

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Etterstad Vest Borettslag

Møtedato: 10. mai 2017

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Etterstad videregående skole

Til stede: 38 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 44 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Tor Kjetil Dedekam Pederssen.

Møtet ble åpnet av Styreleder Knud Therkildsen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Tor Kjetil Dedekam Pederssen foreslått.

Vedtak: Valgt

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 Tor Kjetil Dedekam Pederssen foreslått. Som protokollvitne ble Kari Folvik og Håvard Gardlie foreslått.

Vedtak: Valgt

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 årsberetning og årsregnskap for 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets negative årsresultat foreslås overført fra egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 353 100.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

Åpning for utbygging av loft (krever 2/3-flertall)

Petter Haugneland foreslår å åpne for at andelseiere i 4. etasje kan kjøpe ut råloft over egen leilighet for utbygging.

En åpning for utbygging vil kunne gi gode ekstraintekter og redusert behov for økt husleie. Samtidig vil eiendommen bli mer attraktiv med flere valgmuligheter i forhold til størrelser på leiligheter. Erfaringsmessig har mange i området ønske om å bli boende, men eksisterende leiligheter er for små for mange barnefamilier. Etterstad Vest kan dermed tiltrekke seg en mer variert beboergruppe som vil forbedre bomiljøet og øke verdien på eiendommen.

Etterstad Nord har allerede gjennomført tilsvarende åpning med gode resultater, ifølge styreleder. Hittil er det fire andelseiere som har benyttet seg av utbyggingsmulighet. I mai 2013 ble verdien på råloftet taksert til 10.000 kroner per m² bruksareal. Mer om utbygging og detaljerte sakspapirer fra Etterstad Nord:

<http://www.etterstadnord.no/loft.php>

Prosjektering av utbyggingsmulighet utføres av OBOS prosjekt eller tilsvarende. Ved salg av råloft skal prisvurdering fra takstmann på aktuelt tidspunkt legges til grunn for salgspris. Utbygger vil ta alle kostnader knyttet til utbygging og følge alle krav i bygningsforskrifter som følger utbyggingen. Utbyggingen skal foretas til minst mulig sjenanse for andre beboere. Andelseiere som har loftsbod på aktuelt loft vil få tildelt tilsvarende bod annet sted eller få utbetalt kompensasjon tilsvarende andel salgspris for råloft. Husleie for utbygde andelsleiligheter øker tilsvarende økt bruksareal.

Forslag til vedtak (krever 2/3 flertall): Generalforsamlingen åpner for utbygging av loft etter forespørsel. Styret gis i oppdrag å gjennomføre salg fortløpende basert på føringene over.

Styrets innstilling: Styret mener det er problematisk at opp til 3/4 av leilighetene mister oppbevaringsareal på loft, og innstiller på å forkaste forslaget.

Votering over innsendt forslag: 5 stemte for (ja) og 37 stemte imot (nei).

Vedtak: Ikke vedtatt

Benkeforslag 1:

5 stemte for (ja) og 37 stemte imot (nei).

Vedtak: Ikke vedtatt

Benkeforslag 2:

14 stemte for (ja) og 28 imot (nei).

Vedtak: Ikke vedtatt.

Benkeforslag, se neste side

Alternativt forslag til vedtak – sak om utbygging av loft

Viser til innsendt forslag om å åpne for at andelseiere i 4. etasje kan kjøpe ut råloft over egen leilighet for utbygging.

På et overordnet nivå er det viktig å bidra til at borettslaget kan bidra til at flere typer leiligheter blir tilgjengelig – særlig for familier kan det være aktuelt med større areal.

Samtidig forstår jeg styrets innstilling – som påpeker at opptil $\frac{3}{4}$ av leilighetene vil miste bodene på loftet.

Jeg synes det er prisverdig at forslagsstiller har innhentet dokumentasjon fra Etterstad Nord.

I dokumentasjonen vil dere blant annet finne avtalemål som er utarbeidet mellom borettslaget og utbygger – altså den som kjøper loftareal for utbygging.

Der står det at utbygger skal innhente skriftlig samtykke av de som disponerer loftsarealet han eller han ønsker å bygge ut. Det kan være en kime til konflikt, men innebærer også en mulig sikkerhetsventil for de som absolutt ikke vil miste bodarealet.

Hvorvidt denne avtalemalen passer for Etterstad Vest, gjenstår å se.

Selv om saksfremlegget er godt formulert, synes jeg det er litt tidlig å hoppe i dette uten at vi vet hva dette innebærer i vårt borettslag.

Er det for eksempel noe med bygningsmassen som kan skape problemer?

Kan alle blokkene bygges ut, uavhengig av om det er de små blokkene med 2-romsleiligheter eller de større med 3-roms?

Kan hele loftet bygges ut, eller er det bare deler?

Skaper sivilforsvarets varslingsanlegg problemer?

Hvor mange andeler vil kunne få muligheten, dersom utbygging er mulig?

Hvor mange bodef vil bli berørt- mer nøyaktig?

Oppsummert søker jeg et større informasjonsgrunnlag før vi fatter vedtaket.

Derfor har jeg levert et justert forslag til vedtak.

Forslaget lyder:

Generalforsamlingen stiller seg positive til å utrede utbygging av loft. Styret gis i oppdrag å gjennomføre en nærmere utredning av hva en slik utbygging vil innebære i vårt borettslag, og gis fullmakt til å innhente eksternt bistand der dette er nødvendig.

Mvh

Flemming Trondsen, Etterstadsletta 95 A.

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å få utredet muligheter, begrensninger og konsekvenser ved en mulig loftsutbygging, ~~(samt utarbeide en veileder for loftsutbygging etter mål fra Etterstad nord.)~~
Budsjett for utredningen: inntil kr 300.000 inkl. mva. Resultatet av utredningen ~~og veileder~~ legges fram for generalforsamling 2018 for endelig vedtak om loftsutbygging.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Lin Katrine og Egor Reiersen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Beate Kathrine Berge, Najibullah Andarabi og Torill Johnsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Knut Therkildsen

Varadelegert Anne C Eriksen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Sven Ekholt, Flemming Trondsen og Eli Anne Kjølberg foreslått.

Vedtak: Ekholt, Trondsen og Kjølberg ble valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.37. Protokollen signeres av

Tor Kjetil Dedekam Pederssen /s/
Møteleder og protokollfører

Håvard Alme Gardli /s/
Protokollvitne

Kari Folvik /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Leder	Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B
Nestleder	Anne C Eriksen	Biskop Jens Nilssøns gt 22 A
Styremedlem/Sekretær	Lin Kathrine Hauglund	Biskop Jens Nilssøns gt 16 A
Styremedlem	Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns gt 16 C
Styremedlem	Egor Reiersen	Etterstadsletta 95 C