

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Casinetto Borettslag

Møtedato: 27.05.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Skøyen Kirke

Til stede: 99 andelseiere, 66 representert ved fullmakt, totalt 165 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Nicolai Trætteberg.

Møtet ble åpnet av Erling Aarsæther.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

2. 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

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

Som fører av protokoll ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitne ble Unni Vørrang og Pål Sundsøy foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 550 000.

Benkeforslag 1: Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 500 000

Benkeforslag 2: Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått økt med 6,4%, kr. 478 800

Votering:

Det ble først stemt over benkeforslag 2:

14 for

Det ble deretter stemt over benkeforslag 1:

14 for

Opprinnelig forslag til vedtak:

Overveldende flertall for

Vedtak: Opprinnelig forslag til vedtak ble vedtatt. Styrets honorar ble fastsatt til kr 550 000

Valgt av tillitsvalgte ble gjort før innkomne saker

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Erling Aarsæther foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Berit Johanne Henjum foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Ronnie Modigh foreslått.

Benkeforslag som styremedlem for 2 år: Wenche Engseth mot Berit Johanne Henjum

Skriftlig votering:

Wenche Engseth: 26

Berit Johanne Henjum: 131

Blanke stemmer: 5

Vedtak: Etter skriftlig votering ble Ronnie Modigh og Berit Johanne Henjum valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Marianne Hauknes foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Christian Morger foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Lise Marie Evertsen, Randi Nygård, Marlene Tallberg Wiig og John Vigrestad

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

8. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Christian Magnus Hostad

Varadelegert Ronnie Modigh

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Behandling av innkomne forslag og saker

9. Forslag om endring av ordensreglene i Casinetto borettslag

Saksframstilling:

Vi ønsker å innføre tilsvarende system for dyrehold som gjelder i Hoffsgrenda borettslag (nederste del av Skøyen terrasse). Vårt endringsforslag består av en kombinasjon av de reglene som allerede finnes i Casinetto's husordensregler, og det systemet som Hoffsgrenda brl. har med bruk av et standardisert søknadsskjema for tillatelse til anskaffelse av hund eller katt. Endringene sammenlignet med dagens regler er markert med kursiv i forslaget til husordensregel og utkastet til skjema for dyrehold.

De gjeldende husordensreglene om dyrehold i Casinetto inneholder tydelige regler som skal sikre at dyrehold ikke er til sjenanse for naboer. Blant annet skal man allerede i dag få forhåndstillatelse fra styret til å anskaffe husdyr. Videre er det spesifisert i dagens regler at det er båndtvang på borettslagets område, samt at dyreeier eller den som lufter dyret er ansvarlig for straks å fjerne både hunde- og katteekskremer fra borettslagets område. Vi opplever dessverre at disse reglene etterleves i varierende grad.

Når det gjelder hunder, er de fleste hundeeierne i borettslaget gode på å holde hunden i bånd på uteområdet, og følger med på hva hunden gjør og om hunden gjør fra seg. Enkelte lar imidlertid hunden gå løst. Det er eksempler på at hunder slippes ut på grøntarealer og gjør fra seg uten at de følges opp, slik at det blir liggende hundeavføring på grøntarealene. På sommerstid har barn gått barbeint på gressplener i borettslaget og tråkket i hundeavføring. Vi er også bekymret for at løse hunder uten godt nok tilsyn kan bli skremt, for eksempel pga. barn som sykler eller løper, og at dette kan gi risiko for at hunden og barnet kommer opp i en farlig situasjon. Vi ønsker at dette endringsforslaget ved bruk av et standard søknadsskjema, skal gi en sterkere bevissthet blant hundeeiere om borettslagets forventninger til hundeholdet.

Når det gjelder katter på Casinetto, er noen av disse utekatter. Kattene bruker trappehus, felles grøntarealer og ikke minst barnas sandkasser til å gjøre fra seg i. Det er uhygienisk og ukoselig at barna tråkker i katteavføring, og at små barn og babyer risikerer å spise sand med katteavføring i, fordi dette ligger i sandkassen. Noen av kattene på området er derfor dessverre til sjenanse for andre. Et eksempel på en regel som i liten grad etterleves av katteeiere, er regelen om at dyreeieren straks skal fjerne ekskrementer på borettslagets område, både fra katt og hund. Mange av katteeierne i borettslaget virker ikke å være bevisst sitt ansvar for å fjerne katteavføring på utearealene. Manglende fjerning av avføring fra katter som bor i borettslaget og som slippes ut, skaper mye frustrasjon og arbeid for særlig barnefamilier som prøver å sikre at barna har et trygt og hyggelig uteområde.

Mangel på tilrettelegging av strøkasser/kattedo innendørs kan føre til at kattene gjør sitt fornødne andre steder i borettslaget. Vi ønsker å øke bevisstheten om regelen om innendørs kattedo for å sikre at kattedoene er tilgjengelige, i god stand og tilfredsstillende kattenes behov slik at disse blir brukt.

Vi ønsker å ta opp dette forslaget i et forsøk på å lage et system som skaper mindre frustrasjon blant storforbrukerne av borettslagets uteområder, nemlig barnefamiliene. Større barn og voksne har ofte andre arenaer å være på enn i borettslaget, men familier

med små barn har i hverdagen en betydelig mindre radius. Derfor er det først og fremst småbarnsfamiliene som kjenner på konsekvensene av at reglene for dyrehold ikke følges godt nok opp. Det betyr mye i hverdagen å ha gode grøntarealer og relativt rene sandkasser å leke i.

Forslag til endring av ordensreglene pkt. 5 om dyrehold:

Opprinnelig regel:

f) Dyrehold

Det er tillatt for husstandene i Casinetto Borettslag å eie hund/katt etter på forhånd å ha innhentet tillatelse fra styret. Man forplikter seg til å følge Borettslagets regler for husdyrhold:

i. Alle hunder og katter må registreres i eget register i Borettslaget, med eiers navn og leilighetsnummer, samt dyrets kjønn og alder.

ii. Det er dyreeiers ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for Borettslagets øvrige medlemmer, sjenerer naboene med lukt/støy e.l. Eventuell skade dyrene måtte påføre Borettslagets eiendom, dekkes av eieren (andelseieren).

iii. Alle dyr må være merket med eiers navn og adresse.

iv. Hannkatt skal være kastret og hunnkatt sterilisert før den kommer til Borettslaget eller innen den er 15 måneder gammel.

v. Hundeeiere er forpliktet til å ha sine dyr i bånd utendørs. Ekskrementer katt og hund etterlater seg på Borettslagets område, fjernes straks av den som lufter/leier dyrene. Katteeiere plikter å ha egen strøkkasse i leiligheten.

vi. Dyrene må ikke ferdes uten tilsyn i trappehus som kan lukkes med dør.

vii. Beboere som har dyr på besøk eller i midlertidig forvaring, har samme forpliktelser som dyreeiere.

viii. Hundelufting på Borettslagsbarnehagens uteområde er forbudt.

Endringsforslag (innholdsmessige endringer i kursiv):

f) Dyrehold

Beboere må be om forhåndssamtykke fra styret før anskaffelse av hund eller katt. *Borettslagets skjema med erklæring om dyrehold skal undertegnes før dyret anskaffes, eller senest én måned etter overtakelse av leilighet. Skjemaet utgjør en del av ordensreglene, og må overholdes.* Man forplikter seg til å følge Borettslagets regler for husdyrhold:

i. Alle hunder og katter må registreres i eget register i Borettslaget, med eiers navn og leilighetsnummer, samt dyrets kjønn og alder.

ii. Det er dyreeiers ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for Borettslagets øvrige medlemmer, sjenerer naboene med lukt/støy e.l. Eventuell skade dyrene måtte påføre Borettslagets eiendom, dekkes av eieren (andelseieren).

iii. Alle dyr må være merket med eiers navn og adresse.

iv. Hannkatt skal være kastret og hunnkatt sterilisert før den kommer til Borettslaget eller innen den er 15 måneder gammel.

v. Hundeeiere er forpliktet til å ha sine dyr i bånd utendørs. Ekskrementer katt og hund etterlater seg på Borettslagets område, fjernes straks av den som lufter/leier dyrene. Katteeiere plikter å ha egen strøkkasse i leiligheten som er tilstrekkelig tilrettelagt og vedlikeholdt.

vi. Dyrene må ikke ferdes uten tilsyn i trappehus som kan lukkes med dør.

vii. Beboere som har dyr på besøk eller i midlertidig forvaring, har samme forpliktelser som dyreeierne.

viii. Hundelufting på Borettslagsbarnehagens uteområde er forbudt.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling: Borettslaget vedtok nye ordensregler på generalforsamlingen 1 juni 2023. Styret anbefaler at det høstes mer erfaring med de eksisterende ordensreglene før disse evalueres og eventuelt endres. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Det ble først votert over styrets innstilling.

41 for forslagsstillernes vedtak, 16 blanke stemmer avgitt. Styrets innstilling ble vedtatt og forslag til vedtak 1 og 2 ble derfor ikke votert over.

Forslag til vedtak 1:

Forslag til endring av ordensreglene pkt. 5 f) vedtas, sammen med nytt standardskjema for søknad om tillatelse til å holde hund/katt.

Vedtak: Ikke aktuell

Forslag til vedtak 2:

Beboere som allerede har hund eller katt på vedtakstidspunktet, skal innen 1. september 2024 ha signert borettslagets skjema med erklæring om dyrehold.

Vedtak: Ikke aktuell

10. Forslag til vedtak om skilting av båndtvang:

Saksfremstilling:

Hundeeiere utenfra borettslaget som går tur i Den engelske park eller i Frognerparken, går ofte inn på borettslagets eiendom uten å ha hunden i bånd. Vi ønsker at styret skal sørge for skilting om båndtvang ved gangstiene inn til borettslaget, tilsvarende skiltingen som finnes på Silkestrå.

Styrets innstilling:

Styret anser at skilting vil bli omfattende da det er mange gangstier gjennom borettslaget, og er tvilende til om dette har avgjørende effekt på etterlevelse av båndtvang. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

Casinetto borettslag skal sette opp skilt ved alle gangstier inn til borettslaget som opplyser om at det er båndtvang for hunder på borettslagets område.

Vedtak: 54 for forslagsstillers forslag til vedtak, 32 blanke stemmer. Forslag til vedtak ble ikke vedtatt da det ikke oppnådde alminnelig flertall av avgitte stemmer

11. Oppdeling av andel 53**Saksframstilling:**

"Forslag til generalforsamlingen, I 2012 ble leilighet 1063(H0110, andel 52) og 1064(H0109, andel 53) bygd om til en leilighet. Andel 52 ble slettet og føyd sammen med andel 53. Fellesgjelden fra andel 52 ble overført til andel 53. Undertegnede ber generalforsamling om å godkjenne en oppdeling av andel 53 til det opprinnelige. Det vil si å dele opp andel 53, gjenopprette andel 52 og fordele fellesgjelden likt på disse to andelene.

Med vennlig hilsen Unni Vørrang og Mansor Jam Oslo 16.03.2024"

I følger borettslagsloven kan styret godkjenne at andeler slås sammen.

Andel nr 52 og 53 ble slått sammen. og dette ble tinglyst 31.01.2014. I denne forbindelse ble andel nr 52 slettet i grunnboka.

Andelseier har dekket kostnader til prosjektering, søknad til Plan- og bygningssetaten, ombygging av av bygningsmassen, samt tinglysing.

Det er naturlig at utgifter knyttet til ombygging, tinglysing og tilbakeføring til to andeler dekkes av andelseier, slik at øvrige andelseiere ikke belastes.

En tilbakestilling må imidlertid vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall etter brl. §8-9. Dette fordi man øker antall andeler, jf. §8-9 nr. 2: (og §3-2).

I prinsippet skal generalforsamlingen kun vedta økning av antall andeler.

Fordeling av fellesgjeld og felleskostnader kan i prinsippet vedtas av styret når størrelsen på de nye andelene er kjent, og generalforsamlingen har godkjent opprettelsen av nye andeler. I følge registeret i styrerommet har andel 53 et areal på 96 m2 + 96 m2 tilleggsareal (tidligere andel 52). Det ligger i søknaden at det planlegges å gjenopprette de opprinnelige andelene.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling og anbefaling til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at andel nr 53 deles opp og tilbakeføres ved å gjenopprette andel nr 52. Alle utgifter knyttet til ombygging, tinglysing og tilbakeføring til to andeler dekkes av andelseier.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at andel nr 53 deles opp og tilbakeføres ved å gjenopprette andel nr 52. Alle utgifter knyttet til ombygging, tinglysing og tilbakeføring til to andeler dekkes av andelseier.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Carl Fredrik Arntzen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Unni Vørrang /s/

Protokollvitne 2

Navn: Pål Sundsøy /s/

