et fellesskaps gode som skal komme Hamborgs beboere til nytte skal kunne brukes av enkelte som en inntektskilde. Parkeringsarealenes formål har alltid vært å tjene Hamborgs beboere i sin helhet, istedenfor å være en tilfeldig og ansiennitetsbasert adgang til ekstraintekt. Kjøretøys- og forurensningsøkonomisk er det ikke rasjonelt at fremmedbilister parkerer på Hamborgs parkeringsarealer, mens beboerne selv må kjøre lengre for å parkere andre steder.

Formål: Motvirke fremmedparkering, motvirke fremleie til kjøretøy som ikke er hjemmehørende i Hamborg borettslag. Kjøretøys- og forurensningsøkonomisk rasjonell fordeling av parkeringsplasser.

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres, §4-1 Boretten, forslag til nytt avsnitt (4): "Andelseier med parkeringsrett på borettslagets parkeringsområde kan ikke fremleie eller bortlåne sitt disponible parkeringsområde til andre enn Hamborgs beboere. Andelseier med parkeringsrett kan likevel bortlåne sitt disponible parkeringsområde til andre enn Hamborgs beboere i en kortere periode oppad begrenset til syv (7) dager. Brudd medfører tap av parkeringsrett. Andelseier som erverver parkeringsrett uten å oppstille eget kjøretøy på ervervet plass, eller foretar fremleie/lån til andre beboere, taper parkeringsrett."

Vedtak:

1 for, 22 imot. Forslag ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Som styremedlem for 2 år, ble Thore Wilhelmsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Ida Wagner foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Rune Dahl foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Torbjørn Nordvall foreslått.

Vedtak: Vedtatt

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Siri Pernille Øverli

Varadelegert Thore Wilhelmsen

Vedtak: Vedtatt

13. Valg av valgkomité

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Arne Birkeland og Bjørn Kollerud

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 19:40. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Sunniva Nordmelan /s/

Fører av protokollen

Navn: Sunniva Nordmelan /s/

Protokollvitne 1

Navn: Ingeborg P T B Collet /s/

Protokollvitne 2

Navn: Bente Torun Velten /s/

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

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|-------------|------------------------------|------------------|-----------|
| Leder | Siri Pernille Øverli | Pilotveien 10 | 1 år |
| Nestleder | Ann Kristin Berger | Landingsveien 11 | 1 år |
| Styremedlem | Bjørn Aksel Sund | Landingsveien 19 | 1 år |
| Styremedlem | Torstein Storsveen Throndsen | Pilotveien 2 | 1 år |
| Styremedlem | Thore Wilhelmsen | Pilotveien 8 | 2 år |
| Varamedlem | Ida Wagner | Landingsveien 13 | 1 år |
| Varamedlem | Rune Dahl | Pilotveien 8 | 1 år |
| Varamedlem | Torbjørn Nordvall | Pilotveien 10 | 1 år |

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.