

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Casinetto Borettslag

Møtedato: 11.06.2018

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Skøyen kirke

Til stede: 42 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 44 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Haakon Evenstad Jahn.

Møtet ble åpnet av Henning Hoel.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Henning Hoel 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 Haakon Evenstad Jahn foreslått. Som protokollvitne ble Johannes Storvik 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

Styrehonorar ekstern styreleder iht. kontrakt.

Samlet styrehonorar til øvrige medlemmer for perioden ble foreslått satt til kr 164 000,-.

Vedtak: Godkjent.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Blomster i trappeoppgangene

Forslagsstiller

Elin Kristiansen, GV54

Saksinformasjon

Jeg ønsker å ta opp på årsmøtet om vi virkelig ønsker å ha begrensninger på muligheten til å ha blomster i trappehuset. Det har blitt ødselig og kaldt etter at det ble malt i helhvitt, og i tillegg hvitt lys. Det er veldig inngripende å bestemme slikt på vegne av oss som bor her. Begrunnelsen for at vi i Gustav Vigeland's vei 54 skulle fjerne blomstene var feilaktig. Det er ikke blomstene som er årsak til skader i trappehuset. Det er ingen grunn til å nekte oss blomster.

Forslag til vedtak

Det skal være lov til å ha planter i trappehuset *i GV54*, i den grad de ikke står i veien for ferdsel. Det henstilles til at naboer blir enige om hvordan det skal være.

Styrets innstilling

Det har tidligere vært klager og behov for rengjøring etter at planter i trapperommene har ført til jord på gulvene.

Trappehusene er også rømningsveier i borettslaget, og det er ikke tillatt å lagre eller sette varer, søppel eller andre uvedkommende ting i rømningsvei dersom fremkommeligheten kan reduseres (forskrift om brannforebyggende tiltak §2-3).

Styret må etter internkontrollforskriften i tilfelle jevnlig kontrollere trappehusene for å sikre at omfang/plassering av blomster/planter ikke reduserer fremkommeligheten, og dette vil medføre noe arbeid.

Etter styrets syn vurdering er ulempene med plassering av planter i trappehusene større enn behovet for å pynte disse med blomster/planter.

Styrets forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B Endring i husordensreglene pkt. 2 A

Forslagsstiller

Ragnhild Gjerde, GV44

Saksinformasjon

Andelseier har fremmet følgende forslag om endring i husordensreglene punkt 2.A andre punktum om Ro i leilighetene (endringer i tidspunkt i rødt):

Forslag til vedtak

Spesielt støyende virksomhet (f.eks. drilling, snekring) skal ikke forekomme før kl. 08.00 på hverdager og kl. ~~09.00~~ 11.00 på lørdager, og ikke etter kl. ~~19.00~~ 18.00 på hverdager og ikke etter kl. 17.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dagens tider har en balansert avveining mellom behovet for å få utført arbeid og ro i leilighetene, slik at dagens tider i husordensreglene kan beholdes.

Styrets forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Vedtak: 25 imot. Forslaget falt.

C Orienteringssak fra styret – Utbygging av Gustav Vigelands vei 24

Det ble fattet følgende vedtak i ordinær generalforsamling i 2017:

Styret får fullmakt til å inngå en avtale med Linstow AS for fremføring og tilknytning til vann- og avløpsanlegg, strøm og fjernvarme mot en tilfredsstillende kompensasjon.

Styret fullførte deretter forhandlingene med Linstow (utbygger) med bistand fra advokat, og inngikk avtale den 15.1.2018. Det vises her til informasjonsskriv av 18.1.2018 og avtalen som i sin helhet er publisert på borettslagets hjemmesider (18.1.2018 borettslaget ved at denne går over "festplassen", og også for andelseiere som blir berørt av stempeling av garasje plassene. Det ble lagt vekt på flere momenter i avtalen:

- Få til en løsning for å begrense trafikken på våre bilfrie tun (pullert)
- redusere mulighetene for skader på garasjeanlegget med færrest mulig plasser berørt av stempelingen
- sørge for sikkerhet i forhold til tidspunkt for transport og krav om å alltid å benytte hjelpemann/fotmann for å dirigere all lastebiltrafikk, og sikring/stengning av byggeplass,
- regulering av tidspunkt for støyende arbeider
- kompensasjon til borettslaget og andelseiere. Det er avtalt en kompensasjon til borettslaget med kr. 750.000,- med tillegg av kr. 25.000,- pr mnd. anleggsperiode, og kr. 750,- pr. påbegynt måned for andelseiere som blir berørt av stempelingen.
- Avtalen regulerer også andre forhold som rengjøring av gangvei, ansvarsforhold og gjennomføring (maksimalt 15 måneder).

Det er også frigjort parkeringsplasser der "vaktmesterskuret" var tidligere, slik at man har kunnet tilby parkeringsplasser ute for de andelseiere som har fått vanskelige parkeringsforhold på egen plass.

Etter avtaleinngåelsen og oppstart av byggearbeidene (IG ble gitt 23.1.2018) har styret hatt jevnlig møter med utbygger og entreprenør (innledningsvis hver 14. dag), for å ta opp forhold og klager fra beboere underveis. Det har vært en rekke forhold som er tatt opp i møtene, og følgende nevnes særskilt:

- Parkering på borettslagets område
- Dårlig varsling i forkant av tiltak (herunder sprengning)

- stempling ble mer omfattende enn forutsatt (14 i stedet for 10 plasser ble berørt)
- Enkelte overflateskader i to leiligheter etter sprengning. Styret har fått oversendt rystelsesmålingene (som ligger innenfor grensene), og vurderer evt. behov for en egen fagkyndig vurdering for å sikre at det ikke er skader utover det som er registrert.
- brudd på sikkerhetsbestemmelser og støybemmelser

Styret har bedt om en fremdriftsplan og fikk oversendt følgende grovkisse for fremdrift 2018:

Grunn- og fundamentarbeider	frem til april 2018
Råbyggfase	mai til august 2018
Innomhusarbeider	juni til desember 2018
Innredninger	juni til desember 2018
Utomhus	august til desember 2018

I etterkant av oversendt fremdriftsplan har utbygger/entreprenør opplyst om at denne er blitt forsinket på bakgrunn av at det er funnet betydelige mengder alunskifer i grunnen slik at det måtte utføres sikringsarbeider i tomten (forsegle alunskifer med sprøytebetong).

Styret vil gi oppdatert informasjon om status i prosjektet på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent.

D Orienteringssak fra styret – Uttreden av SVS og etablering av ny renovasjonsløsning

Uttreden av SVS

Casinetto Borettslag har siden 1983 vært tilknyttet søppelsug. Søppelsuget ble etablert, eid og driftet av Oslo kommune som et pilotprosjekt, men grunnet driftsproblemer og tilhørende kostnader ønsket Oslo kommune å avhende søppelsuget allerede etter få års drift. Casinetto Borettslag, Hoffsgrenda borettslag, Nedre Silkestrå borettslag, Øvre Silkestrå borettslag og Skøyen terrasse boligsameie valgte i 1994 å opprette Sameiet Skøyen Vest Søppelsug (Sameiet) og vederlagsfritt overta søppelsuget fra Oslo kommune.

På grunn av aldring og stor slitasje ble det i 2006 fattet vedtak om omfattende oppgraderinger av anlegget for å opprettholde videre drift. Oppgraderingen var ferdigstilt i 2009 og kostet 11 millioner. Til tross for oppgraderingene har søppelsuget ikke fungert tilfredsstillende.

Casinetto Borettslag har vært frakoblet søppelsuget siden juni 2013 etter ny propp av søppel.

Etter oppryddingen avdekket videoinspeksjon betydelige sprekker og forskyvninger i betongrørene. Deler av rørgatene på Casinetto sitt område er i svært dårlig stand, og en ny omfattende oppgradering var nødvendig for å fortsette driften for Casinetto sin del. Styret i SVS har vurdert at det ikke er regningsvarende å utbedre søppelsuget for Casinetto sin del.

Casinetto Borettslag er bundet til Sameiet frem til 1. januar 2027 gjennom en sameieravtale, og kan etter avtalens innhold i utgangspunktet ikke gå ut av denne avtalen uten tilslutning fra de andre sameierne. Villkårene for uttreden måtte derfor fremforhandles.

Generalforsamlingen vedtok i 2014 etter forslag fra styret følgende vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i Casinetto Borettslag fullmakt til å inngå en avtale der Casinetto kan tre ut av Sameiet Skøyen Vest Sjøpelsug på tilfredsstillende vilkår.

Dersom Casinetto Borettslag trer ut av søppelsuget må ny søppelhåndtering etableres.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere løsning for lokal søppelhåndtering som ikke skal komme i konflikt med prinsippet om bilfrie tun.

Etter 2014 har styret i Casinetto i lengre tid forsøkt å få vedtatt en avtale med øvrige sameiere i SVS om vilkårene for en uttreden. Dette lyktes ikke via forhandlinger i styret i SVS, til tross for at Casinetto etter styrets syn la frem flere konstruktive forslag til avtalevilkår for uttreden av sameiet. Styret engasjerte deretter advokat i desember 2016, for å se om man da kunne komme frem til en avtale mellom partene basert på en rettslig forståelse av sameieavtalen i en situasjon der en av sameierne ikke lenger kan benytte anlegget. Det ble etter dette gjennomført forhandlingsmøter, og det har vært langvarig dialog mellom borettslagets og sameiets advokat. Partene klarte ikke å komme frem til en omforent avtale.

Etter samråd med borettslagets advokat, vurderte styret at vi ikke har noe å tjene på å inngå en avtale på de vilkår som ble krevd av øvrige sameiere (tilsvarer "worst-case"), og borettslagets styre valgte derfor å heve avtalen med SVS grunnet bristende forutsetninger/vesentlig mislighold. Etter styrets vurdering var det ikke hensiktsmessig å bruke ytterligere tid og ressurser på forhandlinger som ikke ser ut til å kunne føre frem, og Casinetto borettslag har et sterkt behov for å få etablert en permanent renovasjonsløsning. SVS har protestert på hevingen, uten at dette endrer styrets vurdering.

Styret har etter hevingen gjennomført innfrielse av vår andel av gjeld i sameiet (refinansiert med lavere rente med pant i borettslagets bygningsmasse) og meldt fratreden i styret i SVS.

Etablering av ny renovasjonsløsning

I ekstraordinær generalforsamling 27.11.2017 fikk styret fullmakt til å etablere en ny renovasjonsløsning innenfor en kostnadsramme på kr. 2,75 millioner og ta opp lån til dette formålet (samt til å innfri gjelden til SVS).

Styret innhentet tilbud fra Obos prosjekt for å forestå tilbudsbeskrivelse, innhente tilbud, kontrahere og byggeledelse i et prosjekt. Styrets vurdering var at dette var for kostnadskrevende i forhold til prosjektets størrelse, og at vi kan gjennomføre dette med intern kompetanse i styret.

Etter en lang prosess med tilbydere, befaringer, kontakter med renovasjonsetaten samt firmaer som driver vedlikehold av slike anlegg – ble det i april 2018 forhandlet og signert en avtale om nedgravde løsninger i tråd med generalforsamlingsvedtaket fra 2017 med en kontraktssum på kr. 2,5 millioner. Det kan komme ekstra kostnader, eksempelvis ved behov for sprengning i grunnen. Valgt leverandør er Enviropac. Styret vil spesielt fremheve den omfattende innsatsen Patriq i styret har lagt ned i dette arbeidet!

Arbeidet med leveransen er påbegynt, og vil igangsettes så snart nødvendige tillatelser og søknader samt avklaringer og tillatelser med myndigheter og andre parter er på plass.

Hvis mulig vil arbeidene igangsettes før sommerferien. Det er dog mest sannsynlig at oppstart blir like etter sommerferien.

Styret vil gi oppdatert informasjon om status i prosjektet på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent.

E Orienteringssak fra styret – Installasjon av Elbil-anlegg

I ekstraordinær generalforsamling 27.11.2017 fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

Styret får fullmakt til å etablere ladesystem for elbiler som gir samtlige garasjeplasser mulighet til lading innenfor en kostnadsramme på kr. 1.035.000,- (delt kapasitet).

Kostnader ved tilknytning til anlegget/etablering av ladestasjoner dekkes av den enkelte andelseier. Styret beslutter hvilken leverandør som skal benyttes ved tilknytning til anlegget.

Styret viser her til innkalling til generalforsamlingen og redegjørelsen som ble gitt der. Vedtaket var basert på et konkret tilbud fra Elektro-Sivert AS for en Zaptec-løsning, men man måtte avvente kontraktsinngåelse inntil søknader om tilskudd var behandlet.

Styret fikk positivt svar på søknadene om tilskudd og fikk innvilget tilskudd på kr. 190.000,- fra Obos og kr. 233.700,- fra Oslo kommune. Tilskuddet fra Obos ble innvilget i siste liten, og Obos gir fra og med 2018 ikke lenger tilskudd til denne type tiltak. Samlet tilskudd for tiltaket blir altså kr. 423.700,-.

Det ble deretter inngått kontrakt med Elektro-Sivert den 16.1.2018, og det er lagt opp til at arbeidene starter opp i mai og avsluttes i august/september 2018. Styret viser for øvrig til informasjonsskriv som ligger på borettslagets hjemmesider.

Det leveres ladeutstyr fra Zaptec, et norsk selskap med base i Stavanger. Ladeutstyret er fremtidsrettet, har innebygget kommunikasjonsløsning (internett) og er tilrettelagt for eventuelle fremtidig endringer/utvidelser til minimale kostnader. Systemet administreres enkelt fra en PC hvor styret kan få oversikt over strømforbruk pr. bruker, feil og annen relevant informasjon. Systemet krever ca 60% mindre effekt enn tradisjonelle ladesystemer, da ladekontaktene kommuniserer med hverandre og fordeler all tilgjengelig strøm/effekt mellom brukerne (laststyring). For ytterligere informasjon om ladesystemet kan man lese på Zaptec sine hjemmesider: <https://www.zaptec.com/no/>.

Installasjonsløsningen baserer seg på å legge en flerlederkabel/strømskinne gjennom hele garasjeanlegget forbi alle parkeringsplasser. For de som ønsker å etablere egen ladestasjon, kan man enkelt «huke» seg på kabelen/strømskinnen ved sin plass. Har du etablert ladestasjon og skal flytte, kan du ta med deg ladestasjonen dersom det er ønskelig eller selge denne til andre andelseiere.

Systemet er forberedt for automatiske betalingsløsninger, men dette er kostnadsdrivende. Styret har derfor foreløpig valgt å fakturere brukerne et fast månedlig beløp på kr. 250,- for strømforbruk mv. Det er en fordel å fakturere den enkelte etter eksakt forbruksmåling, men styret vil løpende vurdere dette opp mot administrasjonskostnadene (som reduseres pr. bruker).

På bakgrunn av at det ble gitt en betydelig rabatt på ladestasjonene ved bestilling sammen med installasjonen av anlegget, besluttet styret at man kan bestille ladestasjon og programmere/koble denne til anlegget men slik at man da ikke betaler det månedlige tillegget for strøm før man faktisk begynner å lade.

Styret vil gi oppdatert informasjon om status på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Henning Hoel foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Kirsti Camerer foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Patriq Backlund foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Jostein Kvitterem foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Svein Flaate foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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

Delegert Kirsti Camerer

Varadelegert Baard Ove Haakensen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Andreas Tveitereid, Christin Arnesen, Øystein Ulvestad og Anne Nørstenes foreslått. *Benkeforslag på at Kjersti Granum stiller som representant til valgkomiteen i tillegg til de fire andre.*

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:18. Protokollen signeres av

Henning Hoel /s/
Møteleder

Haakon Evenstad Jahrn /s/
Protokollfører

Johannes Storvik /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Henning Hoel	Hans Nordahls Gate 96 A	2018-2019
Nestleder	Kirsti Camerer	Gustav Vigelands Vei 36	2018-2020
Styremedlem	Patriq Backlund	Prinsessealléen 19	2018-2020
Styremedlem	Baard Ove Haakensen	Gustav Vigelands Vei 36	2017-2019
Styremedlem	Per Håkon Mosserud	Gustav Vigelands Vei 36	2017-2019