

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Keyserløkka Sør Borettslag

Organisasjonsnummer: 950158328

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 23. november kl. 09:00 til 26. november kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 122.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 107

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Anders Ryen og Gry Bang er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 106

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Tilrettelegge for elbil-lading på parkeringsplassene

Bilparken til beboere på Keyserløkka endrer seg, og stadig flere velger elbil. Alt tyder på at andelen elbiler bare vil øke, og i dag har ikke borettslaget lagt til rette for lading av elbiler. Borettslag kan ikke nekte beboere en mulighet for lading, og skal legge til rette for at dette skal kunne gjennomføres på en trygg og godkjent måte. Vårt forslag til generalforsamlingen er derfor å bygge ut/sette opp infrastrukturen slik at det gis mulighet for beboerne å etablere lading av elbil på sin tildelte parkeringsplass. Styret mener det beste forslaget vil være å grave ned kabel og sette opp stolpe til annenhver plass, da to og to parkeringsplasser kan dele stolpe. Denne infrastrukturen eier borettslaget. Den enkelte beboer må selv anskaffe, sette opp og drifte sin egen ladeboks. Strømforbruket dekkes av den som disponerer parkeringsplassen. Det betyr at borettslaget ikke vil ha andre utgifter eller merarbeid annet enn til selve oppsettet av infrastruktur. Kostnaden for å legge opp infrastruktur til alle parkeringsplassene er cirka 700.000 kr. Forslaget medfører ikke økte fellesutgifter.

Styret mener den beste løsningen er å eie infrastrukturen selv. Dette både fordi man som eier selv kan søke økonomisk støtte til oppsett av elbillading av Oslo kommune (inntil 20 % av kostnadene), samt at man slipper ekstrakostnader som følge av å «lease» et produkt av en aktør.

Vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bygge ut infrastruktur og legge til rette for elbil-lading på alle parkeringsplasser tilknyttet borettslaget, i henhold til beskrivelsen ovenfor.

Antall stemmer for vedtak: 103

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Velge praksis for fremtidig utleie av Villa Solhaug - Ekstern eller intern utleie

Det har med bakgrunn i ulike forhold vært behov for en gjennomgang av utleiepraksis for Villa Solhaug.

Kort beskrivelse av praksis i dag:

- Villa Solhaug leies ut internt i borettslaget og eksternt
- Prisen for interne beboere i helgene er kr. 2500 og for eksterne kr. 5 500. I midtuka kan interne leie for 500 dersom man kan vasker selv.
- Ved leie i helgene er vask inkludert og obligatorisk. Bakgrunnen for at obligatorisk vask ble innført i sin tid i helgene var at det var en del klager på vask som beboere hadde utført etter sin leie.
- Borettslaget har avtale med en person/leverandør som vasker, som også innebærer arbeidsgiveransvar.
- Leverandør vasker etter behov, dvs når det er utleie. Kostnad for vask er kr. 1500 per utleie.
- En person i borettslaget får 30 000 i året for administrasjon utleie mht henvendelser om leie, booking, betaling, nøkler, visninger og løpende vedlikehold av kjøkkenservice og annet
- Netto inntekt per måned er 9-13 000 kroner (årlig ca. 110-150 000 kroner).

Hvorfor er det behov for vedtak fra generalforsamling om fremtidig praksis?

Villa Solhaug ligger tett opp til tre blokker. Utleie av Villa Solhaug medfører en del støy for de nærmeste blokkene. Siden det er ganske hyppig utleie i helgene oppleves det som belastende for naboer. Andelen eksterne leietakere utgjør over 60 prosent.

Det er krevende å drive eksternt utleie siden en markedsbasert pris krever et ganske høyt nivå på renhold, fasiliteter og service. Det er mye administrasjon mht generelle henvendelser, booking, visning, administrasjon av vask og vedlikehold. Det er også krevende å opprettholde avtale om profesjonell vask som ikke er på faste tider, men kun

når det har vært utleid. (Samtidig må det understrekes at vår nåværende leverandør av vask har holdt et høyt nivå).

Det er i tillegg påpekt, blant annet i tidligere forslag til generalforsamling, at prisen for leie er høy, pga obligatorisk vask i helgene, og øker terskelen for å leie stedet for de som bor i borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at utleie av soverom i Villa Solhaugs ikke lenger lov og derfor ikke omfattes av forslagene. Årsaken er at utleie av soverom i 2 etasje vil kreve en større ombygging og godkjenning fra Oslo kommune mht krav til brannsikkerhet.

Med bakgrunn i dette er det satt opp 3 saker vedrørende utleiepraksis. Disse forholdene omhandler sak 4) Ekstern utleie, sak 5) Profesjonell vask, sak 6) Utleietid (inkl. tidspunkt for når selskap må avsluttes).

For hver av de 3 sakene er det to alternative forslag til vedtak å stemme over.

Det skal kun velges 1 av de 2 forslag til vedtak.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at ekstern utleie er arbeidskrevende og medfører unødig støy for naboer, samtidig som nettoinntekten ved ekstern utleie er ganske liten. Styrets oppfatning er derfor at man bør gå bort fra ekstern utleie.

Når det gjelder vask og tidspunkt for å avslutte selskap har ikke styret en bestemt innstilling.

Vedtak

Ikke leie ut til eksterne leietakere (dvs til leietakere som ikke bor i borettslaget).

Følgende forslag var på valg:

Forslag 1

Ikke leie ut til eksterne leietakere (dvs til leietakere som ikke bor i borettslaget).

Forslag 2

Fortsette å leie ut til både eksterne og interne leietakere.

Merknad: Dersom det blir flertall for alternativ vedtak 2 her: Fortsette å leie ut til både eksterne og interne, vil forslag 1 i sak 5 nedenfor om obligatorisk vask gjelde uavhengig av avstemming fordi det ikke er mulig å ha ekstern utleie uten profesjonell vask.

Antall stemmer for vedtak 1: 84

Antall stemmer for vedtak 2: 16

Antall stemmer for saken: 98

Antall stemmer mot saken: 2

Antall blanke stemmer: 22

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Velge praksis for fremtidig utleie av Villa Solhaug - Vask etter utleie

Viser til sakstekst i sak 4.

Det skal kun velges 1 av de 2 forslag til vedtak.

Vedtak

Opprettholde dagens løsning med obligatorisk profesjonell vask helgene med tillegg i pris på kr. 1500.

Følgende forslag var på valg:

Forslag 1

Opprettholde dagens løsning med obligatorisk profesjonell vask helgene med tillegg i pris på kr. 1500.

Forslag 2

Leietaker vasker selv og det er ingen kostnad for vask.

Antall stemmer for vedtak 1: 55

Antall stemmer for vedtak 2: 38

Antall stemmer for saken: 90

Antall stemmer mot saken: 3

Antall blanke stemmer: 29

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Velge praksis for fremtidig utleie av Villa Solhaug - Leietid

Viser til sakstekst i sak 4.

Det skal kun velges 1 av de 2 forslag til vedtak.

Vedtak

Beholde dagens utleietid som er kl. 10-24.

- Selskap skal være avsluttet innen kl. 24
- Etter 23 skal det være dempet lydnivå
- Selskapet skal ikke oppholde seg utendørs etter kl. 23.

Følgende forslag var på valg:

Forslag 1

Beholde dagens utleietid som er kl. 10-24.

- Selskap skal være avsluttet innen kl. 24
- Etter 23 skal det være dempet lydnivå
- Selskapet skal ikke oppholde seg utendørs etter kl. 23.

Forslag 2

Endre utleietiden til kl. 10-23.

- Selskap skal være avsluttet innen kl. 23

Antall stemmer for vedtak 1: 65
Antall stemmer for vedtak 2: 31
Antall stemmer for saken: 94
Antall stemmer mot saken: 2
Antall blanke stemmer: 26
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Bygge sykkelbod ved Gule huset

Forslaget er forankret i vedtak i generalforsamling i 2018 om å utarbeide en plan for sykkelboder og sosiale soner. Det ble på generalforsamling før sommeren besluttet å bygge en sykkelbod ved krysset Einars vei/Eindrives vei. På grunn av stort behov forslås det nå å bygge ytterligere en sykkelbod med plassering litt bortenfor det Gule huset, der det nå står et tørketativ.

De fleste blokkene har sykkelbod i kjelleren og det er krevende for dem som bruker sykkel daglig å ta den ut av kjeller, opp en trapp og ut utgangsdør. Dette gjelder også barnevogner. Det er også en som del som anskaffer el-sykler og de er særlig tunge og også tyveriutsatt.

Forslaget vil ikke medføre økt husleie.

Forslaget forutsetter at borettslaget søker og får godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Vedtak

Etablere sykkelbod ved Gule huset der det nå står et tørkestativ ved Einars vei 23. Størrelsen vil tilpasses slik at den ikke blir for dominerende (4x6 eller 5x6 meter). Høyde vil være ca 2,5 meter. Boden vil være av samme type som skal bygges ved Einars vei/Eindrives vei.

Det betales leie på 50 kroner i måneden per plass for å unngå at sykler som blir lite brukt opptar plass. Barnevogner kan også stå i sykkelboden. Tørkestativet som står der i dag vil erstattes av et mindre et hvis det er behov for det. Kostnad for sykkelbod vil være 272 000 kroner eks. moms.

Antall stemmer for vedtak: 82
Antall stemmer mot: 19
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Oppdeling av leilighet i Einars vei 10

Fremmet av: Lina Aarum og Vegard Skuterud

Grunnet samlivsbrudd ønsker Lina Aarum og jeg, Vegard Skuterud, å dele opp vår leilighet og flytte inn i hver vår enhet. Leiligheten var opprinnelig to 3-roms. Leilighetene ble i 2016 slått sammen til en 6-roms leilighet.

Lina, jeg og våre to barn har bodd på Keyserløkka siden 2007 og vi liker oss veldig godt her. Våre barn har mange venner i området og leiligheten ligger også bra til ift. deres nåværende og kommende skoler.

Av den grunn ønsker vi å tilbake stille brannveggen mellom de to opprinnelige 3-roms leilighetene, slik at disse blir helt identiske som de var før sammenslåingen. Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune vil etter ekstraordinær generalforsamling godkjenne søknaden for å tilbake stille brannveggen.

Alle kostnader ifm. oppdelingen, søknader og gebyrer dekkes selvsagt av oss og det vil ikke få noen økonomiske konsekvenser for borettslaget eller andelseierne. Styret i samarbeid med forretningsfører i OBOS vil sørge for at alt registreres korrekt ift fellesutgifter og fellesgjeld.

Oppsummert – Alt blir helt likt som før sammenslåingen.

Med håp om generalforsamlingens godkjenning.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å dele opp andel i Einars vei 10. Begrunnelsen er at vedtak om å kunne dele andelen vil ha stor betydning for andelshaverne, at delingen ikke medfører noen praktisk eller økonomisk belastning for øvrige andelshavere i borettslaget, og at leilighetene blir som de var før sammenslåing.

Vedtak

Andelseiere Lina Aarum og Vegard Skuterud gis tillatelse til å dele sin andel i Einars vei 10 slik at det blir to andeler, slik det opprinnelig var.

Antall stemmer for vedtak: 109

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Utbygging loft i Einars vei 25

Fremmet av: Ingrid Jenny Guldvik

Vi er en familie i vekst, med to fine gutter som vil ha behov for hvert sitt soverom etter hvert. Vi trives veldig godt her på Keyserløkka, med et godt nettverk av familie og venner, og ønsker å ha muligheten til å fortsette å bo her også etter hvert som barna blir eldre.

Vi har fått forståelse for at loftareal kan frigjøres for utbygging, men at spesifikt punktblokk i Einars vei 23 og Einars vei 25 ikke har vedtak på utbygging fra tidligere. Derfor ber vi nå om generalforsamlingens godkjenning til å kjøpe, bygge ut og innlemme loftareal til vår leilighet.

I en mulighetsstudie har vi i samråd med Styret, styrets tekniske representant og uavhengig arkitekt kommet fram til at et loftsareal på ca 36 kvm tellbart areal kan realiseres.

I korthet innebærer dette at nye bodarealer vil måtte utarbeides og boder flyttes. De nye bodene skal tilsvare dagens bodareal og i tillegg bli bekostet med belysning for økt bruksverdi. Alle Borettslagets føringer og retningslinjer som tidligere er etablert i forbindelse med loftsutbygging skal følges, inkludert kjøpspris. I tillegg skal utbygging skje i hht rammevilkår gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Alle kostnader i forbindelse med opparbeiding av nytt bodareal (inkludert belysning), tørkeskap, søknader og gebyrer vil bekostes av oss. Vi er også behjelpelig med å bistå med fysisk flytting eller andre praktiske gjøremål.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget fordi det bidrar til at boligmassen i borettslaget blir mer differensiert ved at det blir noen flere leiligheter som er større enn 65 kvm. Det bidrar til at blant annet barnefamilier som ønsker noe mer plass blir boende på Keyserløkka. Det blir da også mindre ut- og innflytting. I tillegg gir det borettslaget gode inntekter gjennom salgssummen og økte leieinntekter.

Vedtak

Generalforsamlingen vedtar at loftareal i Einars vei 25 selges til Ingrid Jenny Guldvik og at salg og utbygging gjøres i henhold til gjeldende avtale og retningslinjer som ligger til grunn for øvrige loftsutbygginger i Keyserløkka Sør borettslag.

Antall stemmer for vedtak: 102

Antall stemmer mot: 8

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Oslo, 26.11.2021

Signeres av;

Anders Ryen /s/
Protokollvitne

Gry Bang /s/
Protokollvitne