

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024 for Haugenstua borettslag

Organisasjonsnummer: 948515571

Møtet ble avholdt: 23. mai kl. 18:00, Engel Paradis, Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo

Fremmøte: 135 andelseiere og 18 fullmakter, tilsammen 153 stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner de innleverte registreringsblankettene og fullmaktene som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Konstituering Valg av protokollfører og minst en andelseier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som protokollfører, og Mari Helene Ødegård som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen er sendt ut innen fristen på minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap for 2023

Viser til vedlagte årsrapport og årsregnskap for 2023, samt revisors beretning.

Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2023, og Årsresultatet dekkes ved overføring fra egenkapitalen

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2023/ 2024

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2023/ 2024.

Andre honorarer består av kr 400 000 i prosjekthonorar til styret, kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at Andre honorarer settes til kr 490 000.

✓ Vedtatt. 77 stemmer FOR forslag og 70 stemmer MOT.

8. Overdragelse av deler av tomt til Oslo Kommune

Grunnerverv for Haukåsen skole

Styret har blitt kontaktet av Oslo kommune om at kommunen må erverve grunn fra borettslagets eiendom i forbindelse med byggingen av nye Haukåsen skole.

I brevet står det:

Bystyret i Oslo kommune vedtok 01.03.2023 reguleringsplanen S-5166 for by omfattende spesialscole og barnehage. Det planlegges erverv av borettslagets eiendom til spesialscole og barnehage. Reguleringsplanen gir kommunen rett til å sikre seg nødvendig grunn for å gjennomføre tiltaket, jf. plan-og bygningsloven § 16-2. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har fått oppdraget med å foreta dette grunnervervet, før Oslobygg KF kan starte arbeidet med tiltaket.

Oslo kommune må erverve, det vil si overta, 192 m² grunn fra deres eiendom, gnr./bnr. 102/654, vist med gul farge i grunnervervskartet vi har vedlagt.

Dersom vi ikke kommer til noen form for avtale, vil kommunen måtte vurdere ekspropriasjon for å få gjennomført tiltaket. Det vil da bli opp til domstolen å avgjøre både om kommunen har rett til å ta i bruk arealet og erstatningen.

Ved avståelse av deler av eiendom skal grunneier få dekket sitt økonomiske tap, og erstatningen skal basere seg på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Med dette menes at erstatningen skal beregnes på grunnlag av enten salgsverdi eller bruksverdi, og det høyeste skal legges til grunn. Ved delavståelse av areal regulert til boligformål beregnes erstatningen normalt etter salgsverdien.

I erstatningsvurderingen skal det legges til grunn tidligere reguleringsplaner, herunder reguleringsplan S-1352 vedtatt 09.12.1970 og reguleringsplan S-2165 vedtatt 30.09.1976. Arealene var regulert til fortau og tomt for offentlig bygning (skole).

Vi anser at borettslaget ikke taper noe utnyttelsesgrad, da det ikke skal erverves grunn som tidligere er regulert til bolig.

På bakgrunn av det overnevnte, tilbys det skjønnsmessig et vederlag á kr 30 000. Tilbudet kan ikke påberopes ved et eventuelt senere skjønn. Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfellet er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Aksepterer dere ikke avståelsen, og således ikke signerer avtalen, vil grunnen erverves ved ekspropriasjon og erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn.

I henhold til borettslagsloven må alle former for avståelse av eiendom vedtas i borettslagets generalforsamling med 2/3 flertall. En representant fra Oslo kommune vil komme på generalforsamlingen for å redegjøre for saken.

Styrets innstilling

Styret foreslår å vedta saken da borettslaget uansett står i fare for å miste denne delen av eiendommen dersom Oslo Kommune gjennomfører ekspropriasjon. Ved vedtak får borettslaget et skjønnsmessig vederlag for denne delen av eiendommen, men ved ekspropriasjon vil borettslaget ikke få noe vederlag.

Til info har borettslaget benyttet seg av deler av kommunal eiendom i flere år da tidligere styre har etablert avfallsbrønner på kommunal eiendom ved blokk 10. Nåværende styre finner ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at området markert med gult, se vedlagte kart, overdras til Oslo Kommune mot et vederlag på kr 30 000.

 **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Innstilling

Mohammad Nabi trakk sitt kandidatur på generalforsamlingen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Olga Dilen.
Fredrik Hov
Caroline Haugen Roås

Caroline Roås ble valgt med 95 stemmer, Fredrik Hov med 90 stemmer og Olga Dilen med 71 stemmer.

Syed Nadeem Abbas fikk 70 stemmer og Albert Skar fikk 44 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Syed Nadeem Abbas
Olga Dilen.
Fredrik Hov
Caroline Haugen Roås
Albert Skar.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad Shakoor

Generalforsamlingen støttet forslag om å behandle endring av vedtektene mht. antall varamedlemmer på neste ekstraordinære generalforsamling, hvor man også kunne åpne for valg av flere varamedlemmer.

Følgende stilte til valg:
Mohammad Shakoor

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ferhat Erman
Caroline Haugen Roås.

Styreleder er ikke lenger andelseier, og kunne derfor ikke velges som delegat (fordi man må være såkalt boende medlem). Caroline Roås stilte som kandidat.

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Caroline Haugen Roås.

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Meksut Ljumani

styremedlem som har flyttet fra borettslaget trakk seg, og derfor stilte Meksut Ljumani som varadelegat.

Følgende stilte til valg:
Meksut Ljumani

11. Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Det skal velges medlemmer til Valgkomiteen for 1 år, og følgende foreslås:

Faisal Javed

Det skal også velges medlemmer til Parkeringsutvalget for 1 år, og følgende foreslås:

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Faisal Javed

Hamayoon Karamat

Yasemin Topcu

Tuncel Ugur

Mari Helene Ødegård

Følgende stilte til valg:

Faisal Javed

Hamayoon Karamat

Yasemin Topcu

Tuncel Ugur

Mari Helene Ødegård

Parkeringsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Hov

Faisal Javed.

Følgende stilte til valg:

Fredrik Hov

Faisal Javed.

PROTOKOLLEN SIGNERT AV:

Anders Thorud /s/
Møteleder og protokollfører

Mari Helene Ødegård /s/
Protokollvitne