

Protokoll til årsmøte 2021 for Plogveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 954570738

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 18:00 til 4. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 187.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 160

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Tom Erik Magnussen i Emil Korsmosvei 6 og Joachim Storemyr i Emil Korsmosvei 19 velges som protokollvitner.

Antall stemmer for vedtak: 157

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av konto for egenkapital

Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet dekkes av konto for egenkapital

Antall stemmer for vedtak: 136

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av styrehonorar

Styrehonoraret har ikke vært regulert siden 2017. Det foreslås derfor å regulere honoraret i tråd veksten i konsumprisindeks. Målt fra februar 2017 til februar 2021 vil det utgjøre

en økning på 9,7 %. Styrehonoraret som i dag er på kr. 280.000,- foreslås derfor endret til kr. 310.000,-.

Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 310.000,-.

Antall stemmer for vedtak: 105

Antall stemmer mot: 42

Antall blanke stemmer: 40

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Ekstraordinært styrehonorar for 2020 i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet

Det vises til vedtak på generalforsamling i 2020 om ekstraordinært honorar for styrearbeidet som ble gjort med rehabiliteringsprosjektet i 2019.

Arbeidsbelastningen for styret har i 2020 vært særlig høy. Dette omfatter blant annet kontraktsforhandlinger med rådgiver og entreprenører, oppfølging av oppstart og igangsetting av begge delprosjekter, og omfattende møtevirksomhet for å følge opp og beslutte på et stort omfang av saker fra entreprenørene. I tillegg har det kommet et stort antall henvendelser fra andelseiere om alle mulige aspekter ved prosjektet, som hver og enkelt har blitt behandlet. Arbeidsomfanget har med dette vært merkbart høyere enn i 2019, og har også medført at enkelte tilbakemeldinger og avklaringer har trukket ut i tid. Samtidig er prosjektet som pågår i Plogveien borettslag er det største rehab-prosjektet som pågår i Oslo for tiden.

Det er normalt at ekstraordinært arbeid i dette omfanget får en honorering. Styret foreslår at denne ekstra innsatsen for 2020, som i 2019, godtgjøres med et særskilt honorar på kr. 150.000,-.

Vedtak

Den ekstra innsatsen for 2020 godtgjøres med et særskilt honorar på kr. 150.000,-.

Antall stemmer for vedtak: 80

Antall stemmer mot: 65

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fjerning av innvendige søppelsjakter

Fremmet av: Mari Gjesdal

I dag har vi søppelsjakter som ikke lenger er i bruk inne i blokkene. Disse tar, slik jeg ser det, opp unødvendig plass i hver leilighet på høyre side av oppgangen. Når vi nå uansett er i gang med omfattende reovering i blokkene, kan dette være en ypperlig mulighet til å få utnyttet arealene på en mer hensiktsmessig måte. Jeg tror også at de innvendige flatene vil få et mer tidsriktig preg dersom vi kan fjerne lukene som er plassert i gangene når den planlagte reoveringen skal settes i gang.

Styrets innstilling

Styret samarbeidet i 2019 med OBOS Prosjekt for å utarbeide et underlag til den ekstraordinære generalforsamlingen avholdt 13. november 2019, hvor omfanget av rehabiliteringsprosjektet ble besluttet. I den sammenheng spurte styret OBOS Prosjekt om mulighetene for å fjerne søppelsjaktene og fikk tilbakemelding om at det er et omfattende arbeid med en høy kostnad sammenlignet med den ekstra plassen det vil gi leilighetene på høyre side i oppgangene. Dette ble dermed ikke tatt med som en del av valgmulighetene under ekstraordinær generalforsamling.

På bakgrunn av det, samt at rehabiliteringsprosjektet er nå i gang i flere av blokkene våre, anser ikke styret det som hensiktsmessig å bruke tid på å innhente priser og finne mulige løsninger.

Styret anbefaler derfor at det stemmes "mot" dette forslaget til vedtak.

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 32

Antall stemmer mot: 129

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Forslag til røykeforbud på balkong og ut av vinduer i blokkene.

Fremmet av: Andreas Eide

Jeg ønsker å fremme et forslag om å forby røyking på balkong og ut av vinduer i blokkene, og det med tanke på helse, hensyn, inneklime og klima på balkongen.

Som alle vet er røyking skadelig, ikke bare for den som røyker, men også de som blir utsatt for røyken. Når vi bor så tett som vi gjør kommer sigarettøyk fort inn på andre andeler enn der det røykes, og for beboere som ikke ønsker å få røyk inn på balkongen eller inn i leiligheten blir det fort ubehagelig, sjenerende og plagsomt. Spesielt personer med underliggende lungesykdommer kan bli syke og t.o.m. få pustevansker som følge av det. Det setter en stor demper f.eks. for en dag man ellers ville tilbragt i sola på balkongen, men der man må pakke sammen og gå inn da man ikke tåler å være i sigarettøyken som kommer fra naboer. Det er i tillegg ekstremt sjenerende når sigarettøyk kommer inn vinduer eller balkongdør når man lufte. Og siden retten til å røyke er såpass sosialt akseptert og lovbeskyttet, kan det oppleves vanskelig å henvende seg til naboer ang. dette på en god måte, og finne løsninger som blir forstått og akseptert, spesielt når røyking skjer på nabo sin eiendom.

Borettslagsloven § 5-11 sier at bruken av leiligheten ikke skal på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Ved å hindre bruken av balkongen eller hvorvidt man kan lufte i leiligheten, samt påføre fysiske helseplager på andre beboere, så er det til ulempe for andre andelseiere. Selv om røykingen skjer på egen eiendom, vet vi at de i nærheten også vil bli ufrivillig utsatt for passiv røyking. Med tanke på hensyn til sine naboer, og fra et helsefremmende perspektiv, ser jeg det som kun

positivt med et forbud mot røyking på balkong og ut av vinduer i blokkene, og håper borettslaget vil støtte dette helse- og miljøvennlige tiltaket.

Styrets innstilling

Styret har vært i kontakt med OBOS sin juridiske avdeling for å avklare om borettslaget på et generelt grunnlag kan forby beboere å røyke på egen balkong. Balkongen er i teknisk forstand å anse som en form for privatisert fellesareal som i praksis blir en forlengelse av den enkeltes boenhet. Det man gjør i sin egen bolig har fellesskapet som alminnelig regel ingen ting med. Dette ble tydeliggjort da Sunnmøre tingrett i februar 2020 ga en borettslagsbeboer fullt medhold i at plagsom røyklukt i bygget han selv hadde forårsaket ikke er et tilstrekkelig mislighold som kan føre til tvangssalg av boligen (jf. Borettslagsloven § 5-11).

Styret har forståelse for at beboere kan oppleve det som vanskelig å henvende seg til en nabo for å be vedkommende redusere sin røyking på balkong eller ut av vinduet. Videre har styret forståelse for at røyk fra naboens balkong eller vindu kan oppleves sjenerende og i flere situasjoner også være helseskadelig for naboer. På den andre siden er det ikke slik at alle beboere som røyker utsetter sine naboer for den samme sjenansen. Noen som røyker bor i øverste etasje, mens andre kun røyker i mindre mengder. Samtidig er det et faktum at beboere i en blokk har valgt å bo tett inn på sine naboer, som innebærer at man i større grad enn ved andre boformer vil utsettes for lyder og lukter fra naboer.

Som innsender av forslaget refererer til, kan styret gjennom Borettslagsloven §5-11 gripe inn med pålegg overfor den røykende beboeren dersom det kan konstateres at røykingen utgjør en urimelig ulempe for andre beboere. Dette gjelder uavhengig av om borettslaget har vedtatt et forbud mot røyking på balkong og ut av vindu. I tilfeller hvor røykingen ikke utgjør en urimelig ulempe for andre beboere mener styret det vil være uforholdsmessig inngripende for den røykende beboeren at det vedtas et røykeforbud i borettslaget.

Styret anbefaler derfor at det stemmes «mot» dette forslaget til vedtak.

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 40

Antall stemmer mot: 126

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Ladeplass

Fremmet av: Jalal Bashir Ahmed

Når skal de etableres enda flere ladeplasser? Ser at vi beveger mot forbud for bensin og diesel biler og iforbindelse med dette er det svært viktig å etablere nye ladeplasser eller ved ett samarbeid offentlig skape rom for ladeplasser.

Styrets innstilling

Styret har over flere år arbeidet med å etablere ladeplasser i borettslaget, og pr i dag har vi etablert 35 ladeplasser for utleie. Av disse er p.t. 2 plasser ledige for utleie. Det er registrert ca. 10 andelseiere som ønsker ladeplass etter innkjøp av el-bil. Dermed har ikke styret oppfattet et sterkt behov for utvidet ladekapasitet akkurat nå.

Det er samtidig helt klart at behovet for ladeplasser vil øke framover, og det er styrets intensjon at en ny gruppe med ladeplasser skal etableres. Disse plassene er tenkt å være åpne for flere brukere i brukere i borettslaget, hvor man typisk betaler etter faktisk bruk. Dette vil gi større fleksibilitet og trolig mer total kapasitet.

Styret anbefaler derfor at det stemmes «for» dette forslaget til vedtak.

Vedtak

Flere ladeplasser

Antall stemmer for vedtak: 127

Antall stemmer mot: 32

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Mistillitsforslag mot styret og valg av ny styret.

Fremmet av: Liza Rasul

Jeg og naboene jeg har snakket med, vi opplever kommunikasjonen med styret er dårlig. Vi får ikke svar på epostene og henvendelse vi sender, og jeg syns at enten dette bør styrkes eller vi velger en ny styre.

Styrets innstilling

Styret har gjennom 2020 hatt en historisk høy arbeidsbelastning, som følge av det omfattende rehabiliteringsprosjektet som nå pågår. Dette prosjektet er det største rehabiliteringsprosjektet som for tiden pågår i hele Oslo. Siden de fysiske arbeidene startet opp i borettslaget vårt i august i fjor, har styret registrert mer enn 500 unike henvendelser fra andelseierne.

Hver av disse henvendelsene må gjennomgås med entreprenør og byggeledelse for å sjekke hva som er gjort og sagt i den enkelte sak. Noen saker er enkle, og andre er svært tidkrevende. Det er på det rene at det har tatt for lang tid med noen av disse henvendelsene. Styret har derfor i flere omganger diskutert dette med byggeledelse og vår kontormedarbeider, for å sikre en så klar og tydelig metode for behandling av henvendelser som mulig.

Vi har en klar ambisjon om at svartidene skal bli kortene, og at alle ledd (entreprenør/byggeledelse/kontor/styre) blir flinkere til å svare opp. Det er selvsagt uheldig av henvendelser blir liggende for lenge. Samtidig er styret opptatt av at alle henvendelser skal behandles grundig og gis korrekte svar.

Dersom generalforsamlingen skulle vedta mistillit vil styret trekke seg. Det vil da måtte innkalles til en ekstraordinær for valg av nytt styre. Det sittende styret mener et slikt skifte midt oppi en omfattende rehabilitering vil være svært uheldig for borettslaget.

Styret ønsker anledning til å fortsette sitt arbeid, og ber derfor om at det stemmes "mot" dette forslaget.

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 21

Antall stemmer mot: 137

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Valg av styret

I år er det fem styreverv som skal fylles:

- To styremedlemmer for 2 år
- Tre varamedlemmer for 1 år

Det gjøres oppmerksom på at styremedlemmene som ble valgt under generalforsamlingen i fjor ikke er på valg. Dette gjelder:

- Thomas Hammer Tveit - Emil Korsmos vei 26
- Helga Dalsrud - Emil Korsmos vei 12
- Nina Christoffersen - Johan Hirsch' vei 12

Innstilling

Valgkomitéen sendte i februar ut informasjonsskriv om de ulike vervene/komitéene det er behov for engasjerte beboere i. I etterkant av utsendelsen har valgkomitéen hatt samtaler med alle som viste interesse for et av vervene. Basert på samtalene har valgkomitéen satt sammen en innstilling, som viser hvilke personer valgkomitéen mener er best egnet for de ulike vervene. I innstillingen har valgkomitéen lagt vekt på tidligere erfaring med styrearbeid og andre interesser som er aktuelle for styret. Samtidig har det vært viktig for valgkomiteen med en balanse mellom nye og erfarne personer i de ulike vervene, for å sikre kontinuitet i den viktige perioden borettslaget er inne i med tanke på rehabiliteringen.

Styremedlem (2 stk)

1. Knut Teppan
2. Ellen Schwartz

Varamedlem (3 stk)

1. Jalal B Ahmed
2. Mevlydin Ferizi
3. Brit Hagelund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

2. Ellen Schwartz (Innstilt av valgkomite) (105 stemmer)
1. Knut Teppan (Innstilt av valgkomite) (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:

- Jan Bråthen
2. Ellen Schwartz (Innstilt av valgkomite)
 1. Knut Teppan (Innstilt av valgkomite)
- Per Øyvind Westrum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

1. Jalal Bashir Ahmed (Innstilt av valgkomite) (92 stemmer)
2. Mevlydin Ferizi (Innstilt av valgkomite) (84 stemmer)
3. Brit Haglund (Innstilt av valgkomite) (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:

1. Jalal Bashir Ahmed (Innstilt av valgkomite)
- Jan Bråthen
2. Mevlydin Ferizi (Innstilt av valgkomite)
 3. Brit Haglund (Innstilt av valgkomite)
- Per Øyvind Westrum

11. Valg av delegert til OBOS generalforsamling

Fremmet av: Valgkomiteen

Det skal velges en delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år.

Vedtak

Det foreslås følgende delegert til OBOS generalforsamling:

- Helga Dalsrud - Emil Korsmos vei 12

Det foreslås følgende vara for delegert til OBOS generalforsamling:

- Nina Christoffersen - Johan Hirsch' vei 12

Antall stemmer for vedtak: 135

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av valgkomité for 1 år

Fremmet av: Valgkomiteen

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Vedtak

Det foreslås følgende kandidater til valgkomité:

- Veronika Gulsett Johan Hirsch vei 16
- Klaus Owesen-Lein Deør vei 36, 1555 Son
- Jan Petter Andresen - Sloratoppen 21, 1405 Langhus
- Jørn Karlsen - Johan Hirsch' vei 17

Antall stemmer for vedtak: 132

Antall stemmer mot: 12

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av bo- og miljøkomité for 1 år

Det skal velges ny bo og miljøkomite for 1 år

Vedtak

Det foreslås følgende kandidater til bo og miljøkomité:

- Nina Christoffersen - Johan Hirsch' vei 12
- Gørli Evensen - Johan Hirsch' vei 1
- Siv Hansen - Emil Korsmos vei 21

Antall stemmer for vedtak: 141

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder: Morten Wiker Røstengen /s/

Protokollvitner: Tom Erik Magnussen /s/ og Joachim Storemyr /s/