

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling 2012 i Akebakken borettslag

Avholdt: 07.05.2012

Sted: Haraldsheim vandrerhjem

--- oo0oo ---

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Marianne Bjaaland

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Marianne Bjaaland

1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Dagfinn Hagen og Ulrike Jüse

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 40

Antall fremlagte fullmakter: 21

Totalt: 61

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent. Punkt 5.5 utgår og tas på beboermøte

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Styrets årsmelding ble referert.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskap for 2011 ble gjennomgått.

Vedtak: Borettslagets resultatregnskap som viser et overskudd på kr 2 911 156 ble godkjent

Sak 3: Budsjett 2012

Styrets budsjett for 2012 ble gjennomgått

Vedtak: Tatt til orientering

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Vedtak: Kr 193 000 til styret. Kr 30 000 til miljøutvalget.

Sak 5: Andre saker

5.1 Tilbygg på gavlvegg i 73a og 73b.

Fra Øyvind B. Haddeland, 73a og Patrik Nyhagen, 73a
Ingen innsigelser fra naboer

Styrets innstilling: Godkjennes (enstemmig)

Styrets begrunnelse: Utbyggingen dekker et område som har svært begrenset bruksverdi og som i praksis har vært benyttet som hage for utbygger. Utbygget ødelegger heller ikke for noe utsikt av spesiell verdi da dette er nordøst inn mot grefsenkollen. Styret tror etter en befaring at det heller ikke vil gi betydelig opplevelse av fortetning. Det var heller ingen innsigelser fra berørte naboer.

Merknader: Dersom Plan og bygg ikke godkjenner (fordi det er for nær fortauet) godtar ikke styret at bygges forskyves inn fra veien fordi det kommer i konflikt med gangvei gjennom borettslaget. Vi forutsetter da at bygget i stedet reduseres i størrelse slik at det ikke går utenfor fotavtrykket beskrevet i søknaden.

Vedtak: Tilbygg på gavlvegg med styrets presisering er vedtatt med 58 stemmer for og 2 stemmer mot (1 blank stemme).

5.2 Utvidelse av balkong i nr 31 (standard 40 cm dybde samt utvidelse i omlag dobbel bredde)

fra Kari Kaldhusdal og Magne Kaldhusdal.
Ingen innsigelser fra naboer

Styrets innstilling: Godkjennes (enstemmig). (Utbygger ønsket primært en utbygging på 35 cm utover standard dybde, men dette ønsker ikke styret å innstille på)

Begrunnelse: Utvidelse i bredde berører ikke naboer i vesentlig grad i denne typen endeleilighet da det ikke innebærer at en kommer nærmere naboen. Styret er derfor av den oppfatning at breddeutvidelse er greit kun i de tilfellene der det ikke bringer nabobalkonger (i samme rekke) nærmere hverandre. I praksis betyr dette at styret mener slike breddeutvidelser kun bør godkjennes for endeleiligheter.

Vedtak: Utvidelse av balkong i nr 31 med 40 cm bredde i tråd med søknad. Vedtatt med 58 stemmer for og 0 stemmer mot. (3 blanke stemmer)

5.3 Utbygging på gavl i nr 30. fra Kåre og Line Opland

Utbygging av underetasje; hobbyrom 14m² og bod 4m².

Nabovarsel ikke ferdig

Utbygger søkte også i fjor og mener bilder lagt frem av protesterende nabo på fjorårets generalforsamling var misvisende. De har i år oversendt nye bilder. Styret vil legge frem nye "uhildede" bilder på årets generalforsamling.

Styrets innstilling: 2 mot, 2 for, 1 blank stemme.

Begrunnelse: Det er ikke gjennomført nabovarsel. Styret har derfor lagt til grunn nabovarselet fra i fjor i sin vurdering av saken.

Styret opplever at dette er en vanskelig sak. Her er en gjennomgang av de argumentene vi har lagt til grunn:

Innsigelser fra nabo i nr 43(i 2011): Styret har vært på befaring og har vanskelig for å se at utbyggingen i stor grad er til forringelse for denne beboeren. Hverken fra inngangsparti eller balkong mener vi dette er til stor sjenanse for denne naboen. Vi legger derfor mindre vekt på dette.

Generell fortetning: Utbyggingen vil hindre for utsikt fra borettslagets gangveier og bidra til å forringe opplevelsen av luftighet og utsyn. I motsetning til utbyggingen i nr 73 vil det i nr 30 skjerme for utsyn av vesentlig verdi.

Det er altså disse to hensynene som må vurderes opp mot utbyggers interesser.

Forslag om utsettelse av saken på generalforsamlingen: 10 stemmer for, 46 stemmer mot. Det ble vedtatt at saken tas opp til behandling.

Nr 30 kom med sine synspunkter til saken. Nr 43 kom med sine synspunkter.

Vedtak: Tilbygg på gavl i nr 30 i tråd med søknad. 37 stemmer for ja til utbygging og 21 mot. 3 blanke stemmer. Vedtaket fikk ikke 2/3 flertall og ble ikke vedtatt.

5.4 Utbedring av ballbanen.

Styret har fått inn et spennende og gjennomarbeidet forslag til oppgradering av ballplassen. Styret ønsker å bruke noe mer tid på å fatte en beslutning, bl.a om bruk av kunstgress med gummikuler, deling av banen og drenering. I tillegg vil dette måtte finansieres ved hjelp av et lån slik at den reelle kostnaden vil bli en god del høyere. Samtidig vil levetiden kunne være 10-20 år slik at den årlige kostnaden likevel ikke er avskrekkende. Styret vil berømme forslagsstillerne og ser frem til å jobbe videre med saken.

Styret ønsker å benytte ulike støtteordninger for å få hjelp til finansieringen.

Styrets innstilling/Forslag til vedtak: Styret utreder denne saken videre.

Vedtak: Styret utreder denne saken videre. Styret ble gjort oppmerksom på at tomten er regulert til bolig. Noen viser til vedlikeholdsbehov for en slik bane. Kanskje tilstrekkelig å oppgradere eksisterende bane.

5.5 Husleie

Styret mener at vi bør lage en mer rettferdig formel for husleie. Den bør inneholde de ulike elementene: bruk av fellesareal, forsikring, administrasjon, vedlikehold m.m. I mange år har ikke husleie vært justert etter utbygging, selv om det står at dette skal gjøres.

Styret ønsker ikke å endre totalt innkrevet husleie. Dette forslaget dreier seg kun om hvordan husleien er fordelt mellom borettslagets beboere.

Styret foreslår en revidering av husleien for alle beboere basert på følgende prinsipp:

5% prosent av totale husleiekostnader deles likt på alle boenheter. De resterende 95% av totale husleiekostnader fordeles proporsjonalt etter antall kvadratmeter. For enkelte boenheter som ikke har fått sin husleie regulert etter utbygging vil dette kunne innebære en vesentlig husleieøkning – men styret mener dette er rettferdig da de i mange år har betalt vesentlig mindre enn hva de rettmessig skulle når vi sammenligner med naboer som ikke har bygget ut. Eksempelvis finnes det omtrent like store leiligheter der månedlige husleiekostnader avviker med mer enn 1000 kroner pr mnd. Likevel, for å unngå for dramatiske utslag for enkelte beboere ønsker styret at ingen skal få økt sin mnd husleie med mer enn 1100 kroner (i 2012 priser). Dette forslaget vil ikke tre i kraft før i 2013.

Grafikken i innkallingen viser dagens situasjon med husleie, *kr/m² pr måned oppover og størrelse på leilighet bortover* (blå, stiplet linje) og ønsket ny situasjon (rød, jevnt synkende heltrukken linje). Dette vil utjevne de tildels store forskjeller som er i dag.

Vedtak: Saken ble trukket av styret og tas opp på beboermøte til orientering.

Sak 6: Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Erik Sundheim (leder)
Simen Markussen
Bjarte Rydland

6.1 Valg av leder:

Valgt ble: Erik Sundheim (2 år)

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Valgt ble: Ulrike Jüse og Bjarte Rydland

6.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år:

Valgt ble: Bjørg Thorvik Helgen
Torill Krogsæter
Stein Kirkebøen
Anstein Mykland

6.3 a Valg av miljøutvalg

Hans Cats Myhre
Marius Johannesen

6.4 Valg av valgkomité: (velges for 2 år)

Valgt ble: Frank Undheim

Varamedlemmer (for 1 år): Ann Cathrin Nilsen
Dagfinn Hagen
Åne Osmunddalen
Simen Markussen

6.5 Valg av 1 delegat m/varadelegat til Usbls generalforsamling 14.05.2012:

Valgt ble: Sissel Vatne

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
Leder	Erik Sundheim Ulrike Jüse Bjarte Rydland Turid Horgen Kristian L. Strømskag	Akebakkeskogen 81 B, 0490 Oslo Akebakkeskogen 67 B, 0490 Oslo Akebakkeskogen 27 A, 0490 Oslo Akebakkeskogen 14, 0490 Oslo Akebakkeskogen 77 B, 0490 Oslo

Varamedlemmer:

<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>
Björg Thorvik Helgen Stein E. Kirkebøen Anstein Mykland Torill Krogsæter	Akebakkeskogen 5 A, 0490 Oslo Akebakkeskogen 59 A, 0490 Oslo Akebakkeskogen 80 A, 0490 Oslo Akebakkeskogen 53, 0490 Oslo

Valgkomite:

Navn	Adresse:
Frank Undheim	Akebakkeskogen 21, 0490 Oslo
Varamedlemmer: Ann Cathrin Nilsen Dagfinn Hagen Åne Osmunddalen Simen Markussen	Akebakkeskogen 44, 0490 Oslo Akebakkeskogen 82 B, 0490 Oslo Akebakkeskogen 9 A, 0490 Oslo Akebakkeskogen 65 A, 0490 Oslo

Protokollen undertegnes av:

Dagfinn Hagen /s/

Valgt av generalforsamlingen

Marianne Bjaaland /s/

Møteleder

Ulrike Jüse /s/

Valgt av generalforsamlingen