

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Casinetto Borettslag

Møtedato: 16.09.2020

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Skøyen kirke

Til stede: 71 andelseiere, 22 representert ved fullmakt, totalt 93 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Espen Holter Pedersen.

Møtet ble åpnet av Andreas Gehe

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Espen Holter Pedersen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

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 ved akklamasjon.

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

Til å føre protokoll ble Espen Holter Pedersen foreslått, og som protokollvitne ble Ronnie Modigh og Trost Nielsen. foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent, men med behandling av sakene i rekkefølge: A, B, E, C, D.

2 Forslag

Behandling av **Forslag A) Orienteringssak fra styret - Langsiktig vedlikeholdsplan**

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Forrige styre inngikk kontrakt med USBL om utarbeidelse av en langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmassen våren 2019. Dette arbeidet ble utført rett før sommeren. Vedlikeholdsplanen inneholder en komplett oversikt over forventet fremtidig vedlikehold for alle bygningsdeler.

Styret har i tillegg opprettet en detaljert oversikt over vedlikehold knyttet til hver enkelt leilighet. Dette omfatter: ytterdører, vinduer, karnapp og balkongfronter. Styret har i lengre tid arbeidet med å finne gode fremtidsrettede løsninger, som kan bidra til et bedre og mer effektivt vedlikehold.

Vedtak: Tatt til orientering.

Behandling av **Forslag B) Orienteringssak fra styret - Forslag om branntiltak for Casinetto borettslag**

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Brannsikkerhet – brannkonsept/ branntiltak for borettslaget

Borettslaget har iht. HMS-ansvaret plikt til oppgradering iht. forskrift om forebyggende brannvern:

§ 8. Oppgradering av byggverk

«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

Vurdering av brannsikkerhet til nye loftsutbygginger

Det ble i 2015 nedsatt en egen arbeidsgruppe (branngruppen) bestående av Tarjei Torgersen, Øystein Ulvestad og Hans-Christian Åsheim som hadde følgende mandat: "Gruppen skal vurdere brannsikkerhet til nye loftsutbygginger og komme med forslag til tiltak. En rapport fremlegges for styret med anbefalinger vedrørende følgende:

- 1) Nye generelle regler i loftsveileder for loftsutbygging i borettslaget.
- 2) Vurdere brannrapportenes foreslåtte sikkerhetstiltak på loft.
- 3) Vurdere fasadeendringer ved sikkerhetstiltak
- 4) Vurdering av kostnader for den enkelte utbygger i forhold til tiltak, og eventuelle kostnader for den enkelte utbygger til borettslaget."

Bakgrunnsmateriale for branngruppens vurderinger var:

- Brannsikkerhetsrapport fra Brannstrategi 2015
- Byantikvarens vurdering

- Loftsveileder
- Rapport fra Olav Mittet, Fokus rådgivning
- Befaring av loft (oppsummering etter gruppens vurdering)

Det ble foreslått en rekke alternativ for tiltak som kunne sikre fremtidige loftsutbygginger.

Ekstraordinær generalforsamling 2017

Styret fremmet deretter forslag til ekstraordinær generalforsamling 27.11.2017:

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar brannteknisk utbedring av loftsleiligheter og fellesareal på loft innenfor en kostnadsramme på kr. 6.700.000,-. Kostnadene i prosjektet skal fordeles på de leiligheter som har bygd ut loftet i tråd med borettslagets retningslinjer for utbygging og nytteprinsippet i brl. §5-19. Styret får fullmakt til å ta opp lån inntil kr. 6.700.000,- med pant foran borettsinnskuddene innenfor.

Under selve generalforsamlingen ble det stilt spørsmål om ikke øvrig bygningsmasse (som da ikke har bygd ut loftene) hadde samme problemstillinger ift. rømningsveier/brannsikkerhet, og Fokus redegjorde da for at det kunne være tilfelle, men dette var ikke utredet da man utelukkende hadde sett på problematikken knyttet til loftsleilighetene. Styret så seg da nødt til å ta en pause under generalforsamlingen, ettersom dette var helt nye opplysninger, dvs at også resten av bygningsmassen burde vurderes opp mot forebyggende-forskriften. Styret valgte deretter å trekke forslaget av følgende grunner:

- Styret så behov for å vurdere hele bygningsmassen samlet opp mot forebyggendeforskriften, da det ved eventuelle behov for sprinkling/ andre tiltak også for andre leiligheter bør gjøres i et felles prosjekt.

- Forutsetningen for fordeling av kostnader ville trolig være gal. Nytteprinsippet vil fortsatt være avgjørende, men forutsetningen fra Fokus om at samtlige tiltak var en direkte følge av loftsutbyggingene ville kunne være feil – da tiltakene også kunne være en følge av forebyggende-forskriften og borettslagets generelle HMS-ansvar og ikke nødvendigvis som en direkte følge av loftsutbyggingene.

Utredning av branntekniske oppgraderinger for videre utbygging av loft

Styret tok deretter kontakt med flere leverandører, og inngikk en avtale med Rambøll for videre bistand med følgende fremdrift/oppdragsbeskrivelse>

- Vurdering av løsning og kostnadsoverslag for hele bygningsmassen (hvor også utbedring av rømningsveier skal vurderes konkret opp mot andre alternativer). Det skal tas hensyn til at inngrepene i boenhetene og i fellesareal reduseres så mye som mulig. Det skal vurderes om hvilke deler av anbefalte tiltak som er en direkte følge av borettslagets generelle HMS-ansvar etter forebyggende-forskriften, eller om enkelte av tiltakene/omfanget følger av tidligere loftsutbygginger:

- Prosjektering, evaluering og innstilling. hvis det er aktuelt). Videre bør man redegjøre for vedlikehold / HMS-oppfølgning av det/de brannkonsept som velges.

- Kontrahering i etterkant av generalforsamlingens vedtak. Det avholdes oppklarende møter med entreprenører etter behov og man innstiller tilbydere for styret. Kontraktforhandlinger med entreprenør utføres i samarbeid med styret, herunder valg av entrepriseform og kontraktsinngåelse.
- Prosjektledelse i utførelsesperioden.
- Revisjon av borettslagets loftsveileder

Rambøl foretok vinteren 2019 en brannteknisk kartlegging av bygningsmassen og gjennomgikk eksisterende brannokumentasjon tilhørende Casinetto borettslag. Styret har i det forberedende arbeidet bestilt tegninger av borettslagets bygningsmasse som både kan brukes i arbeidet med nytt brannkonsept/prosjektering og også i andre sammenhenger. Videre er det sammen med brannrådgiver avholdt befarings- og møte med Oslo brann- og redningsetat. Sistnevnte har også gitt en skriftlig tilbakemelding i forhold til redningsforhold mv. Man har så langt kartlagt forutsetninger for eksisterende situasjon. Det er identifisert ulike løsninger som kan legges til grunn for en robust og god brannteknisk totalløsning. Felles for løsningene er at de vil kreve utførelse av tiltak som også påvirker andelseiere, og i ulik grad.

I beboermøtet 13. mai 2019, kom det frem at mange beboere hadde store innvendinger mot de foreslåtte løsningsforslagene.

I forkant av generalforsamlingen i 2019, ble det avholdt møte med byantikvaren, samt forhåndskonferanse med PBE for å drøfte mulighetene knyttet til forbedring av brannsikringen i borettslaget.

Generalforsamling 2019

På generalforsamlingen i 2019 ble mange av de samme innvendingene fra beboermøtet gjentatt, noe som førte til en nedstemming av styrets forslag til løsninger og etablering av et nytt mandat til oppfølging av brannsikring i borettslaget: **Styret arbeider videre med å utrede alternative løsninger** (Protokoll fra generalforsamlingen 2019).

Oppgradering iht. forskrift om forebyggende brannvern.

Nåværende styre har fulgt opp mandatet gjennom en egen møteserie med brannrådgiver fra Rambøll med fokus på å få inngående kjennskap til det omfattende materialet som ble utarbeidet.

I den videre prosessen med å utrede alternative løsninger, har styret inngått et samarbeid med Egil Berge AS, da vedkommende har omfattende erfaring fra både brannprosjektering og brann- og redningsetaten i Oslo kommune. For å vurdere tilstanden og egnede tiltak, er det foretatt befaringer i bygningsmassen og granskning av eksisterende dokumenter og tegninger med kommentarer fra Oslo brannvesen fra byggetillatelsen fra 1979.

Arbeidet blir oppsummert i en rapport som beskriver kravene til brannsikkerhet for Casinetto borettslag og tiltak som sørger for at sikkerhetsnivået tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. nov. 1984 nr. 1892. slik at styrets plikt til oppgradering iht. forskrift om forebyggende brannvern kan oppfylles.

Det tas sikte på å følge opp anbefalingene med prosjektering av spesifikke tiltak for behandling på ordinær generalforsamling.

Vedtak: Tatt til orientering.

Behandling av **Forslag C) Etablering av faste parkeringsplasser for utleiebiler**

Forslagsstiller:

Andreas Tveitereid

Saksinformasjon:

Selv om mange av beboerne disponerer egen bil, bør borettslaget i den grad det er mulig legge til rette for at flere beboere kan klare seg uten egen bil. Fysisk nærhet til leie-/delebil vil for mange være avgjørende for at det skal være interessant å ikke disponere egen bil. Samtidig bør etablering av en slik løsning ikke innebære merkostnader for de beboerne som ikke er interessert i et slikt tilbud fordi de fortsatt ønsker å disponere egen bil.

Etter selv å ha testet og deretter vært i kontakt med utleiefirmaet HYRE, kom det frem at HYRE kan være interessert i å leie faste biloppstillingsplasser på Casinetto's område. Ettersom de fleste gjesteparkeringsplassene tilsynelatende benyttes av beboerne og ikke av gjester, foreslår jeg at 2-3 av gjesteparkeringsplassene leies ut til HYRE eller annet firma med tilsvarende tilbud. Utleiebiler vil ikke være reservert Casinetto's beboere. Plassene må merkes tydelig, slik at det blir helt klart at plassene er reservert utleiebiler.

En slik løsning vil gi borettslaget utleieinntekter, men samtidig mister man tilsvarende antall gjesteparkeringsplasser. Etter at beboerparkering ble innført er det imidlertid enkelt for besøkende å finne gateparkering i umiddelbar nærhet til borettslaget, riktignok mot avgift deler av døgnet.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å leie ut inntil 3 gjesteparkeringsplasser til firma som driver bilutleie. Avtalen bør i første omgang gjelde en prøveperiode på ett år. Avtalen skal ikke påføre beboerne økt husleie.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget

Vedtak: Forslaget ble nedstemt med overveldende flertall.

Forslag D) Økt åpenhet om styrets arbeid – publisering av datoer fra styremøter og dagsorden for ordinære styremøter på borettslagets hjemmeside

Forslagsstiller

Andreas Tveitereid

Saksinformasjon:

I dag kan det (utenom årsmøteinnkallingen og generalforsamlingen) være vanskelig for beboerne å få oversikt over hvilke saker styret arbeider med uten å henvende seg direkte til styret. Jeg tror beboerne vil sette pris på, og styret være tjent med, større åpenhet om styrets arbeid. Jeg foreslår derfor at:

1. Datoer for planlagte, ordinære styremøter legges ut på hjemmesiden for et halvt år ad gangen.
2. Dagsorden for det enkelte styremøte legges ut på hjemmesiden når den er klar. I de tilfeller der dagsorden tar opp saker som berører enkeltpersoner eller slik at enkeltpersoner kan identifiseres, skal slike saker omtales som «beboersak». Eksempelvis kan den dagsorden som legges ut se slik ut:
 - a. Godkjenning av dagsorden.
 - b. Godkjenning av møtereferat/protokoll.
 - c. Brannsikring.
 - d. Vedlikehold vinduer.
 - e. Vedlikehold garasje øvre tun.
 - f. Søknad om fremleie av leilighet.
 - g. Beboersak.
 - h. Eventuelt.

Forslag til vedtak:

1. Styret legger ut møteplan for planlagte, ordinære styremøter for et halvt år ad gangen på borettslagets hjemmeside.
2. Styret legger ut dagsorden for det enkelte styremøte straks den er klar på borettslagets hjemmeside. Beboere skal ikke kunne identifiseres gjennom dagsorden.

Styrets innstilling:

Styret ønsker åpenhet om vårt arbeid. Vi ser derfor på flere måter å informere beboerne på gjennom f. eks. infoskriv i tillegg til nettsiden.

1. Det er utfordrende å planlegge datoer for styremøter 6 mnd. frem i tid. Møtene avholdes en gang i måneden. Styret anser dette for å være tilstrekkelig informasjon til beboerne. Hvis det er spesielle behov for å vite eksakt dato, vil det kunne opplyses om dette ved behov. Styret støtter derfor ikke forslaget.
2. Vi anser ikke at dagsorden for det enkelte styremøte bør publiseres, da det vil omfatte konfidensielle saker. Anonymisering er ikke tilstrekkelig og medfører merarbeid. Informasjonsverdien er meget begrenset og burde kun være for internt bruk. Styret støtter derfor ikke forslaget

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med overveldene flertall.

Forslag E) Fastsettelse av honorar for 2019 og 2020

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt et styrehonorar for 2018 på 512 000. Dette var en økning fra budsjettet på 122 000. Det ble samtidig budsjettert med 512 000 i styrehonorar for 2019.

Nåværende styre valgte å redusere honoraret til 450 000 for 2019. Det er budsjettert med samme beløp for neste styreperiode 2020.

Vedtatte honorar fra generalforsamling 2019 er som følger;

Styrehonorar 2017/2018:

Budsjett 482 000; 144 000 (styremedlemmer 30%) + 337 400 (styreleder 70%)

Vedtatt; 512 000; 164 000 (styremedlemmer 30%) + 348 000 (styreleder 70%)

Styrehonorar 2019/2020:

Budsjett; 512 000; 153 600 (styremedlemmer 30%) + 358 400 (styreleder 70%)

Ikke vedtatt honorar på generalforsamling 2019; 450 000; (styremedlemmer 40%) + (styreleder 60%)

Et styreverv i Casinetto borettslag er arbeidskrevende. Det er viktig med forutsigbarhet når det gjelder godtgjørelse. Styret foreslår derfor at godkjenning av styrehonorar endres til å gjelde for den perioden styret skal sitte.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret blir kr 450 000 for 2019/ 2020.

Det ble fremmet et benkeforslag: Sum styrehonorar 288.000 for 2019/2020.

Vedtak: Styrets forslag på kr. 450 000 for 2019/2020 ble vedtatt med 49 stemmer.

Det var 31 stemmer for benkeforslaget.

Møtet ble hevet kl.: 20:33. Protokollen signeres av

Møteleder
Espen H. Pedersen /s/

Fører av protokollen
Espen H. Pedersen /s/

Protokollvitne
Ronnie Modigh /s/

Protokollvitne
Trost Nielsen /s/

