

Generalforsamling i Meklenborg Borettslag

Møtedato	Tirsdag 23. mai 2006
Møtetidspunkt	Kl. 18.30
Møtested	Hovseter skoles aula
Tilstede var	87 Andelseiere
og	16 med fullmakt
til sammen	103 stemmeberettigede
Fra forretningsfører møtte	Atle Edvardsen
Møtet ble åpnet av	Thor Arne Ljøsterød

Saksoversikt

- 1 – Konstituering
 - 2 – Årsberetning for 2005
 - 3 – Årsregnskapet for 2005
 - 4 – Godtgjørelser
 - 5 – Forslag
 - 6 – Valg av tillitsvalgte
-

1 – Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Christina Moestue
Vedtak Valgt

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.
Vedtak Godkjent

C Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Atle Edvardsen foreslått, og til å underskrive protokollen May-Britt Sjøberg og Gudrun Eiken
Vedtak Valgt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på, og erklære denne for lovlig satt.
Vedtak Godkjent

2 – Årsberetning for 2005

Styrets årsberetning for 2005 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak Godkjent

3 – Årsregnskapet for 2005

A Regnskapet for 2005

Driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak Godkjent

B Anvendelse av disponible midler

Disponible midler 3.174.236,- foreslås overført til neste års drift.
Vedtak Godkjent

4 – Godtgjørelser**A Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 370.000,-.
 Vedtak Godkjent'

B Godtgjørelse til prosjektkomité

Godtgjørelse til prosjektkomitéen for regnskapsåret 2005 ble foreslått satt til kr 30.000,-.
 Vedtak Godkjent

C Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2005 ble foreslått satt til kr 9.718,-.
 Vedtak Vedtak

D Godtgjørelse til valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomitéen for regnskapsåret 2005 ble foreslått satt til kr 30.000/10.000,-.
 Vedtak Kr 30.000,- ble vedtatt

5 – Forslag**A Nye vedtekter**

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.05. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for borettslagene som tar hensyn til lovendringene, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt borettslag.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig om vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styret har implementert følgende tillegg til standardvedtektene som er nedfelt i nåværende vedtekter eller husordensregler:

- Juridiske andelseiere, styret har valgt å slette punktet og ikke tillate juridiske andelseiere.
- Punkt 5-3 (5), styret har valgt å ta med følgende tillegg: Ved skader i andelseiers bolig der borettslagets forsikring kommer til anvendelse, dekker andelseier selv forsikringens egenandel i den utstrekning skaden har rammet bygningsdeler som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt etter disse vedtekters pkt 5-1.

Vedtak Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye vedtektene er utarbeidet gjennom en grundig prosess, og at man må være sikre på at endringer i disse ikke er lovstridige eller får utilsiktede konsekvenser. Godkjent, datoen endres til 23.05.2006. Det ble samtidig gjort oppmerksom på en feil i innkallingen, nest nederste avsnitt på side 27

som ikke skulle vært med.

B Forslag

Forslag fra styret om endring av Husordensreglenes pkt 2.

Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som mener dagens husordensregler i forhold til fargevalg på markiser bør endres. Styret er enig i at det er behov for endringer på dette området, og mener videre at det bør være tillatt med vertikale striper på markisene. På denne bakgrunn fremsettes forslag om endring av Husordensreglenes pkt. 2

Forslag: Husordensreglenes pkt 2 endres til følgende:

Markiser må holdes i forsvarlig stand. Både ensfargede markiser og markiser med vertikale striper er tillatt. Farge og materialvalg må være i tråd med kutyme i borettslaget, og skal ikke avvike fra dette. Også lyse/beige markiser er tillatt. Ved tvil om fargevalg/type bør borettslagets styre kontaktes før bestilling/montering. Styret kan i tilfelle mislighold, pålegge utbedring eller fjerning for andelseiers regning.

Det kom forslag fra Sigmund Haave om å fjerne setning 3 og 4 i styrets forslag og legge til følgende:

Fargene oransje, blå, rød, gul, grønn og lyse beige er tillatt.

Forslaget falt mot 4 stemmer.

Vedtak

C Forslag

Forslag fra Mona Skogtun vedr. skifting av markiseduker

Markiser

Meklenborg borettslags generalforsamling har vedtatt bestemte farger som kan benyttes på markiser i borettslagets leiligheter. Fargevalget synes ikke optimalt, da fargene ikke harmonerer med bygningene. Imidlertid er det mange som nå har skiftet markiseduk og som ikke har forholdt seg til de vedtatte fargevalg. I tillegg er det mange markiser som er bleket og/eller misfarget. Fasademessig er dette lite heldig.

Forslag:

Alle markiseduker skiftes ut i en farge som harmonerer med bygningene.

Kostnadene kan enten tas som selvkost, eller at borettslaget skifter markiseduk på samtlige leiligheter.

Styrets innstilling:

Styret ser den estetiske fordel av at alle markiser i borettslaget ser ensartede ut, men anser det som urimelig å pålegge alle med markise å skifte markiseduk. For en rekke beboere vil dette innebære at en relativt ny duk må skiftes ut med, derav nye kostnader. Da markisene er den enkelte andelseiers ansvar mener styret det blir feil å ta utskiftingen som en felleskostnad. I denne sammenheng skal det bemerkes at det fremdeles er en rekke leiligheter som ikke har markiser.

Vedtak

Forslaget falt mot 7 stemmer

D Forslag

D) Forslag fra Guri Oppsahl vedr. farge på markiser/oppussing av inngangsdører til leilighetene

1. Markiser

Kan generalforsamlingen stemme over om det også kan være tillatt med beige/offwhite markiser.

2. Oppussing av inngangsdører til leilighetene

Disse er gamle, og mange er fulle av riper og spor som ikke kan slipes bort pga tynn finer, og ved lakkering med de tillatte lakker lar ikke sår og riper seg fjerne. Jeg har ikke forstått det slik at borettslaget har planer eller penger til å skifte ut dørene. Jeg ber derfor generalforsamlingen ta stilling til, hvis beboerne i hver oppgang er enige, om sparkling, pussing og maling av dørene, f.eks. i hvitt el.a. I tillegg kan det f.eks monteres profillister utenpå, og utskifting til profilerte lister rundt dørene, og utskifting av gamle sprukne ringeklokker. Arbeidet kan utføres på dugnad eller at borettslaget bevilger en liten sum pr. dør, eller at beboerne betaler noen for å gjøre jobben. Dette vil være langt billigere enn å skifte dørene, samtidig som førsteinntrykket av leilighetene vil øke betraktelig.

Styrets innstilling:

Når det gjelder forslagens pkt 1 vises det til styrets forslag under pkt B).

I forhold til forslagens pkt 2 er styret enig i at en rekke dører ser overflateslitt ut og har et behov for oppgradering. Dersom det skal gjennomføres oppgradering/oppussing av dørene bør dette imidlertid være et felles prosjekt slik at dørene i hver oppgang får nogenlunde samme utseende. Det foreslås på denne bakgrunn at styret får i oppgave å kartlegge vedlikeholdsbehovet på inngangsdørene, og at styret på denne bakgrunn utarbeider forslag til videre fremdrift; for eksempel maling, laminering, utskifting eller lignende.

Vedtak

- 1) Forslaget falt mot 8 stemmer
- 2) Styrers forslag ble vedtatt mot 5 stemmer

E **Forslag**

Forslag fra Kjell Hødnebo, Andreas Løvvik og Sigmund Haave vedr. ominnredning av lokalet i Hovsetervn. 44C til 3-roms leilighet.

Ominnredning av lokalet i Hovsetervn. 44C til 3-roms leilighet

Styret anbefalte på generalforsamling 2 juni 2005 forslaget om å stille styrerom/kontorer i Hovseterveien 44C til disposisjon for utleie til barnehage. I ettertid har styret akseptert at lokalet i Hovseterveien 52 A er tilfredsstillende som erstatningslokale for den virksomhet som i dag foregår i Hovseterveien 44C. Det er nå opplyst at etablering av barnehage bortfaller.

På denne bakgrunn foreslår vi at lokalene i Hovseterveien 44C blir ominnredet til en 3-roms leilighet på tilsvarende måte som nåværende vaktmesterleiligheter, for deretter å bli solgt på det åpne marked. Tidligere ominnredninger kom på drøyt 400 000,- pr. leilighet. Hvis vi anslår at dette har økt til ca 500 000,- og at et salg av en nyinnredet leilighet vil kunne oppnå et sted mellom 1,8 og 2,1 mill. kroner, vil borettslaget få tilført omkring 1,5 mill kroner. Disse midlene kan anvendes til forbedringer, og dermed spare nær 4 000,- kroner som ellers måtte belastes hver av eierne. Og dette er midler for et lokale som borettslaget egentlig har sagt at de ikke har behov for. Før generalforsamlingen bør styret kunne legge frem en riktigere kostnadsanalyse enn ca. 500 000,- kroner for ominnredning.

Forslag

Lokalet i Hovsetervn 44C ominnredes til en 3-roms andelsleilighet , for deretter å selges på det åpne marked.

Signert Kjell Hødnebo, Andreas Løvvik og Sigmund Haave

Styrets innstilling:

Styret er negativt innstilt til salg av lokalet i Hovseterveien 44C. Lokalet benyttes i dag som kontorlokale for de ansatte og som styrerom. I forhold til borettslagets totale aktiva er verdien av lokalet begrenset, det er også usikkert hvilke omkostninger man står overfor ved ombygging til en tre-roms leilighet. Styret tviler på at en investering på kr 500 000 er tilstrekkelig da lokalet bl.a. mangler bad. Styret har ikke funnet det riktig å bruke tid og penger på å utrede kostnadene nærmere på bakgrunn av et privat forslag til generalforsamlingen.

Etter styrets oppfatning utgjør lokalene som står til disposisjon et viktigere aktivum sett fra et handlingsfrihetsperspektiv, enn de begrensede salgssummer. En frigjøring av begrensede midler ved salg vil etter styrets syn kun gi et kortsiktig utbytte, mens lokalene gir borettslaget handlingsfrihet for fremtiden.

Vedtak

Forslaget falt mot 16 stemmer.

F Forslag**Forslag fra Andreas Løvvik vedr. salg av hybelleilighet i Hovseterveien 52A****Forslag fra Andreas Løvvik – tillegg til ovenstående forslag**

I tillegg til forslag om å innrede leilighet i 44C for deretter å selge den foreslår jeg at vi også vurderer spørsmålet om å selge hybelleilighet i Hovseterveien 52A. Derfor har jeg undersøkt hva OBOS Røa antar salgsverdiene vil bli.

Vurderingen er som følger:

Hovseterveien 44C	2.000.000	
Hovseterveien 52A	1.100 000	
	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>

Om kostninger ominnredning 44C	500.000	
Omkostninger nytt kontor	200.000	
	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
Frigjort kapital anslagsvis		2.400.000

Dette gir en fordel pr. andelseier på ca. kr. 6.000 + renter. Hvis pengene skulle lånes vil det bli ca. 8.000 til 9.000. Når vi tenker på at mange er nye og unge andelseiere kanskje har lån og andre ekstra omkostninger må det være en fordel å frigjøre kapital til vedlikehold og forbedringer. I tillegg vil to nye andelseiere årlig tilføre borettslaget husleieinntekter på til sammen 40.000 kr ut fra dagens husleienivå. Så vidt jeg kan se har vi i hvertfall to alternativ til nye kontorlokaler, nemlig det store lokalet i selskapslokalene i Hovseterveien 52A og et rom i underetasjen i Hovseterveien 46B. Dette spørsmål overlates til styret å finne den mest formålstjenlige løsning på.

Styrets innstilling:

Det vises til styrets innstilling under forslag E). De samme betraktninger gjør seg gjeldende her. Styret er negativt innstilt til salg av hybelleiligheten.

Vedtak

Forslaget falt mot 17 stemmer.

G Forslag**Forslag fra Carl Henning Damsgaard vedr. grilling med elektrisk grill på verandaen**

Slik det er nå så er all grilling på verandaen forbudt. Argumentene for dette er brannfare, røyk- og matos.

Sett i forhold til brannfare så er jeg enig i at gass- og kullgrill skal unngås, men jeg kjøper ikke argumentet med at denne faren også skal gjelde for elektrisk grill.

Når det gjelder røyk- og matos så er det helt på det rene at kullgrill vil være til ulempe for omkring liggende naboer. Det samme gjelder kanskje til dels også for gassgrill, men jeg kjøper heller ikke her argumentet med at elektrisk grill skaper like stor ulempe som de to andre typene. Slik jeg ser det er plagene ved bruk av elektrisk grill så små at dette burde kunne aksepteres. Plagene, om det kan kalles det, begrenser seg kun til beskjedne matlukt og os.

Jeg ønsker derfor å fremme forslag om at grilling med elektrisk grill på verandaen blir tillatt!

Styrets innstilling:

Forslag om å tillate elektrisk grill var også oppe på fjorårets generalforsamling. Styret stilte seg da positiv til forslaget, mens generalforsamlingen forkastet dette under henvisning til at også elektrisk grill ville medføre sjenerende røyk/os. På denne bakgrunn vil styret forholde seg nøytrale til aktuelle forslag.

Vedtak

Forslaget falt mot 25 stemmer

Forslaget om prøvetid på et år falt mot 28 stemmer

H Forslag

Forslag fra Hilde Bliksrud vedr. lufting fra verandaene

Jeg ønsker å foreslå for Generalforsamlingen at kortvarig lufting av dyner, tepper og lignende over verandakanten gjøres tillatt. Dagens vedtekter forbyr å henge noe over verandaen, hvilket er upraktisk når man trenger å lufte ting som for eksempel dyner. Av hygieniske grunner bør det være mulig å benytte verandaen til lufting, og hvis dette er forstyrrende for naboer kan man evt. begrense luftetiden til å gjelde for eksempel en time om formiddagen, og kun 10 minutter av gangen.

Styrets innstilling:

Styret er enig i at kortvarig lufting neppe kan være et problem for andre andelseiere.

Vedtak

Forslaget falt mot 8 stemmer

I Forslag

Forslag om endring i husordensreglene for dyrehold

Vi foreslår at Meklenborg Borettslag opphever forbudet mot dyrehold, slik at de som ønsker å holde hund kan få lov til dette uten å bli plaget av utkastelse og dyre rettssaker. Det er få eller ingen problemer med dyrehold i våre naboborettslag, og det samme er vel å tro om Meklenborg, hvis forslaget skulle bli godkjent.

Styrets innstilling:

Forslaget har vært oppe på flere generalforsamlinger de siste årene og har hver gang blitt forkastet. Styret vil bemerke at vi hvert år mottar en rekke henvendelser både fra eksisterende beboere og potensielle kjøpere av leiligheter med spørsmål om hundehold. Det har også oppstått flere tvister mellom borettslaget og beboere grunnet forbudet mot dyrehold. For en rekke mennesker er anledningen til å holde hund et viktig velferdsmessig gode. Styret stiller seg for øvrig nøytrale til forslaget.

Vedtak

Forslaget falt mot 15 stemmer

6 – Valg av tillitsvalgte

- | | | |
|--------|--|---|
| A | Som leder for 2 år ble det foreslått
Carl Henning Damsgaard | Hovseterveien 50B |
| Vedtak | Valgt | |
| B | Som styremedlemmer for 2 år ble det foreslått
Arve E. Bergan (49 stemmer)
Linn Marie Schilling (38 stemmer)
Kjell Werner Digre (59 stemmer) | Hovseterveien 46A
Hovseterveien 50B
Hovseterveien 42B |
| Vedtak | Arve E. Bergan og Kjell Werner Digre ble valgt | |
| D | Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått
Stian Gjertsen
Ingvild Øverbakke
Mogens Jessen
Hilde Gry Leer-Salvesen | Hovseterveien 52A
Hovseterveien 52A
Hovseterveien 32B
Hovseterveien 32B |
| Vedtak | Valgt, forslaget om å velge Ingvild Øverbakke som 1. vara ble vedtatt mot 11 stemmer/25 for | |
| E | Som valgkomité for 1 år ble foreslått
Inger Maie Aloy
Terje Hofsmarken
Gerd Eva Valøen
Turid Vrangesund
Jon Even Westby | Hovseterveien 48B
Hovseterveien 32B
Hovseterveien 44B
Hovseterveien 42A
Hovseterveien 54B |
| Vedtak | Valgt | |
| F | Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Carl Henning Damsgaard
<i>Delegert</i> | Hovseterveien 50B |
| | Anne-Lise Arnesen
<i>Varadelegert</i> | Hovseterveien 32A |
| Vedtak | Valgt | |

Generalforsamlingen ble hevet kl 21.45

Protokollen godkjennes av undertegnede

Christina Moestue /s/
Møteleder

Atle Edvardsen /s/
Referent

May-Britt Sjøberg /s/
Protokollvitne

Gudrun Eiken /s/
Protokollvitne

VED VALGENE PÅ GENERALFORSAMLINGEN OG I KONSTITUERENDE STYREMØTE HAR STYRET FÅTT FØLGENDE SAMMENSETNING:

Leder	: Carl Henning Damsgaard	Hovseterveien 50B
Nestleder	: Kjell Werner Digre	Hovseterveien 42B
Styremedlem	: Bjørn Erik Seeberg	Hovseterveien 50A
Styremedlem	: Anne Lise Arnesen	Hovseterveien 32A
Styremedlem	: Arve E. Bergan	Hovseterveien 46A

Oslo 23.05.2006
Atle Edvardsen

