

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Maridalsveien Borettslag

Møtedato: 27.05.2024

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Bjølsenhjemmet

Til stede: 40 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Håkon Fiskeseth.

Møtet ble åpnet av Michael T. N. Møller.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble borettslagets advokat Dag Stadheim 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. 47 stemmeberettigede var til stede.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Håkon Fiskeseth foreslått. Som protokollvitne ble Fred Morten Førde 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 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 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 475 000,-.

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A. ØNSKE OM REDUKSJON AV TRERKRONER SØRVEST FOR

Forslagsstiller: Elie Åstedotter Dimmen, Maridalsveien 229 A

Saksframstilling:

Sørvest for Maridalsveien 229 og 233 har det grodd opp en liten skog med trær så høye som hus (markert med gult på foto) som stenger for nesten all sol inn på enkeltes altaner og stuer så lenge det er løv på trærne. Det er nærmest umulig å se himmelen for alt bladverket om man stiller seg inntil stuevinduet og kikker ut.

Se øvrig saksframstilling i innkallingen

Styrets innstilling:

BYGGTEKNISKE KRAV

Da balkongene ble bygget ble vindusarealet nesten doblet ved at det ble montert dobbelte dører i tillegg til sidevindu. Vinduene med 3-lags isolerglass ble levert av Norgesvindu med spesifikasjoner og størrelse som Plan og bygningsetaten i Oslo (PBE) har godkjent på søknadstidspunktet, og basert på at daværende regler (TEK10) om lysinnslipp var ivare tatt på søknadstidspunktet.

TRÆR MELLOM MARIDALSVEIEN 229 OG 223

Det er mye vann som flyter i undergrunnen fra Voldsløkka ned mot Akerselven. Pga. problemer med at vann siger inn i blokkene, har det vært plantet bjerketrær fordi disse trær har en særlig stor evne til å suge opp vann. Det er ikke tilrådelig å fjerne eller beskjære disse trær da dette medføre fuktskader på bygninger.

SKREDSIKRING - INNSYN FRA OVENFORLIGGENE BORETTSLAG (Badebakken borettslag)

Det er stor terrengforskjell mellom Badebakken borettslag og Maridalsveien borettslag. Grunnlinjen for Badebakken borettslag ligger omtrent på høyde med taket til Maridalsveien 233 – og betydelig høyere enn takhøyden på Maridalsveien 229. Trærnes røtter er viktig for å hindre leireskred! Trærne hindrer også innsyn. Trær som er plantet mellom Badebakken borettslag og vårt borettslag er plantet fordi andelseierne har bedt om skjerming for innsyn.

Forslag til vedtak:

- Felle enkelte høye, gamle trær og plante nye.
- Ikke felle, men redusere høyden på enkelte trær betraktelig.
- En kombinasjon av a og b. Noen trær felles (de som skygger mest), og noen trær reduseres i høyden. En arborist (trepleier) vil være lurt å rådføre seg med.

Styrets motforslag

- I samråd med borettslagets fast ansatte gartner, og evt. en arborist, bygningssakkyn- dig og sakkyndig på statikk (jordras), tas det en gjennomgang av trær, hvor det balan- seres mellom hensynene;

Rassikring, vanninntrenging i blokkene, lysinnslipp, skjerming fra naboer og høytligg-

ende blokker, hindre «skamtrimming», hensyn til verneverdige trær og generelt hetsinntrykk med skjerming av ytterkantene mot borettslagets tomtengrens.

Vedtak: Forslag D vedtatt.

32 stemmer for forslag D og 13 stemmer for forslag B.

B. VIBBO

Forslagsstiller: Stian Johansen, Maridalsveien 227 B

Saksframstilling:

• Kan vi få innført Vibbo i borettslaget vårt?. Jeg hører veldig mye positivt rundt om for informasjonsflyt blant beboere på dette systemet. Og ikke minst åpner det for at man kan poste ting ovenfor andre beboere. Jeg vil uansett fremme forslag om innføring av dette på neste generalforsamling, da jeg ser det som et godt redskap for å ivareta demokratiet på en god måte i Maridalsveien Borettslag.

Se øvrig saksframstilling i innkallingen

Forslag til vedtak:

Forslagsstiller har vært i kontakt med styret om saken flere ganger og har fått tilbakemeldinger.

Forslagsstiller har allikevel ikke konkretisert en tekst til vedtak.

Forslag trukket.

C. JULEGRATIALE TIL STYRET

Forslagsstiller: Sissel Berg, Maridalsveien 225 B

Saksframstilling:

På generalforsamlingen i 2023 kom det fram at styret innvilget seg selv et julegratiale. Dvs. en påskjønnelse utover fastsatt styrehonorar.

Styrets innstilling:

Praksisen gjelder både ansatte og styrets medlemmer.

Bakgrunnen for praksisen er å få alle til å gjøre en best mulig innsats for fellesskapet, samtidig som kostnaden anses av styret å være svært moderat. Vi opplever at tiltaket mottas positivt og bidrar til å fremme fellesskapets interesser.

Julegratiale, bevertning og sosiale arrangementer fremkommer årlig av regnskapet og er ingen «hemmelighet», og står for øvrig også omtalt i styrets årsrapport som fotnote nr. 5 i regnskapet (side 12).

Sammen med ordningen med felles julebord for ansatte og styret, kan praksisen med å dele ut et beskjedent julegratiale på julebordet til alle, gjøre det litt mer attraktivt å stille til tillitsverv – gitt at ordningen er gjort allment kjent.

Forslag til vedtak:

Ekstra påskjønnelse til styret og ansatte er en ytelse som må fastsettes av generalforsamlingen. Dersom styret mener at de og/eller de ansatte er berettiget en slik påskjønnelse, må dette komme inn som et forslag til generalforsamlingen.

Vedtak: Forslag ikke vedtatt. 12 stemmer for og 25 stemmer mot.

D. HEKK RUNDT SØPPELSKUR

Forslaggstiller: Yngvar Kjus, Maridalsveien 225 C

Saksframstilling:

Forslaget handler om å la hekkene vokse høyere rundt søppelskurene, på linje med hekkene for øvrig, noe som vil bidra til at de dekker søppelskurene bedre.

Søppelskurene er skjemmende, men slik det er nå så klippes hekkene ekstra ned rundt disse (se vedlagt bilde). Ved henvendelse om dette, har årsaken til å klippe ned hekkene ekstra vært følgende:

- unngå luktdannelser med tilstrekkelig lufting
- ikke dempe belysning for kast av søppel
- oppnå et bedre estetisk inntrykk

Dette er ikke tilfredsstillende eller tilstrekkelig belagte grunner. Å la hekkene her vokse høyere vil sannsynligvis ikke bidra til luktdannelse, og heller ikke hindre belysningen som trengs for å kaste søppel. Når det gjelder det estetiske, så er det tvert imot gode grunner til å la de hekkene vokse høyere, på linje med de fine hekkene for øvrig, og dermed dekke mer av søppelskurene.

Styrets innstilling:

Dagens praksis har som formål å ivareta flest mulig funksjonelle driftsbehov og andelseiernes bruksbehov – herunder sikre tilstrekkelig ventilasjon for å hindre lukt og sikre tilstrekkelig lys.

Høyden er dessuten basert på gartnerens faglige vurdering om estetikk rundt bygninger, gangveier, parkeringsplasser med mer.

Forslag til vedtak:

Ikke klippe ned hekkene ekstra rundt søppelskurene.

Vedtak: Forslag ikke vedtatt. 9 stemmer for og 31 stemmer mot.

E. FORSLAG OM SYKKELSKUR

Forslaggstiller: Hjørdis Bondevik, Maridalsveien 237 B

Saksframstilling:

Forslag om at det vert bygt utvendige låsbare sykkelkur i borettslaget. Forslag om at plassar vert tildelte etter søknad og ansiennitet, liknande ordning for bilparkering.

Styrets innstilling:

Et identisk forslag ble behandlet på generalforsamlingen 2022, og vedtatt med at styret skulle fremlegge et forslag på generalforsamlingen 2023.

Forslag til løsning med plass til enten 52 sykler (ett sykkelkur) eller 104 ble lagt frem på generalforsamlingen 2023. Basert på innhentet tilbud vil hver sykkelplass koste kr. 21 000. Finansering med låneopptak og eventuelt med brukerbetaling på kr. 200 per plass per måned.

Forslaget ble ikke vedtatt.

For å øke kapasiteten med sikker oppbevaring av sykler, er det våren 2024 igangsatt et prosjekt med eget sykkelrom i Maridalsveien 237, slik at alle blokker har sykkelrom i kjeller.

Forslag til vedtak:

- a) To sykkelkur på til saman ca 50 plassar
- b) Eitt sykkelkur på ca 20 plassar.
- c) Saka vert utsett og behandla i ekstraordinært møte innan ein månad etter generalforsamlinga.

Vedtak: Forslag C vedtatt. 24 stemmer for og 22 mot.

Det ble presisert på generalforsamlingen at saken behandles på ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av september 2024.

F. NYE INNGANGSDØRER

Forslaggstiller: Nampoung S. Møller, Maridalsveien 233 B

Saksframstilling:

Inngangsdørene er gamle og slitte. Slitasje gjør at dørene ofte ikke lukker ordentlig, og det føles utrygt at uvedkommende lett kan komme inn i våre blokker.

Dessverre er det ofte tyverier i våre boder – både på loft og kjeller. I tillegg bråker ofte dørene fordi dørpumper ikke lenger sitter ordentlig i gammelt treverk rundt dørene.

Nye dører bør utformes slik at snø og stein ikke påvirker lukkemekanismen.

Når det skal monteres nye inngangsdører er det naturlig å se på om et slikt prosjekt også inkludere bytte av calling-anlegg (dørtelefon, døråpner).

Forslag til vedtak:

Styret utreder et forslag med bytte av inngangsdører og legger det frem som en generalforsamlingssak. Forslaget skal inneholde alternativer der også calling-anlegget med døråpner er et alternativ.

Vedtak: Forslag vedtatt. 40 stemmer for og 2 stemmer mot.

G. KJØP AV FELLESAREAL I MARIDALSVEIEN 235

Forslaggstiller: Charlotte, Ulrik og Theodor Mjelva Jacobsen, Maridalsveien 235D

Saksframstilling:

Søknad om å kjøpe opp fellesareal i bygg 235.

Vi er en familie på tre som bor i 235D, første etasje. Vi ønsker å kjøpe opp fellesarealet under leiligheten vår, med hensikt om å bygge ut og utvide leiligheten. Vi har bodd i borettslaget i ni år og trives veldig godt, og ønsker å fortsette å bo her som småbarnsfamilie.

Arealet vi søker om å kjøpe opp er kjellerarealet som i dag benyttes som sykkelbod, i tillegg til det lille ubrukte kjellerrommet som ligger vegg-i-vegg nord for sykkelboden.

Styrets innstilling:Hva ønskes kjøpt?

Forslagsstiller har leilighet nr. 120 som ligger rett over eksisterende sykkelrom på 37 m² med oppstillingsplass til 30 sykler + ca. 15 sykler utenfor stativ. I tillegg ønsker forslagsstiller å kjøpe to mindre tilstøtende ledig kjellerrom på til sammen 12 m². I alt ønskes forslagsstiller å kjøpe 3 kjellerrom på til sammen 49 m².

Tidligere praksis er ikke sammenlignbar

Generalforsamlingen har tidligere vært positiv til slik forslag der det er et ubrukt fellesareal ledig. Dette er ikke tilfellet her, og sammenslåing av kjellerrom og leilighet forutsetter at sykkelrommet nedlegges.

Ekstra kostnader til nytt sykkelrom

Dersom det skal bygges nytt sykkelrom et annet sted i blokken, kan det bygges i et mindre ledig kjellerrom på 31 m2 under leilighet nr. 119. Dette vil medfører kostnader for borettslaget, men også plass til et mindre antall sykler. Nytt sykkelrom vil få plass til ca. 20 oppstillingsplasser + ca. 10 syklet utenfor stativ).

Forutsetninger

- Dersom et eller eventuelt begge kjellerrom på til sammen 49 m2 selges, skal det være til full markedspris basert på takst borettslaget skaffer.
- Kjøper må bære alle kostnader til ombygging og søknader til plan og bygningsetaten
- Kjøper må bære alle kostnader med å bygge nytt sykkelrom med håndverkere som borettslaget engasjerer.
- Det bør være en tidsfrist for å gjennomføre kjøpet på 1 år.
- Retten til å kjøpe fellesarealet kan ikke overdras til ny eller andre andelseiere.
- Det skal betales husleie for nye arealer som seksjoneres sammen med leilighet nr. 120.

Forslag til vedtak:

Det gis samtykke til at sykkelrommet på 49 m2 selges med følgende forutsetninger:

- Salgsprisen skal være lik markedspris basert på uhildet takst borettslaget skaffer.
- Kjøper må bære alle kostnader til ombygging og søknader til plan og bygningsetaten.
- Kjøper må bære alle kostnader med å bygge nytt sykkelrom med håndverkere som borettslaget engasjerer.
- Tidsfristen for å gjennomføre kjøpet er 1 år, og fristen for ferdigstilling er 2 år.
- Retten til å kjøpe fellesarealet kan ikke overdras til ny eller andre andelseiere.
- Det skal betales husleie for nye arealer som seksjoneres sammen med leilighet nr. 120.

Vedtak: Forslag vedtatt. 30 stemmer for og 9 stemmer mot. Det presiseres at det gir mulighet for kjøp av sykkelrommet slik at andelseiere kan fritt stå til å godta eller avslå kjøpstilbudet.

H. BEVARING AV LEKEPLASSEN

Forslaggstillere: Styret

Saksframstilling:

Lekeplassen ligger i en skråning som medfører at sand beveger seg nedover. Over tid vil lavest liggende støttemur utsettes for stort trykk. Nåværende støtte er jernbanesviller, men disse klarer ikke å ta imot presset fra sand, og det er derfor nødvendig å støpe en armert mur rundt lekeplassen, som da bekles med treverk for å dekke muren. Det er innhentet tilbud på dette i 2022, og basert på dette er det estimert at kostnadene i 2024 vil være kr. 150 000.

I tillegg skal flere av de eksisterende lekeapparater enten utbedres eller utbyttes. Før styret setter i gang med utbedringer av lekeplassen ønsker styret en avklaring på om det er ønskelig å avvikle lekeplassen

Forslag til vedtak:

Lekeplassen bevares.

Vedtak: Forslag vedtatt. 42 stemmer for.

I. GJESTELEILIGHET

Forslaggstillers: Styret

Saksframstilling:

Generalforsamlingen vedtok i 2019, at det skulle etableres et beboertilbud med gjesteleilighet andelseierne kunne leie til kostpris for egne gjester i Maridalsveien 233B. Tilbudet ble tidlig veldig populært, og leiligheten ble booket med stor belegningsgrad – og ofte flere måneder i fram i tid. For å dekke etterspørselen, vedtok styret å utvide tilbudet med enda en utleieleilighet i et tidligere nedlagt fellesvaskeri i kjelleren i Maridalsveien 231C.

Advokat Dag Stadheim har rådført styret i saken, og har vurdert at styret kan vedta et slikt «bomiljøtiltak». Se tekstboksen nederst på siden.

Gjesteleiligheten ble annonsert som et prosjekt i innkallingen til generalforsamlingen 2022 med statusoppdatering i innkallingen 2023, og leiligheten stod ferdig til fremleie januar 2024.

Arbeidene er hovedsakelig utført av vaktmester i ordinær arbeidstid mellom andre arbeidsoppgaver – men også styrets medlemmer har også bidratt uten vederlag. Høsten 2024 tok OBOS kontakt med revisor fordi de var usikre på om at styret hadde fullmakt til å vedta bygging av en gjesteleilighet. Revisor har i merknader til styret 24.04.2024 skrevet at etter PWCs forståelse er vedtaket et brudd på borettsloven § 8-9 punkt 1.

Borettslagets advokat fastholder at styret hadde rett til å ta avgjørelsen, men etter innvendinger fra revisor ønsker styr et at generalforsamlingen skal ta avgjørelse i saken. Dette krever vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Bakgrunnen er at styret kan ta alle avgjørelser som generalforsamlingen kan avgjøre med alminnelig flertall, jf. borettslagsloven § 8-8 2.setning.

Forslag til vedtak:

Bomiljøtiltaket «Gjesteleilighet til bruk for andelseierne» utvides med leiligheten i Maridalsveien 231C.

Vedtak: Forslag vedtatt. 41 stemmer for.

5. Informasjonsak – Rettsak; statnett-tunnelen under borettslaget

Dag Stadheim redegjorde for saken ved bruk av en presentasjon laget i power point. Styreleder kom med tilleggsforklaringer og andelseierne fikk anledning til å stille spørsmål. Styret gjør presentasjonen tilgjengelig for andelseierne.

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Michael T. N. Møller foreslått.

Vedtak: Valgt med akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Sven Ove Beck-Larsen foreslått.

Vedtak: Sven Ove Beck-Larsen ble valgt.

Som styremedlem for 2 år, ble Simen Hosar foreslått.

Vedtak: Valgt med akklamasjon.

- C Som styremedlem for 1 år, ble Cato Fredrik Hambro foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Elie Åstedotter Dimmen foreslått.

Vedtak: Valgt med akklamasjon

- D Som varamedlem for 1 år, ble Kjell Erik Onsrud foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Nichlas Ødegaard Gundelach foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Steinar Andersen foreslått.

Vedtak: Valgt med akklamasjon

- E Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Sven Ove Beck-Larsen

Vedtak: Valgt med akklamasjon

- F Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:
Thea Bratland Hansen
Eva Nygaard
Kjell Erik Onsrud

Vedtak: Valgt med akklamasjon

Ved valgene på generalforsamlingen 27.05.24 har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Michael T. N. Møller	2024-2026
Styremedlem	Sven Ove Beck-Larsen	2024-2026
Styremedlem	Simen Hosar	2024-2026
Styremedlem	Cato Fredrik Hambro	2024-2025
Styremedlem	Elie Åstedotter Dimmen	2024-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Dag Stadheim

Fører av protokollen

Navn: Håkon Fiskeseth

Protokollvitne

Navn: Fred Morten Førde