

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag

Møtedato: 03.04.2024

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: St. Halvards Kirke

Til stede: 87 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 96 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Trætteberg.

Møtet ble åpnet av Ron A. Emil Bakke.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Christina Moestue foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. 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

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

Som fører av protokoll ble Anders Trætteberg foreslått. Som protokollvitne ble

Stefan Johnsen og Elias Tschernutter foreslått.

Vedtak: Godkjent. Frode Lagset, Sindre Edland-Gryt, Tove Østerdal, Erlend Haug og Elias Tschernutter ble valgt som tellekorps.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. 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

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 500 000.

Vedtak: Vedtatt

7. Fastsettelse av andre honorarer

I likhet med tidligere år ønsker styret å tildele honorar til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité. Følgende fordeling ligger til grunn:

Bodansvarlig: Kr 15 000,-

Parkeringsansvarlig: Kr 45 000,-

Valgkomité: Kr 15 000,-

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

8. Nytt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen

Saksframstilling:

Rehabiliteringen av garasjeanleggene hadde en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner (tidligere anslått til 45 millioner kroner i 2020).

På grunn av forsinkelser, generell prisstigning og etter hvert store samarbeidsproblemer med entreprenør er prosjektet sterkt forsinket, og blitt langt dyrere i forhold til opprinnelig plan.

For å kunne ferdigstille garasjeanlegget i Smedgata 32/34 er det behov for ekstra låneopptak.

Styrets innstilling:

Det er innhentet pristilbud på nytt låneopptak.

Iht. styrets beregninger vil leieinntekter fra S32/S34 betjene kostnadene for nytt låneopptak.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp ekstra lån/utvidelse av dagens lån med inntil 25 MNOK for å kunne fullføre garasjeanlegget i S32/S34.

Forslag til vedtak: Nytt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen

Vedtak: Klart flertall for. Vedtatt

9. Styreprotokoll legges åpent ut:

Saksfremstilling:

Ønske om at protokoll fra styremøter legges fortløpende ut på Vibbo etter gjennomførte styremøter.

det hadde vært nyttig for beboere og styret, om protokoll fra styremøter (med unntak av informasjon som ikke er taushetsbelagt eller kan knyttes til enkeltbeboere,) legges ut på Vibbo

Protokoll skrives ved hvert møte, det vil være lite heft å publisere denne på Vibbo, slik at beboere får best mulig og åpen informasjon om styrets pågående arbeid.

Styrets innstilling:

Forslagsstiller påpeker korrekt at en protokoll utarbeides ved hvert styremøte.

Protokollene kan derimot inneholde en del informasjon som ikke bør legges ut åpent.

Det vises til EUs personvernforordning (GDPR - General Data Protection Regulation) og hensynene som styret må ivareta. Det vil da ofte ikke være naturlig/mulig for styret å publisere protokoller.

Det blir mye ekstraarbeid for styret å granske hver protokoll og fjerne informasjon styret mener ikke bør offentligjøres. Dette i en situasjon med allerede mange og krevende oppgaver.

Styret mener at det opprettholdes god dialog med beboere. Det kommer mange henvendelser til styret om alle mulige temaer, som blir besvart etter beste skjønn. Saker som trenger mer opplysning blir også lagt ut på Vibbo som nyhetsoppdatering.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak: Styreprotokoll legges åpent ut

Vedtak: Stort flertall mot, ikke vedtatt.

10. Ombygging av utsiktsplattformen på brannveien

Saksfremstilling:

Hei, er det mulig å se på muligheten for å omgjøre det lille tårnet som er laget på platået foran E5/E7. Da planene ble lagt for å bekle dette luftetårnet for t-banen, var et av forslagene å ha planter der, kanskje klatreplanter. Dette lille platået (altså der man kan gå en trapp opp) er blitt et populært sted for gjenger å samle seg. Noen ganger er det uproblematisk, men spesielt på sommerkvelden kan det være en del støy fra akkurat det området. Andre ganger får man slengbemerkinger når man går forbi på nedsiden.

Ønsker at det kan vurderes tiltak for å omgjøre akkurat denne delen, så det ikke blir så populært å samle seg der som "konger på haugen". Styret står fritt til å komme med andre forslag, der formålet er å skape et tryggere og stillere område for beboere og besøkende.

Styrets innstilling:

Problemer med støy fra Brannveien er et tilbakevendende tema på generalforsamlinger i borettslaget. Diverse forslag til løsninger har blitt foreslått, og stemt ned av

generalforsamlingen hver gang. Styret tolker det dit at det er et stort og stabilt flertall som setter pris på Brannveien slik den er i dag.

Styret minner også om at Borettslaget har mottatt tilskudd for prosjektet og særlig «tårnet» var et av hovedpunktene i prosjektet. Endringer kan medføre at Borettslaget må tilbakebetale støtten.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak: Styret bes se på tiltak for å redusere støy fra utsiktsplattformen

Vedtak: Klart flertall for. Vedtatt

11. Overdragelse av uteareal tilknyttet Langleiken Barnehage

Saksframstilling:

Borettslagets styre har via advokat Dalan fremmet et krav til Oslo kommune om å overta en del av utearealet til Langleiken barnehage. Ifølge borettslagets styre er borettslagets beboere «avhengig av å kunne bruke dette arealet for å kunne ferdes fra leilighetsbyggene og ned til parsellhagen, samt (for) at borettslagets grunneiendommer og bebyggelse skal kunne fungere sammen.» Styret har vært veldig sparsommelige med både informasjon og kommunikasjon med beboerne i denne saken, men på telefon har vi fått opplyst at en del av hensikten er å kunne kjøre borettslagets traktor fra S32/34 og til eiendommene i Enerhauggata uten å krysse offentlig vei mer enn nødvendig.

Langleiken barnehage ble oppført samtidig som resten av borettslaget, og er tegnet av samme arkitekt. Arealet det er snakk om har aldri vært disponert av borettslaget, har alltid vært brukt til barnehage og området er også regulert til barnehageformål uten at borettslaget, så vidt oss bekjent, på noe tidspunkt har hatt innsigelser til dette.

Enerhaugen borettslag ble til da den gamle trehusbebyggelsen på Enerhaugen ble sanert. Kommunen og OBOS samarbeidet om å føre opp byggene slik vi kjenner dem i dag, med grøntarealer, luft, lys og trær. I forkant av at Enerhaugen Borettslag kjøpte tomtene av Oslo kommune på 1980-tallet, ble den nå omstridte stripen med areal mellom Langleiken barnehage og Villa Enerhaugen forsøkt overdratt til eiendommen Enerhauggata 2. Denne overdragelsen ble ved en feil imidlertid ikke tinglyst, og når kommunen oppdaget dette var tomten solgt til Enerhaugen borettslag. Hendelsen underbygger imidlertid at kommunens hevd på området er sterk, og ikke tidligere har vært bestridt av borettslaget.

For barnehagen vil konsekvensen av en slik overdragelse være en kraftig forringelse av barnehagens utearealer. Det er flere trær som står inntil muren mot Villa Enerhaugen, disse er verdifulle både for barnehagen som klatretrær og skygge om sommeren, og for beboerne i borettslaget i form av grøntpreg og fugleliv i vårt nærområde. Det aktuelle arealet er også svært verdifullt for barnehagen fordi det er flatt, og det finnes ikke tilgang på erstatningsareal til barnehagen som er tilsvarende flatt og dermed egnet til lek, spesielt for de minste barna. De to barnehagene i området er veldig populære blant borettslagets beboere og et viktig trekkplaster for området. Hvis Langleikens utearealer reduseres, risikerer vi at Langleiken må redusere kapasitet. Dermed forringes både kvaliteten og antallet plasser i barnehagen som er en verdi for borettslaget.

Styrets advokat fremmet i samme brev andre krav til Langleiken barnehage som ikke dreier seg om tomteeierskap. I brevet kreves det at «adkomst til barnehagen skjer via barnehagens innkjørsel fra Enerhauggata», før det senere slås fast at dette gjelder særlig, men ikke utelukkende, med bil. Advokaten slår fast at «Barnehagen har ikke lovlig tilkomst via borettslagets eiendom.»

Påstanden er altså todelt. For det første påstår det at foreldre i barnehagen bruker bil for å levere. Påstanden mangler dokumentasjon, og det er nærliggende å tro at det skyldes at dette ikke er noe problem.

Den andre delen av påstanden er mer graverende: ifølge borettslagets styre er det altså uønsket at om lag 15 barn uten adresse i borettslaget skal få lov til å gå over borettslagets parkeringsplass på vei til og fra barnehagen. Vi oppfordrer styret til å forsvare rimeligheten i dette kravet. På Vibbo skrev representant for styret at «bruk av bil og tilkomst til barnehagen via borettslagets eiendom, er uansett underordnede momenter».

Det er ikke poengtert at dette er underordnet i måten saken er lagt fram på i borettslagets krav til kommunen. Det er heller ikke tydelig i praksis, da styret i februar 2024 har fått satt opp en bom mot S32 som hindrer ferdsel for rullestolbrukere og barnevogner, uten at beboere er informert. I forbindelse med renoveringen av dekket på S32-plassen holdt tidligere styreleder i Ebri tett dialog med barnehagens styrer for å informere om når ansatte, foreldre og barn igjen kunne bruke passasjen ved S32. At det nye styret i Ebri plutselig anser denne bruken for ulovlig, er for oss vanskelig å forstå all den tid passasjen mellom Smedgata og Søriligata brukes av mange flere enn borettslagets beboere. Dette gjelder også flere stikkveier på borettslagets eiendom, som trappa mellom E3 og E5 og Brannveien.

Vi ønsker at styret i Ebri, ved styreleder redegjør for følgende i generalforsamlingen:

- Hva ønsker styret i Ebri skal være utfallet av denne saken? Skal området selges tilbake til kommunen til markedspris eller skal det lages en vei gjennom uteområdet til barnehagen?
- Da området aldri før har vært brukt til formålet skissert av advokaten/styret i Ebri lurer vi på om styret kan utdype det endrede behovet, og hvordan dette er vurdert opp mot verdien av en attraktiv barnehage for Ebri?
- Kravet om at foreldre og barn i Langleiken barnehage ikke skal kunne gå over Ebri eiendom ved henting og levering. Er dette noe styret har fått klager på, og er det et reelt problem? Hvordan skal et slikt forbud håndheves, og betyr det at ingen andre enn borettslagets beboere skal kunne ta snarveien mellom Smedgata og Søriligata?
- Hvilke kostnader har denne saken har påført borettslaget?
- Hva er bakgrunnen for bommen ved S32, hva har den kostet og hvordan skal man sikre tilgang for ambulanse, rullestolbrukere, lastesykler osv?

Styrets redegjørelse:

Utgangspunktet var å rydde opp i en uklar eiendomssituasjon (en gang for alle). Av matrikkelen fremkom det at det var EBRL som eide «parsellen» som binder vår grunneiendom sammen. Styret så at det var mange fordeler om EBRL kunne få mulighet

til å krysse parsellen ved å anlegge en sti (ikke kjørevei eller bilvei som flere har uttrykt det) opp langs muren til «Villa Enerhaugen» som bandt vår eiendom sammen. Dette kunne igjen gi muligheter som bl.a.:

- Sikre en mer effektiv drift ved at vaktmesterkontoret kan kjøre motorredskapene via en slik sti (i dag kjøres det ulovlig langs vei. Redskapene våre har lov å krysse off. vei/gate, ikke kjøre på vei/gate. Det er forskjell på motorkjøretøy og motorredskap).
- Mulighet for å motta jord, planter og gjødsel, samt ta ut kompost m.m. via torget i S32 (i dag må dette gjøres ved E5, og Enerhauggata må krysses konstant).
- Håp om å få til makebytte med kommunen for å sikre at nybygd mur i avkjørsel ved S34 blir stående på EBRLs eiendom.
- Hele parsellhagen for borettslaget kunne samles bak St. Hallvard kirke. Dette åpner igjen for;
- Store muligheter og inntektsmuligheter ved bruk av arealene i 1. et. i S32. Dette som et ledd i å sikre inntekter/egenkapital for de store prosjektene som står i kø og dermed redusere behovet for at alt må tas via økning av felleskostnader.

I dialogen med kommunen har EBY funnet gamle dokumenter i sine arkiver som tilsier at «parsellen» er kommunens eiendom. Dette er nye opplysninger og noe styret tar til etterretning. Styret ønsker likevel å ha dialog med kommunen om de kan være interessert i et makebytte på deler av arealet.

Styrets oppgave er å forvalte borettslagets eiendom og verdier, ikke Oslo kommunes. Den dialogen (som flere har ønsket å karakterisere som en konflikt) hadde som formål å finne en løsning som var god også for kommunen. Dialogen mellom styret og kommunens representanter har vært konstruktiv og god, også gjennom to befaringer. Når det gjelder adgangen for persontransport ved å gå gjennom EBRLs avkjørsel/bakgård/eiendom så var det aldri styrets intensjon å forhindre dette. Dette har vi beklaget. I ettertid ser vi at brevet til kommunen kunne vært bedre kvalitetssikret. Bakgården/torget var i utgangspunktet bilfritt frem til rehabiliteringen av garasjeanleggene. Da måtte vi ta i bruk alle muligheter for utendørs parkering. Det var tidligere før rehabiliteringen bom.

I forbindelse med rehabiliteringen av takhagen/membranen ble kapasiteten på dekkene beregnet (etter krav fra entreprenør. Det er to etasjer med kjeller under bakgården). Det ble da sterkt frarådet å kjøre på dekkene med store anleggsmaskiner, lastebiler o.l. Den nye bommen som er satt opp er for å redusere faren for svikt i dekker og nye problemer med lekkasjer gjennom membranen. I tillegg for å redusere trafikk, feilparkeringer o.l. da det nettopp er mange gående som krysser torget/bakgården.

Ved en inkurie ble bomarmen for lang (standard lengde). Den vil derfor reduseres slik at man kan forsere bommen på to steder for ytterligere å lette passeringer med sykler, barnevogner o.l.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget fra forslagsstillerne.

Bakgrunnen for at styret ikke støtter innstillingen er følgende;

Det er en god dialog mellom borettslaget og Oslo kommune, og kommunen har signalisert at de ønsker å fortsette dialogen.

Eiendomsforholdene knyttet til parsellen mellom barnehagen og Villa Enerhaugen er imidlertid pr i dag uavklarte, og kommunens anførsler passer dårlig med makeskiftet på 90 tallet. Styret jobber for å få klarhet i faktum. Dersom det viser seg at hjemmelsforholdene ikke stemmer med faktisk eiendomsrett vil styret/borettslaget selvsagt forholde seg til det som er riktig.

Styret ønsker videre dialog med kommunen for å se om partene kan finne gode og fleksible løsninger som i varetar de ulike behovene til partene/brukerne av arealene. Styret vil komme tilbake og be om eventuelle fullmakter fra generalforsamlingen dersom det blir aktuelt å overføre eiendom fra borettslaget ell.

Barnehagen bruker uansett området som før inntil saken er avklart med kommunen.

Saksopplysning: Forslag til vedtak 1 (forslagsstillers vedtak) krever 2/3 flertallskrav. Forslag til vedtak 2 (styrets forslag til vedtak) krever 50% flertall.

Forslag til vedtak 1 (Forslagsstillers forslag til vedtak):

Enerhaugen borettslag trekker alle krav på eiendomsstripen mellom Langleiken barnehage og Villa Enerhaugen, og styret går umiddelbart i dialog med kommunen for å få overført arealet tilbake til barnehagen.

Forslag til vedtak 2 (Forslagsstillers forslag til vedtak 2):

Enerhaugen borettslag setter pris på naboskapet med Langleiken barnehage, og styret skal umiddelbart kontakte barnehagen og rette opp i misforståelsen skapt av borettslagets advokat, blant annet om ferdsel over borettslagets eiendom.

Forslag til vedtak 3 (Styrets forslag til vedtak):

Generalforsamlingen ber styret om å jobbe videre med å avklare de faktiske eiendomsforhold og rettigheter hva gjelder areal omfattet av tidligere makeskifter og arealet mellom barnehagen og Villa Enerhaugen, så langt det er hensiktsmessig. Styret bes utrede/fremforhandle mulige løsninger og legge disse frem for en senere generalforsamling.

Protokolltilførsel: Forslagsstillers forslag til vedtak var ment å være to separate vedtaksforslag. Protokoll og votering er tilpasset etter dette.

Votering:

Forslag til vedtak 1 (2/3 flertallskrav): Overveldende flertall mot. Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2 (50% flertallskrav): 29 For, 37 mot. Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3(50% flertallskrav): Klart flertall for (67 For, 4 mot). Vedtatt

12. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 1 år, ble Ron A Emil Bakke foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- B Som styremedlem for 2 år, ble Krzysztof Sikorski foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Jeanette Rød foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Jonas Brenna foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- C Som varamedlem for 1 år, ble Elias Tschernutter foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Sigrid Jacobsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Ron A Emil Bakke

Varadelegert Krzysztof Sikorski

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Araceli Emblemsvåg, Cecilie Gulliksen, Frode Lagset og Carl Fredrik Tjeransen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 21:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Christina Moestue /s/

Fører av protokollen

Navn: Anders Trætteberg /s/

Protokollvitne 1

Navn: Stefan Johnsen /s/

Protokollvitne 2

Navn: Elias Tschernutter /s/

