

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rolf Hofmos Borettslag

Møtedato: 17.04.2018

Møtetidspunkt: 17:30

Møtested: Malerhaugveien 10B (Ensjøtunet)

Til stede: 31 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 33 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Christian Høie Lie.

Møtet ble åpnet av Grethe Neufeld.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Grethe Neufeld 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

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

Som fører av protokoll ble Christian Høie Lie foreslått. Som protokollvitne ble Marion Schavog og Hans Jørgen Raastad 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 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 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 godtgjørelser

A Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000.-.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A OMFORDELING AV GARASJEPLASSER

Forslagsstiller: Ole Røgeberg

Saksinformasjon: Forslagsstiller mener at det er rimelig at beboere som disponerer garasje plass får tilgang til en parkeringsplass som er tilpasset deres bil. Flåte plassene har vekt og størrelsesbegrensninger og det er dermed ikke mulig å ha/anskaffe bil som er større/tyngre enn det flåten er beregnet for. Dette forslaget er ment å tilføre systemet fleksibilitet uten at det på urimelig vis fører til stadige bytter av parkeringsplass mellom brukere.

Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektenes kapittel 4.1 (5):

Dersom en leilighet tilordnet flåte plass har eller er i ferd med å anskaffe seg en bil som ikke lar seg plassere på flåte, kan andelseier søke om bytte til plass utenfor det automatiske anlegget. Behovet for slik plass må dokumenteres og tildeling skjer etter ansiennitet. Søker vil få disposisjonsrett til plass utenfor det automatiske anlegget tilordnet den leilighetseieren med lavest ansiennitet i borettslaget på søkertidspunktet av alle fastplassbrukere uten eget dokumentert behov for ordinær plass. I tillegg kreves det at søker har høyere ansiennitet i borettslaget enn leilighetseieren med ordinær plass. Dersom det ikke finnes slike søkere vil den søkende plasseres på en venteliste og få tilordnet flåte plass når en leilighet med ordinær selges til en eier uten dokumentert behov for plassen.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Begrunnelsen er at omfordeling av plasser kun bør skje når særlige grunner tilsier det. Slike særlige grunner er etter styrets oppfatning når en funksjonshemmet andelseier har behov for å bytte en ordinær parkeringsplass med en HC-plass. Dette er allerede vedtektsfestet.

Saksbehandlingens merknad: Det kreves 2/3-dels flertall for vedtektsendringer

Vedtak: Forslag falt med et overveldende flertall. Ikke vedtatt.

B KOMPENSASJON VED FRIVILLIG BYTTE AV GARASJEPLASS MELLOM BEBOERE SOM DISPONERER GARASJEPLASS

Forslagstiller: Ole Røgeberg

Saksinformasjon: Forslagsstiller mener borettslaget bør tillate kompensasjon for frivillig bytte av parkeringsplasser mellom beboerne som disponerer parkeringsplass. Kompensasjon kan bidra til at fordelingen av fastplasser og flåte plasser kan bli bedre tilpasset de ulike andelseiernes behov.

Forslag til vedtak: Det er tillatt å gi og å motta kompensasjon ved frivillig bytte av parkeringsplasser mellom beboere som disponerer parkeringsplass. Styret støtter ikke forslaget. Begrunnelsen er at forslaget er i strid med ordningen med bruksrett til parkeringsplass.

Saksbehandlingens merknad: Det kreves 2/3-dels flertall for vedtektsendringer.

Vedtak: Vedtaket fikk ikke nok tilslutning. 25 stemte imot forslaget

C ENDRING I VEDTEKTENES PUNKT 4-1 (9)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Til generalforsamlingen i april 2016 ble det fremmet forslag om endring av vedtektenes § 4-1 (9) om etablering av elbilladeplasser i regi av andelseier.

I forslaget sa styret følgende: «Beboere som har egnet parkeringsplass, det vil si mot vegg eller stolpe, men ikke innerst mot vegg i flåteanlegget, kan få installert ladeutstyr til elbil eller ladbar hybridbil. Beboere på flåteplass må ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste for bytte til seg plass hvor installasjon av ladeutstyr er mulig. Søknad om installasjon av ladestasjon skal rettes til styret, som etter anbud engasjerer autorisert installasjonsfirma. Installasjonskostnadene, kostnadene til alt utstyr inkludert separat elmåler, og bruk dekkes av andelseier. Andelseier betaler et fastsatt beløp per måned for kostnader til strøm. Dette beløpet kan endres ved behov. Feilretting/service/reparasjon på ladeutstyret og tilkoblingen til det elektriske fellesanlegget vil bli fakturert andelseier separat. Ved eventuell omfordeling eller ved salg av leilighet hvor andelseier har installert ladeutstyr på parkeringsplassen vedkommende disponerer, vil borettslaget kompensere andelseier for installasjonskostnaden minus en årlig avskrivning på kr 2000,-. Den som tildeles ladeplass må betale tilsvarende beløp til borettslaget som den som fraflyttet plassen fikk i kompensasjon, før man kan overta plassen.

Alle administrasjonskostnader rundt ladeplassene vil bli belastet andelseier. Unntatt denne kompensasjonsordningen er andelseiere som har kjøpt en (eller flere) ekstra parkeringsplasser. Disse ekstraplassene er fullfinansiert av kjøper og er derfor fritt omsettelige. Kun de omsettelige plassene med egnet plass kan få installert ladeutstyr, da plassene ikke kan byttes til en egnet parkeringsplass.»

Endringene som fulgte i ordlyden i paragraf 4-1 (9) skyldes en redigeringsfeil og var ikke i tråd med styrets intensjon om bytte/omfordeling av parkeringsplasser.

For øvrig vil styret legge opp infrastruktur for ladeplasser på ca. 30 plasser. Det vil være opp til den enkelte beboer som disponerer plass der infrastrukturen er tilgjengelig, å bekoste ladestasjon mm i tråd med bestemmelsene i § 4-1-(9). Styret oppfordrer folk til å bytte/leie plasser slik at bileiere med flåteplass og ladbar bil kan bytte/leie seg til fastplass med mulighet for lading.

Styret legger også opp infrastruktur og ladeenheter til to av gjesteparkeringsplassene. Tilgang på lademulighet i ukedagene (ikke helg) ved to av gjesteplassene vil trolig løse ladebehovet for mange som har flåteplass.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 4-1 (9) endres til:

«(9) Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. Installasjonskostnadene, administrasjonskostnadene, kostnadene til alt utstyr inkludert separat elmåler, og bruk dekkes av andelseier. Andelseier betaler et beløp per måned for strøm, fastsatt av styret. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader til

feilretting/service/reparasjon på ladeutstyret og tilkoblingen til det elektriske fellesanlegget. Dette viderefaktureres direkte fra borettslaget.»

Saksbehandlings merknad: Det kreves 2/3-dels flertall for vedtektsendring

Vedtak: Enstemmig vedtatt

D VEDTEKTENES PUNKT 4-1 (6) FJERNES I SIN HELHET

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Utbyggingsselskapet har ikke lenger bruksrett til parkeringsplasser i garasjen. Derfor er ikke dette aktuelt lenger.

Vedtektene per dags dato er følgende:

«(6) I tillegg til de overnevnte plassene beholder utbyggingsselskapet bruksrett til 2 garasje plasser. Disse kan selges til andelseiere i borettslaget eller eierne av leiligheter i naboeiendommene. Dette har sammenheng med vilkåret Oslo kommune opprinnelig satte for at man skulle få bygge ut eiendommen.»

Forslag til vedtak: Punkt 4-1 (6) fjernes i sin helhet fra borettslagets vedtekter.

Saksbehandlingens merknad: Det kreves 2/3-dels flertall for vedtektsendring

Vedtak: Enstemmig vedtatt

E OVERFØRING AV OVER/UNDERSKULD FRA DRIFT AV GARASJEANLEGGET TIL/FRA BORETTSLAGETS DRIFTSKONTO TIL/FRA KONTOEN FOR GARASJE

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Driften av garasjen har siden borettslaget ble etablert i 2009 gått med overskudd, med unntak av 2015. Totalt overskudd var per desember 2016 på kr 568 857. Som kjent har vi et automatisk parkeringssystem i deler av garasjen som krever service og reparasjoner. Hele garasjen må dessuten spyles og rengjøres to ganger i året. På sikt må vi regne med at det automatiske anlegget må byttes ut. Det vil etter alt å dømme være kostbart, og det er derfor nødvendig å sikre at vi har tilgjengelige midler til det. De som ikke har garasje betaler ikke for driften av garasjen, og under/overskuddet fra garasjen – som de med garasjeplass er ansvarlige for, skal etter styrets mening ikke brukes på andre driftsformål.

Generalforsamlingen i 2017 vedtok å overføre overskuddet på kr 568 857,- fra driften av garasjeanlegget for perioden 2009-2016 fra borettslagets driftskonto til en særskilt driftskonto for garasjeanlegget. Styret ønsker at det eventuelle fremtidig overskuddet/underskuddet fra garasjeregnskapet behandles på samme måte og foreslår at generalforsamlingen gir en fremtidsfullmakt til å gjøre denne disponeringen hvert år etter borettslagets ordinære årsmøte.

Forslag til vedtak: Etter godkjenning av borettslagets regnskap på ordinært årsmøte/generalforsamling hvert år overføres over/underskudd fra drift av garasjeanlegget til/fra borettslagets driftskonto til/fra den særskilte kontoen for garasje.

Saksbehandlingens merknad: Det legges alminnelig flertall til grunn

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Grethe Neufeld foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Jan Ove Fjællingsdal foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Kjetil Egge foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Torny Larsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth Mølbach foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Marion Schavog foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Hans Jørgen Raastad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Jan Ove Fjællingsdal

Varadelegert Elisabeth Mølbach

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Christian Mogensen

Kristina Mac Lennan

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:15. Protokollen signeres av

Grethe Neufeld /s/
Møteleder

Christian Høie Lie /s/
Fører av protokollen

Marion Schavog /s/
Protokollvitne

Hans Jørgen Raastad /s/
Protokollvitne

Navn	Adresse	Valgt for
Leder Grethe Neufeld	Rolf Hofmos Gate 17	2018-2020
Styremedlem Kjetil Egge	Rolf Hofmos Gate 15	2018-2020
Styremedlem Jan Ove Fjællingsdal	Rolf Hofmos Gate 19	2018-2020
Styremedlem Peter Nicolai Myhre	Rolf Hofmos Gate 17	2017-2019
Styremedlem Arne Sætherø	Rolf Hofmos Gate 17	2017-2019

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.