



Østmarka borettslag Ekstraordinær Generalforsamling

S.nr. 137

Østmarka Borettslag

Velkommen til generalforsamling i Østmarka Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamling:

26. juni 2024 kl. 17:00, Samlingssalen, Trasop skole.

Hvem kan stemme på generalforsamling?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon fra styret inkludert bakgrunnen til møtet

Avklaring honorar for arbeider utover vanlig styrearbeid (prosjekter m.m.)

I lys av at det ikke ble flertall for den prinsipielle saken knyttet til honorering av styret og beboere knyttet til prosjekter og initiativer, som er utenfor ordinært styrearbeid, er det behov for å avklare veien videre med en ekstraordinær generalforsamling.

Styret bruker også anledningen til å avklare litt rundt "veisaken", slik at man tar stilling til hva borettslaget bør jobbe for/mot, hvem som skal gjøre dette og om dette arbeidet skal honoreres.

Saker til behandling

1. Konstituering - Valg av møteleder
2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering - Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
5. Informasjon fra styret om kommunikasjon generelt, og informasjon om status for Malingsprosjektet og Fibernettsprosjektet
6. Honorar knyttet til prosjektarbeider
7. Avklaring mht. retning for "Veisaken"
8. Valg av Veikomiteé til "Veisaken"
9. Honorar til Veikomiteé
10. Omgjøring av platting til parkeringsplass HS26
11. Omgjøring fellesareal til parkeringsplass v/ HS26

Med vennlig hilsen,
Styret i Østmarka Borettslag

Sak 1

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styremedlem Anders Thorud velges som møteleder.

Sak 2

Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registreres i en frammøteliste ved legitimasjon eller ved innleverte fullmakter, og dette legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner å anse inntegning med legitimasjon og fullmakter som bevis for at andelseier er til stede.

Sak 3

Konstituering - Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 godkjenner Anders Thorud som protokollfører, og protokollvitne velges under generalforsamlingen.

Sak 4

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Innkallingen er sendt ut til eierne minimum 3 dager før ekstraordinær generalforsamling og maksimum 20 dager før møtet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 5

Informasjon fra styret om kommunikasjon generelt, og informasjon om status for Malingsprosjektet og Fibernett prosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bruker anledningen til informere om status og veien videre i prosjektene, blant annet fordi noen eier har etterlyst et alternativ til Vibbo.

Forslag til vedtak

Styrets informasjon tas til etterretning

Sak 6

Honorar knyttet til prosjektarbeider

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innspill fra prosjektgruppa til Malingsprosjektet:

Prosjektgruppa innhentet priser for prosjektledelse hos Apeland, de vi benytter til 3.partkontroll ved tilbygg og bruksendringer.

Kostnader til profesjonell ekstern prosjektledelse

Apeland tar kr. 1687,- per time inkl. mva. (1350,- eks mva.) for prosjektledelse. Anslaget var på ca. 30-50 timer per mnd. inkl. møter, reisetid, oppfølging og referat.

Erfaringene så langt i prosjektet tilsier at det er en riktig indikasjon på tidsbruken. Bare for en i prosjektgruppa har tidsbruken i mai vært 22 timer alene.

Hvis man med det som bakgrunn tar utgangspunkt i 40 timer per mnd. og en prosjektperiode fra mars til oktober, utgjør det 320 timer for 2024.

Det igjen ville gitt en kostnad på prosjektledelse på ca. kr. 540 000.

Honorar til prosjektgruppa for Malingsprosjektet

Prosjektgruppa (Svein Tore og Jan Terje) har anslått at de har tatt seg fri ca. 20 timer fra jobb totalt per måned. De jobber en god del mer enn dette med prosjektet, men det er dette prosjektgruppa ber om å få honorert. Arbeidet består i byggemøter, kontroller, oppfølging av utførende SHA/HMS, stikkprøver, løpende dialog og oppfølging av prosjekt, henvendelser, Vibbo og klager.

Byggemøter, ferdigkontroller og oppfølging av utførende SHA må utføres på dagtid.

Dersom vi legger 1000 kr per time til grunn blir regnestykket slik:

20 timer per måned x 8 måneder = 160 timer totalt x 1000 timer = kr 160 000

Prosjektgruppa håper beboerne ser at det gir en vesentlig besparelsen for borettslaget, å bruke egne ressurser fremfor innleie.

Styrets innstilling

Styret starter med å understreke at alternativet til at prosjektgruppa vår følger opp prosjektet, er å engasjere eksterne prosjektledere. Dette er innenfor styrets kompetanse å beslutte.

Styret mener at borettslaget er tjent med å honorere kompetente interne ressurser som kan ivareta våre interesser, når man har mulighet til det.

Det vil ikke være alltid være tilfellet, men i nåværende styre er det tilstrekkelig teknisk kompetanse til å følge opp Malingsprosjektet på en god måte.

Styret har forståelse for at enkelte beboere er skeptiske til hva dette vil innebære mht. kostnader, men styret har stor tro på at dette faktisk vil redusere kostnadene.

Verken intern eller ekstern prosjektledelse er en garanti for fremdrift i prosjektene, og kvalitet på leveranse må få prioritet foran fremdrift.

Skulle det være kompetente ressurser blant beboerne som er villig til å gjøre denne jobben kostnadsfritt, vil styret naturligvis være positive til å koble disse på prosjektene. Basert på valgkomiteens erfaringer, er det dessverre et lite sannsynlig scenario.

Styret anmoder beboerne sterkt om å stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen godkjenner en ramme på kr. 160 000 som honorar for prosjektledelse i Malingsprosjektet.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen vedtar å engasjere eksterne konsulenter til å lede prosjektene med de kostnadene det medfører.

Sak 7

Avklaring mht. retning for "Veisaken"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret følger opp og tar beslutningen basert på innspill fra Veikomiteen.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamling ønsker en Veikomit  og at denne jobber aktivt FOR kommunens forslag.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen  nsker en Veikomit  og at denne jobber aktivt MOT kommunens forslag.

Forslag til vedtak 3

Generalforsamlingen  nsker ikke   ha en Veikomit , men forutsetter at styret ivaretar borettslagets interesser p  en hensiktsmessig m te.

Sak 8

Valg av Veikomit  til "Veisaken"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken forutsetter at generalforsamlingen  nsker at en Veikomite jobber for borettslagets interesser p  vegne av borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anmoder kandidater   melde seg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger f lgende til Veikomit 

Sak 9

Honorar til Veikomit 

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken utsetter at generalforsamlingen  nsker en Veikomite og at det er kandidater til denne. Veikomiteen kan selv innstille p  honorar, som enten godkjennes i forkant eller i etterkant av sitt arbeid.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen foreslå dette, under forutsetning av vedtak i de to forrige sakene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at Veikomiteen honoreres.

Sak 10

Omgjøring av platting til parkeringsplass HS26

Forslag fremmet av:

Bente Møller HS 26 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oslo 14.06.24

Mulighet for etablering av parkeringsplass for bil og/ eller El sykler utenfor kjøkkenvindu i HS 26 b.

Bakgrunn: I 2008 satte vi opp en platting utenfor vårt kjøkkenvindu i HS 26 b. Nå ønsker vi muligheten til å ta ned denne for å etablere en parkeringsplass for vår bolig som vi nå har ute for salg, slik at de nye eierne også har denne muligheten. Vi ser i dag ingen ulemper for noen andre. I tillegg ønsker vi å ha mulighet til å installere en elbillader i henhold til gjeldende regler for elbillading i borettslag. Kostnaden knyttet til dette vil dekkes av eiere i HS 26 b.

Forslag til vedtak:

1. Godkjenning av nedtaking av platting: Borettslaget godkjenner at plattingen ved HS 26 b kan tas ned for å etablere en parkeringsplass.

2. Installering av elbillader: Borettslaget godkjenner at det i fremtiden kan installeres en elbillader på den nye parkeringsplassen ved HS 26 b. Installeringen må skje i henhold til gjeldende regler og forskrifter for elbillading i borettslag, inkludert eventuelle krav til sikkerhet, belastning på strømnettet og kostnadsfordeling.

Begrunnelse: Parkering i sin helhet mer og mer utfordrende på Oppsal. De fleste rekkehusene i borettslaget har i dag denne muligheten fra før. Vi håper at generalforsamlingen ser positivt på dette forslaget grunnet utfordringene det er og blir med parkering.

Med vennlig hilsen, Bente Møller HS 26 b

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslag fra andelseier om godkjenning av nedtaking av platting ved HS 26 b og reetablering av parkeringsplass. Generalforsamlingen godkjenner også at det i fremtiden kan installeres en elbillader på den nye parkeringsplassen ved HS 26 b. Installeringen må skje i henhold til gjeldende regler og forskrifter for elbillading i borettslag, inkludert eventuelle krav til sikkerhet, belastning på strømnettet og kostnadsfordeling.

Vedlegg

1. Østmarka BRL - XGF - Bilde - tilbakestilling av parkeringsplass.pdf
2. 0137 Østmarka BRL - gamle bilder.jpg

Sak 11

Omgjøring fellesareal til parkeringsplass v/ HS26

Forslag fremmet av:

Karina og Øystein Nyheim 26C

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Viser til vedlegg.

Vi ønsker å fjerne en busk og lage en oppstillingsplass til bil. Plantegning er under, turkis rektangel viser området. Vedlagt er også signaturer fra nærmeste naboer.

Styrets innstilling

Dette forslaget viser at man ønsker å etablere parkeringsplass på en del av fellesarealene til borettslaget mellom HS26 og HS22

Styrets er godt kjent med at parkeringssituasjonen i og rundt borettslaget er krevende, med risiko for at det blir mer krevende. Styret ser også at det aktuelle området ikke er tilknyttet en aktuelle boenheten utover å ligge i nærheten. Det ville derfor vært mer naturlig å ta en beslutning om arealet skal omgjøres til parkering og at borettslaget selger arealet til andelseier. På samme måte som de omsettelige garasjene. Dette kan være en god løsning, men styret anbefaler at det gjøres som en del av en mer helhetlig plan.

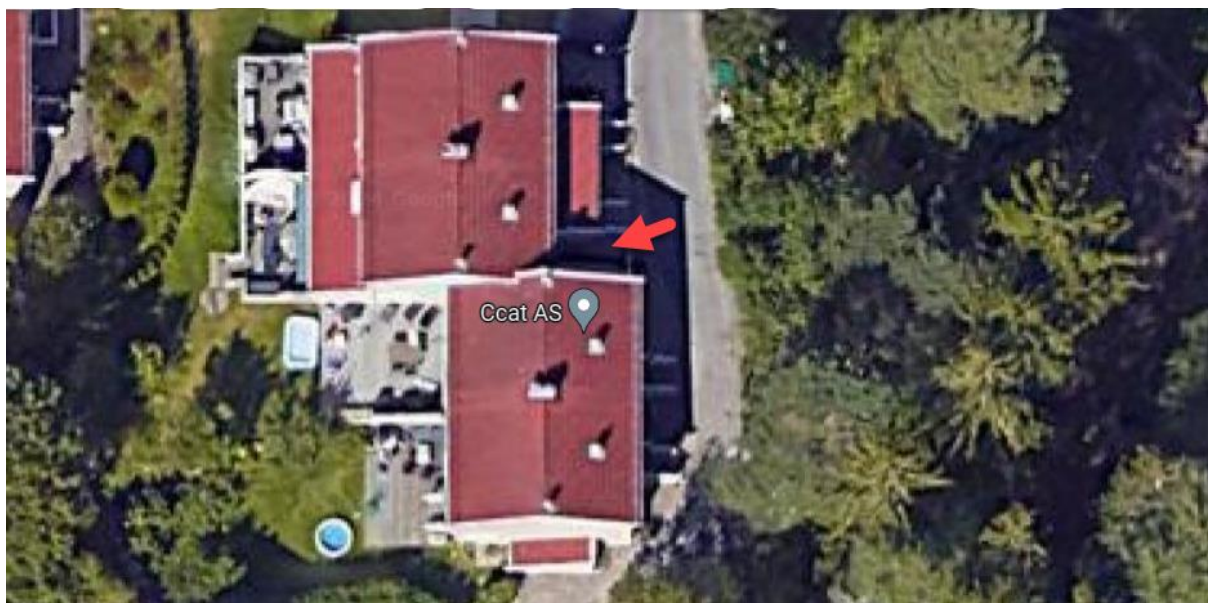
Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner etablering av parkeringsplass iht. beskrivelse in saksfremlegg.

Vedlegg

3. Østmarka BRL - XGF - sak omgjøring fellesareal til parkeringsplass ved HS26.pdf
-

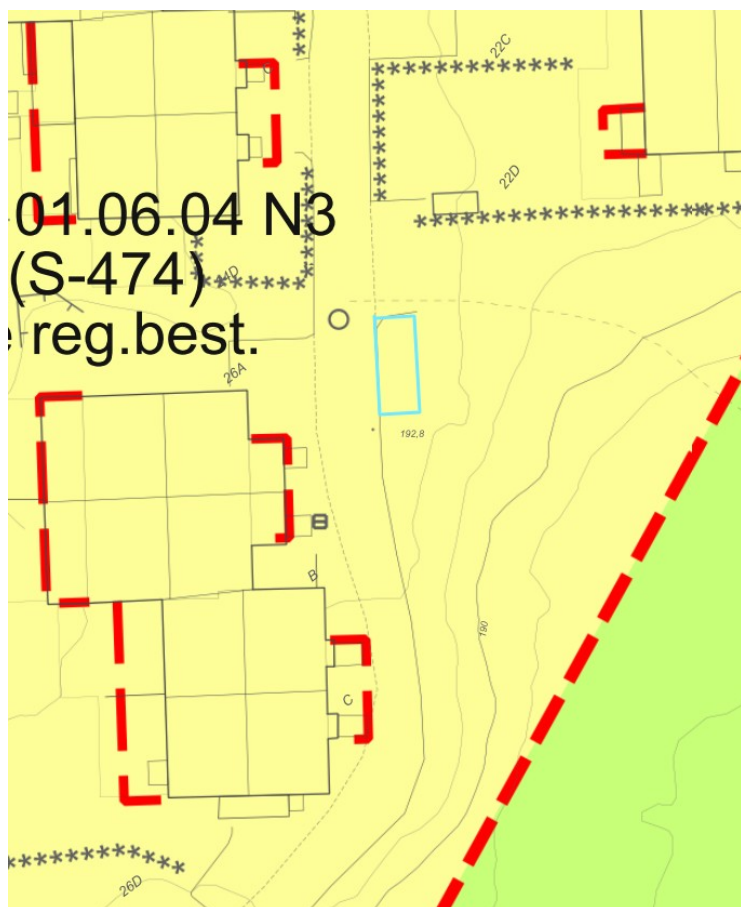


Vedlegg 2 til sak 10. Omgjøring av platting til parkeringsplass HS26



Søknad om oppstillingsplass til bil

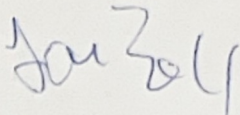
Vi ønsker å fjerne en busk og lage en oppstillingsplass til bil. Plantegning er under, turkis rektangel viser området. Vedlagt er også signaturer fra nærmeste naboer.



Søknad om å fjerne busk ved Hellerudsvingen 26 og lage én oppstillingsplass til bil. Vi har per dags dato ingen parkeringsplass.

Godkjenning fra naboer:

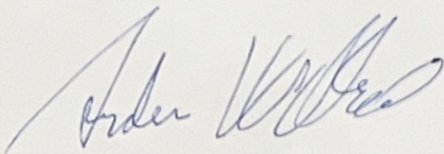
26A:



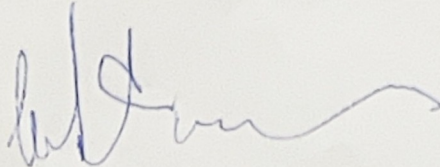
26B:

Bert Møller.

26D:



22D:



Med vennlig hilsen Karina og Øystein Nyheim, 26C

Oslo, 17/6-24

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.06.24

Selskapsnummer: 137 Selskapsnavn: Østmarka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.