

Protokoll

fra ordinær generalforsamling i Akebakkeskogen Borettslag onsdag 05.06.2019 kl. 18:00 - Grefesenkollen restaurant.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Knut Sannem

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Geir Lundby

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 13

Totalt: 39

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Vedtak: godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Vedtak: godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et underskudd på kr 1.113.401,-, anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2018 ble gjennomgått.

Vedtak: godkjent

3. Årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen for 2018 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Styrehonorar på 210.000,- ble vedtatt. Styrehonorar er ekskl. honorar til ekstern styreleder.

honorar til miljøutvalget på 38.000,- ble vedtatt.

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Styret sendte ut forslag til endrede husordensregler med Styret informerer i april, og ba om innspill fra beboerne om det var kommentarer til foreslåtte endringer.

Det har kommet noen tilbakemeldinger med kommentarer til de foreslåtte endringer, og også enkelte konkrete forslag til øvrige endringer. Enkelte av forslagene til endringer har styret inntatt i endelig forslag til reviderte husordensregler, mens andre forslag er etter styrets vurdering foreslått utelatt.

Det endelige endringsforslaget følger vedlagt bakerst i innkallingen, og de konkrete tilbakemeldinger gjennomgås og behandles fortløpende her i saksfremstillingen.

Styret har i tillegg til de konkrete forslagene fått kommentar på at styret ved foreslåtte endringer tillegger seg utvidede fullmakter overfor beboerne. Det er ikke vist til hvilke konkrete endringer det her er snakk om. Det har ikke vært styrets hensikt med de foreslåtte endringene å tillegge seg videre fullmakter enn gjeldende husordensregler, og det er heller ikke styrets hensikt å ha husordensregler som går lenger enn gjeldende borettslagslov og borettslagets vedtekter. Eventuelle spørsmål eller kommentarer til dette, kan fremmes for styret i generalforsamlingen.

Forslag med kommentarer:

- Foreslås at det presiseres at stilletid også gjelder på uteområdene, og at tidspunktet bør settes fra kl. 22:00 til kl. 07:00, og ro på helligdager mellom kl. 22:00 og 13:00.

Styret anser ikke at det er behov for å endre tidspunktene for når det skal være ro. Det har ikke vært et problem med klager på bråk utenfor det angitte tidsrommet. Styret er for øvrig enige i at det skal være ro generelt i borettslaget og fjerner spesifisering om "ro i leilighetene".

- "Musikkundervisning el." – Foreslås at man tar inn trampoline som eksempel her.

Styret er usikker på om det menes at det kreves godkjenning fra styret å sette opp trampoline, eller om det kreves godkjenning å lage lyd på trampoline. I utgangspunktet står den enkelte andelseier fritt til å anskaffe trampoline på sin parsell, og styret vurderer det slik at evt. støy fra barn som leker på trampoline stiller seg likt med støy fra barn som leker på lekeplasser el. og at man oppfordrer naboer til å snakke sammen i stedet for å nedlegge forbud mot dette. Styret er derfor negativt til foreslåtte endring.

- § 5, "brennbart eller eksplosivt materiale i garasjene" – Foreslås strøket, da det er bedre at dette lagres i garasjer enn i boder, hvor en evt. brann enklere kan spres til leiligheten.

Styret er enige i innspillet, og foreslår at dette borttas fra reglene. Se for øvrig forslag til ny ordlyd ang. brannfarlig vare i § 5, siste avsnitt.

- Foreslår at § 6 slås sammen med § 11, samt konkrete endringer til denne bestemmelsen.

Styret er enige i at tidligere § 6 og § 11 kan slås sammen. Nærmere kommentarer tas under § 11.

- § 7 – kommentar med spørsmål om hvorfor bestemmelsen er foreslått slettet

Styret har foreslått bestemmelsen borttatt fra husordensreglene, da bestemmelser om

bruksoverlating fremgår direkte av vedtektenes punkt 4-2.

- § 8 – spørsmål med hva som menes med rundskriv

Presiseres fra styrets side at det her vises til Styret informerer, som deles ut til samtlige beboere i postkassen. Facebook og evt. oppslag på søppelskur el. brukes aldri som informasjonskanal til beboerne dersom det er viktig informasjon som skal deles.

- Forslag til ny bestemmelse: "Teppebanking på balkongen må ikke forekomme. Det er ikke tillatt å henge tøy til tørk over gelenderet på balkongen. Tørking av tøy må skje uten at det er til sjanse for naboene."

Styret er enige i deler av foreslåtte bestemmelse, og foreslår denne inntatt i ny § 6.

- Forslag til ny bestemmelse: "Borettslaget fellesområder kan ikke benyttes for parkering av campingvogner og bilhengere annet enn på tilvist plass og ikke som opplagsplass for båter, kanoer, kajaker o.l."

Styret er enige i at det bør unngås at det lagres diverse på borettslagets fellesarealer, og støtter derfor forslaget. Foreslår denne inntatt i ny § 7.

- § 11: Se forslag i eget dokument vedlagt bakerst i innkallingen.
- Foreslår gjeldende ordlyd i ny § 11 (tidl. § 6): "Forandring av hageparsell/fellessarealer skal ikke finne sted uten forhåndsgodkjenning fra styret. Berørte andelseiere bør varsles og gis anledning til å uttale seg før styret fatter vedtak. Styret må for hver sak vurdere grundig hvilke andelseiere som er berørte. Ved tvil bør alle andelseiere varsles og gis anledning til å uttale seg."

Styret er enige i at det i flere tilfeller kan være andelseiere som er berørte, men ikke nærliggende. Styret foretar også slik vurdering i hvert tilfelle i dag, og dersom styret innstiller positivt til et vedtak som forandrer fellesareal eller tun (hageparsell) stilles ofte strengere krav til hvem som skal varsles og gis anledning til å uttale seg. Styret er derfor positive til deler av foreslåtte endring, og inntar denne i forslag til ny § 11.

Styret er videre enige i at § 6 og § 11 kan slås sammen, og er positive til flere av de foreslåtte endringene i ny § 11.

Til forslaget "Nødvendige gjerder mellom hageparsell og fellessarealer (sikring mot skrenter, trafikk og annet vedlikeholdes av styret.": Styret mener at dette gjelder for de aller fleste tilfeller og at det også gjøres i dag. Vedlikeholdsansvar følger imidlertid av vedtektene og eventuelle endringer bør vedtas som vedtektsendringer med 2/3 flertall.

Styret mener imidlertid at spesielt punkt § 11-B er for detaljert og omfattende, og har inntatt en mellomløsning som forslag.

Styret er enige i at man skal ha en helhetlig gjennomgang av borettslagets grøntarealer og beplantning ca. hvert 5. år, som er rådgivende og at dette skal utføres av ekstern fagperson. I en slik prosess skal også samtlige beboere få anledning til å uttale seg og komme med sine synspunkter og eventuelle ønsker om endringer på fellesarealene. Styret har imidlertid anledning til å foreta beslutninger, altså ta stilling til eventuell felling eller beskjæring, i enkeltsaker der spesielle behov gjør seg gjeldende. Også i slike tilfeller vil fagperson bli forespurt om rådgivning før det fattes noen beslutning, og berørte beboere vil få anledning til å uttale seg.

Styret ønsker heller ikke å ha noen makshøyde for hekker, da dette vil få ulikt utfall utfra hvor det er plassert. Det må etter styrets syn derfor vurderes konkret opp mot de øvrige reglene, om at hekker mv. ikke skal ha større høyde og omgang enn at utsikt og lys for naboer ikke hindre.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar endringene i husordensreglene.

5.2 Søknad om fasadeendring, Akebakkeskogen 35

Forslagsstiller: Caroline Lambech og Geir Jangås

I forbindelse med større oppussing sommeren 2018 fikk vi godkjent noen endringer på fasaden på Generalforsamlingen 2018. Etter at oppussingen tok form, har vi sett behovet for å gjøre noen mindre justeringer i forhold til det som ble godkjent i fjor. Vi ønsker å flytte et vindu ihht. skisse.

Skissen er vedlagt bakerst i innkallingen.

Vedtak:

Ikke vedtatt. 22 stemmer for og 16 stemmer mot.

5.3 Utbygging av gavlvegg, Akebakkeskogen 73 A og B

Forslagsstiller: Karin Haugen og Jan Sindre Selven (Akebakkeskogen 73 A) og Mona B. og Øyvind B. Haddeland (Akebakkeskogen 73 B)

Se søknad med tegninger/skisser vedlagt bakerst i innkallingen.

Vedtak:

Saken ble trukket.

5.4 Søknad om fasadeendring, Akebakkeskogen 45

Forslagsstiller: Kristina og Øystein Høgsand

Se søknad med tegninger/skisser vedlagt bakerst i innkallingen.

Vedtak:

Innsetting av kjellervindu godkjennes ihht tegninger vedlagt innkallingen. Forutsettes at tiltaket er i samsvar med offentlige krav.

5.5 Utbygging av Grefsenkleiva

Beboergruppen i borettslaget som har engasjert seg i denne saken, vil presentere hva som har skjedd det siste året og hva som skjer fremover.

Vedtak:

Foreslås tatt til orientering.

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Gina Kristiansen Borgerud for 2 år.

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Linn Furuvald Næss for 2 år

Valgt ble: Peter Erhstedt for 2 år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Rune Groven for 1 år.

Valgt ble: Karl - Inge Eidsvik for 1 år.

Valgt ble: Mimmi Walker Tyrihjell for 1 år.

6.4 Valg av Miljøutvalg

Vedtak:

Kristian Franer
Dana Stene
Svein Erik Ruud
Hanne Botnen
Simen Markussen
Hilde Johansen
Marianne Freang Klomsæt

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Navn:
Helga Aasdalen
Heidi Olsen
Agathe Backen-Grøndahl
Brita Thorvik Helgen

Knut Sannem /s/
Møteleder

Geir Lundby /s/
Valgt av generalforsamlingen
