

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Silkestrå Borettslag

Møtedato: 19.04.2022

Møtetidspunkt: 18:10

Møtested: Skøyen Kirke

Til stede: 39 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Nicolai Trætteberg.

Møtet ble åpnet av Philippe Etienne.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Heidi Moestue Sannes 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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitne ble Philippe Etienne foreslått.

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 årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 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 honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 163 000 for alminnelig arbeid og kr 36 000 for prosjektarbeid.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr 163 000 og godtgjørelse for prosjektarbeid settes til kr 36 000

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker**A Ny vurdering av solceller på tak****Saksframstilling:**

Forslagsstiller: Helge Enok Grødem

Solceller på tak kan redusere strømutfgifter. Ny vurdering av lønnsomhet

Forslag til vedtak: Styret vurderer på nytt muligheter for solceller på tak. Også mulig å få tilskudd for innstallering av dette.

Vedtak: 5 stemmer for, resten mot. Ikke vedtatt

B «Behandling» av innkomne forslag fra styret før GF**Saksframstilling:**

Forslagsstiller: Helge Enok Grødem

Styret «stemmer» ofte ned forslag og kommentere disse før de er kommet opp på GF. Dette finner jeg noe merkelig og har ikke vært opplevd dette i andre GF sammenhenger før.

Styrets innstilling:

Det er helt vanlig at et styre kommer med egen innstilling til enkelte forslag. Denne innstillingen er bare veiledende og hver beboer stemmer som den ønsker uavhengig av styrets innstilling.

Styret vil ofte ha ansvar for å gjennomføre et tiltak vedtatt i generalforsamling og det er viktig at styret informerer hva det mener om forslaget.

Styret mener at forslaget ikke bør vedtas.

Forslag til vedtak: Forslag fra beboere legges fram på GF uten en forhåndsnedstemning fra Styret.

Vedtak: 0 for, 47 mot. Styrets innstilling til forslag vedtatt.

C Fordeling og betaling av kostnader til varme og varmtvann og belysning**Saksframstilling:**

Forslagsstiller: Ingeborg Buchalik

Øvre Silkestrå har i dag en fordeling av kostnader til oppvarming – varmtvann og varme – som er basert på areal (antall kvadratmeter) i leilighetene. Det vil si at en leilighet på eksempelvis 100 kvadratmeter betaler akkurat det samme for varmtvann / varme uavhengig av om forbruket er basert på at det bor en person i leiligheten eller om det bor flere personer i leiligheten.

Alle bruker varme og varmtvann forskjellig. Stadig flere borettslag går over til individuell måling der du betaler for det forbruket du faktisk har.

Individuell måling vil derfor gjøre det mer rettferdig for alle i borettslaget. Det vil si du betaler for det energiforbruket du faktisk har. Det har også vært en rivende teknologisk utvikling som gjør det svært enkelt å måle individuelt forbruk.

Erfaringstall viser også at 20 % av leilighetene bruker 50 % av energien. Det vil si at alle beboerne er tjent med individuell måling.

Prisene på strøm forventes å holde seg høye og øke fremover og vil, dersom tiltak ikke settes inn, også øke borettslagets fellesutgifter.

Når man begynner å måle energiforbruket endres også holdningene til bruk av energi. Bevisstheten øker og forbruket reduseres – normalt med 15-25 %. Reduksjon kan være så stor som opp til 51 % (erfaringstall fra www.ista.com). Sparer vi energi – så sparer vi penger alle sammen.

Borettslaget har også utgifter til belysning i fellesområder og uteområder. Også på disse områdene bør borettslaget få opp løsninger som er energieffektive og minimerer kostnadene for oss alle.

Styrets innstilling:

Styret er positivt til begge forslag.

Oppvarming kan fordeles med et system levert av Ista eller lignende. Det er sannsynlig at leiligheter i 1. etasje bidrar til å varme opp leiligheter over og styret anbefaler at individuell måling tar hensyn til dette forholdet.

Individuelle måling av varmtvann krever betydelig investering og bør gjennomføres samtidig som man erstatter stigerør.

Til orientering har borettslaget for flere år siden erstattet belysning til led i samtlige felles areal, både inne og ute. En eventuell forbedring av eksisterende anlegg vil være en utskifting av lysarmaturene til noe som vil gi en bedre tidsstyring av lyset.

Forslag til vedtak:

Forslag 1: Styret igangsetter arbeid så raskt som mulig for å gi borettslaget og beboerne måling og betaling av oppvarming og varmtvann etter faktisk forbruk og ikke etter antall kvadratmeter

Forslag 2: Styret igangsetter arbeid så raskt som mulig for å sikre at belysning i fellesområder og ute er så effektive og lave som mulig.

Vedtak: Forslagene stemmes over hver for seg. Benkeforslag er fremmet. Ny tekst for begge forslag. Følgende ny tekst stemmes over:

Forslag 1:

«Styret igangsetter så raskt som mulig en utredning for å gi borettslaget og beboerne muligheten for måling og betaling av oppvarming og varmtvann etter faktisk forbruk og ikke etter antall kvadratmeter». Styret fremlegger saken for neste generalforsamling.

1 imot, resten for. Ny tekst for forslag 1 vedtas

Forslag 2:

Styret igangsetter arbeid så raskt som mulig en utredning for å sikre at belysning i fellesområder og ute er så effektive og lave som mulig.

Enstemmig for. Ny tekst for forslag 2 vedtas

D Forslag til endring i husordensreglene**Saksframstilling:**

Forslagsstiller: Snorre Sandvik

Forslag til generalforsamlingen:

Husordensregler pkt. 2, ro i leiligheten:

Etter "...og mellom kl.12.00 og 16.00 på søn- og helligdager" tilføyes "Også innenfor disse tidrommene skal støyende virksomhet begrenses mest mulig i støynivå/utstrekning i tid, slik at det ikke berører naboer i urimelig grad"

Husordensregler pkt. 6 Motorkjøretøy (endring i " "):

Det er i utgangspunktet forbudt å bruke motorisert kjøretøy i borettslaget. Det er ikke tillatt å parkere biler på plenen på noen del av eiendom. Nødvendig kjøring både i boområdet og på gangstien skal foregå i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere på området utover av- og pålessing, heller ikke for håndverkere. Styret kan unntaksvis tillate lengre parkeringstid. "Taxi skal bestilles til og forlates på snuplassen. Beboere som mottar leveranser, for eksempel av dagligvarer, bruker håndverkere o.l. må gi leverandøren spesielt beskjed om at innkjøring er forbudt." Det er forbudt å drive bilreparasjoner, dekkskift eller renhold av biler i boområdet.

Forslag til vedtak: Endringsforslag implementeres i husordensreglene.

Vedtak: Det stemmes over endringer i punkt 2 og 6 hver for seg

Forslag 1:

Det skal i utgangspunktet være ro på hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, og i helger og helligdager mellom kl. 23.00 til kl. 09.00. Støyende virksomhet skal i utgangspunktet begrenses til mellom kl. 08.00 og 19.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og kl. 17.00 på lørdager og mellom kl. 12.00 og 16.00 på søn- og helligdager. Også innenfor disse tidsrommene skal støyende virksomhet begrenses mest mulig i støynivå/utstrekning i tid, slik at det ikke berører naboer i urimelig grad. Hvis det er nødvendig å gjennomføre støyende virksomhet utover nevnte tider, skal berørte naboer varsles i god tid. Det samme gjelder hvis man skal arrangere selskap.

2 imot, resten for. Nytt punkt 2 i husordensreglene vedtatt

Forslag 2:

Det er i utgangspunktet forbudt å bruke motorisert kjøretøy i borettslaget. Det er ikke tillatt å parkere biler på plenen på noen del av eiendom. Nødvendig kjøring både i boområdet og på gangstien skal foregå i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere på området

utover av- og pålessing, heller ikke for håndverkere. Styret kan unntaksvis tillate lengre parkeringstid. "Taxi skal bestilles til og forlates på snuplassen. Beboere som mottar leveranser, for eksempel av dagligvarer, bruker håndverkere o.l. må gi leverandøren spesielt beskjed om at innkjøring er forbudt." Det er forbudt å drive bilreparasjoner, dekkskift eller renhold av biler i boområdet.

6 for, resten imot. Ikke vedtatt

E Bedre rutiner ved felling av trær i borettslaget

Saksframstilling:

Forslagsstiller: Cathrine Ramstad Holden

I fjor høst godkjente Styret felling av to store, friske bøketrær på borettslagets område. Ingen av de berørte andelseierne ble informert eller fikk anledning til å uttale seg før trærne ble felt.

På nettsidene til Obos (<https://www.obos.no/styre/tips-og-rad/nyheter-forvaltning/trar-til-glede-og-besvar>) står det: «Der det er snakk om et borettslag eller sameie med store trær som av noen - eller i det minste en større del av beboermassen - kan oppfatte å ha verdi, anbefales det at felling og skjøtsel skjer etter en utomhusplan eller skjøtelsesplan som generalforsamlingen har godkjent.»

I vedlagte infoskriv fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) anbefaler de følgende retningslinjer når det gjelder å sikre borettslaget mot utilsiktet eller unødvendig felling av trær: «Behandling av søknad om trefelling skal gjøres kjent gjennom skriftlig informasjon til alle beboere. Berørte beboere skal ha anledning til å uttale seg til (borettslagets) Grøntutvalg før beslutning fattes.»

Forslag til vedtak:

- 1) Styret kan ikke godkjenne felling av trær uten at alle berørte andelseiere er informert om saken, og får en mulighet til å uttale seg om saken
- 2) Felling av friske trær kan ikke godkjennes hvis flertallet av de berørte andelseierne er imot felling

Vedtak: Forslagene stemmes over hver for seg

Forslag 1: 22 for, 13 imot, resten blanke. Vedtatt

Forslag 2: 16 for, 14 imot, resten blanke. Vedtatt

F Parsellhagene

Saksframstilling:

De siste årene har det blitt en stadig voksende interesse for parsellhagene her på Øvre Silkestrå. Dette er veldig hyggelig, og alle nye drivere ønskes velkommen! Dessverre er det slik at det er venteliste for å få tildelt en parsell, men samtidig er det også åpenbart at det er flere av driverne som ikke følger opp parsellene sine gjennom sesongen. Flere drivere gir også utfordringer med tanke på ulik forståelse for hva som er greit og ikke greit i en felles parsellhage. Jeg mener derfor at tiden er moden for å etablere et formelt styre for parsellhagen, utarbeide vedtekter, fastsette årlig kontingent og fordele kostnadsrammene mellom parsellhagen og Borettslaget.

Forslag til vedtak:

Forslag 1: Det kalles inn til en ekstraordinær Generalforsamling om noen måneder, der agendaen vil være å fastsette kriteriene for organisering og drift av parsellhagene

Forslag 2a: Det nedsettes en komite som utarbeider forslag til vedtekter for parsellhagen, forslag til felles kommunikasjonskanal (er facebook OK for alle?), forslag til årlig kontingent, og forslag til fordeling av ansvar, oppgaver og økonomi mellom parsellhagen og Borettslaget, og andre relevante problemstillinger knyttet til parsellhagedriften. På den ekstraordinære generalforsamlingne skal de ulike forslagene fra komiteen stemmes over før de blir fastsatt.

Forslag 2b: Det nedsettes en komite som utarbeider forslag til vedtekter for parsellhagen, forslag til felles kommunikasjonskanal (er facebook OK for alle?), forslag til årlig kontingent, og forslag til fordeling av ansvar, oppgaver og økonomi mellom parsellhagen og Borettslaget, og andre relevante problemstillinger knyttet til parsellhagedriften. På en annen egnet måte skal de ulike forslagene fra komiteen stemmes over før de blir fastsatt.

Forslag 3a: På den ekstraordinære generalforsamlingen skal det velges et eget styre for parsellhagen, med minimum 3 styremedlemmer

Forslag 3b: På en annen egnet måte skal det velges et eget styre for parsellhagen, med minimum 3 styremedlemmer

Vedtak: Det har kommet inn benkeforslag om å endre tekst til forslag 1.

«Det kalles så raskt som mulig inn til et beboermøte, der agendaen vil være å fastsette kriteriene for organisering og drift av parsellhagene»

Enstemmig for ny tekst til benkeforslag. Benkeforslag vedtas

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Christoffer Krohn Gallimore foreslått.

Vedtak: Christoffer Krohn Gallimore ble valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Bjørn Kolstad foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Karen Therese Lund foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Snorre Sandvik foreslått

Vedtak: Bjørn Kolstad, Karen Therese Lund og Snorre Sandvik ble valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Aqdas Siddique foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Pål Fredrik Fagerli Strandenæs foreslått.

Vedtak: Aqdas Siddique og Pål Fredrik Fagerli Strandenæs ble valgt ved akklamasjon

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Christoffer Krohn Gallimore

Vedtak: Christoffer Krohn Gallimore ble valgt ved akklamasjon

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Arve Stølann Angell, Ingunn Parker Bekkhus og Ingvill Almås Weldingh

Vedtak: Arve Stølann Angell, Ingunn Parker Bekkhus og Ingvill Almås Weldingh ble valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:20. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Heidi Moestue Sannes /s/

Fører av protokollen

Navn: Anders Nicolai Trætteberg /s/

Protokollvitne 1

Navn: Philippe Etienne /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Christoffer Krohn Gallimore	Skøyenveien 85	2022-2024
Nestleder	Bjørn Kolstad	Skøyenveien 77	2022-2024
Styremedlem	Karen Therese Lund	Skøyenveien 85	2022-2024
Styremedlem	Snorre Sandvik	Skøyenveien 55	2022-2024
Styremedlem	Hanne-Cecilie Bjørka	Skøyenveien 87	2021-2023