

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Munkerudsletta Borettslag

Møtedato: 02.05.2019

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Nordstrandhuset

Til stede: 56 andelseiere, 12 representert ved fullmakt, totalt 68 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Heidi Svendsen.

Møtet ble åpnet av Gunnar Aanonsen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Kristian Brustad foreslått.

Vedtak: Han ble 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 Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne ble Helge Rønning foreslått.

Vedtak: De foreslåtte ble valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

E Godkjenning av forretningsorden.

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2018

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Vedtak: Godkjent.

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 190 000.

Forsalg fra salen ved Turid Hatland på kr 205 000.

Vedtak: Forslaget på kr 205 000 ble godkjent.

Tellekorps: Heidi Svendsen og Johan S Moldestad

4. Behandling av innkomne forslag og saker

- A) Forslag fra styret om endring av gjeldende bebyggelsesplan
Se innkallingen sidene 18-39

Styrets forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å fortsette samarbeidet med arkitektkontoret GASA fram til det foreligger et endelig forslag til reguleringsplan.

Avtalens økonomiske vilkår videreføres, men er gjenstand for regulering som følger av den alminnelige kostnadsutviklingen.

Styret etablerer en referansegruppe med inntil 6 medlemmer som samarbeider med arkitekten og er bindeledd mellom andelseierne og prosjektet.

Vedtak: 47 stemte for styrets forslag til vedtak og 20 stemte imot. 1 stemte blankt og styrets forslag ble godkjent.

- B) Forslag fra styret om endring i husordensreglenes punkt 13

Se innkallingen side 39

Dagens tekst

13. Garasjehuset

Utgår

"El-bileiere betaler et tillegg på kr. 125 pr. mnd. Styret kan regulere tillegget i tråd med den alminnelige utviklingen av strømpris, inklusive nettleie."

Nytt tillegg under punkt 13

Den som disponerer el- bil, ladbare hybrider eller andre ladbare kjøretøy plikter å benytte borettslagets ladeinfrastruktur.

Andelseier må kjøpe ladeinfrastrukturens ladeboks. Denne skal benyttes til lading av nevnte kjøretøyer.

Den enkelte betaler for innkjøp av ladeboksen og eget strømforbruk med tilhørende omkostninger.

Det er ikke tillatt å benytte ordinære stikkontakter til lading av nevnte kjøretøyer.

Benkeforslag fra Trygve Olavson Laake:

Alt strykes, bortsett fra siste setning som får et tillegg» det er ikke tillatt å benytte ordinære stikkontakter til lading av el. Biler, ladbare hybrider eller andre ladbare kjøretøy

Vedtak: Trygve Olavson Laakes forslag til endring ble enstemmig godkjent.

- C) Forslag fra styret om videoovervåking av garasjens porter og dører

Se innkallingen side 40

Styrets forslag til vedtak:

Garasjens porter, trapper, dører samt inngangsparti kan overvåkes så lenge styret i Munkerudsletta borettslag finner det formålstjenlig.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

D) Forslag fra styret om nye postkassestativer med ny plassering

Se innkallingen sidene 40-41

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til innkjøp av nye postkasser for hele borettslaget med 10 postkassestativer plassert som angitt i styrets innstilling.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Hvis flertall for styrets forslag:

Postkassene bør være låsbare.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

E) Forslag fra styret om nytt tilbygg med en parkeringsplass

Da garasjehuset var nytt i 1975 var det satt av plass til tre biler på sydveggen av bomberommet. I årene som har gått har bilene blitt bredere og med dagens bredde er det ikke lenger plass til tre biler her.

Åpningen inn til parkeringsplassene er 6,5 m bred. I tillegg til bilene, må det være mulig å gå inn og ut av garasjen på den ene siden og inn og ut av rommene på motsatt side.

På de øvrige parkeringsplassene i garasjen deler to biler en bredde på 4,85 m. Styret har i samarbeid med arkitekt Willy Hagen, i arkitektkontoret GASA, fått beskrevet et garasjerom på utsiden av dagens garasje. Se vedlagte illustrasjon.

Bygget designes som garasjen for øvrig og det lages en port mot dalen i øst.

Parkeringsplassen følger andel Brattvollveien 225.

Kostnaden vi bli ca kr. 300 000.



Styrets forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å prosjektere, søke kommunal godkjenning og oppføre bygningen.

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak: Godkjent mot 2 stemmer

- F) Forslag fra andelseier Thora Svele/ved John Arne Eriksen om tillegg i vedtektene vedrørende styreinnkalling, referater og om informasjon
Forslaget krever 2/3 flertall

Styrets informasjon til andelseierne i Munkerudsletta borettslag har gjennom en årrekke vært utilstrekkelig. Det vises spesielt til manglende informasjon om bebyggelses- og reguleringsplanen som hittil, februar 2019, har pågått i om lag 28 måneder. I henhold til «Vegg i mellom» august 2016 ble det som hovedsak pekt på løsninger for boder som var ulovlig oppført og som generalforsamlingen hadde gitt mandat til styret i generalforsamlingen i 2013. Nye boder ville kreve ny reguleringsplan. Etter dette unngår styret all informasjon over en lengre periode bortsett fra årsberetningen 2017 hvor det igjen påpekes løsninger for boder.

Først i august 2017 blir det kjent gjennom eksterne publikasjoner at styret, på eget initiativ, hadde utvidet mandatet til utførende arkitektkontor i vesentlig grad. Dette omfattet utbygging av eksisterende boligmasse, påbygg i tre etasjer, fellesthus for barnehage og overnatting for gjester samt solcelleanlegg på garasje og boenhet. I tillegg nye boliger på sydsiden av tomteområdet. Alt uten henvisning til definerte behov og ønsker i borettslaget.

Flere henvendelser til styret om å gå ut med informasjon til andelseierne ble ikke oppfylt før i «Vegg i mellom» av 29. desember 2017. Her viser også styret til informasjon som blant annet kunne vært innhentet gjennom Nordstrand Blad. For å unngå lignende hendelser i tiden fremover skal det inntas i vedtektene for Munkerudsletta borettslag; «Styret skal fortløpende informere andelseierne om tidspunkt for styremøter, saker som skal opp i styret og de beslutninger som vedtas. Det skal legges særlig vekt på opplysninger som medfører økonomiske forpliktelser for borettslaget gjennom avtaler med eksterne leverandører og eventuelle avvik fra godtatte budsjetter. Vedrørende behandling av saker som vedrører enkeltpersoner vises det til Lov om burettslag §13-1 som har bestemmelser om taushetsplikt for tillitsvalgte vedrørende personopplysninger.»

Styrets kommentarer:

Styret er valgt av generalforsamlingen og rapporterer tilbake til generalforsamlingen om styrets arbeid ved den ordinære årlige generalforsamling. Styret behandler i styremøtene alle henvendelser fra andelseierne og besvarer deres spørsmål. Videre informeres det fortløpende på vår hjemmeside munkerudsletta.no, på Facebook og via «Vegg i mellom» i postkassene.

Styret har bestilt og mottatt følgende juridiske betraktning fra OBOS:

Helt innledningsvis påpekes at forslagsstilleren synes å ha misforstått rekkevidden av taushetspliktsbestemmelsen i borettslagsloven (brl) § 13-1. Styret har taushetsplikt om «noens personlige forhold», dette er ikke det samme som «personopplysninger» etter personopplysningsloven. Med «personlige forhold» menes mer kvalifiserte opplysninger slik som «helse og sosiale problemer, og vel også slektskap, familieforhold og økonomi», jf. Lilleholt og Wyller, Borettslovkommentaren (2. utg.) s. 755. «Personopplysninger» etter personopplysningsloven er derimot alle opplysninger som direkte eller indirekte kan knyttes til en fysisk person, med andre ord en langt mer omfattende katalog av opplysninger.

Når det gjelder forslaget for øvrig er OBOS skeptisk til om noe slikt bør inn i vedtektene. Forslaget synes motivert i mistillit til det sittende styret, og et ønske om at andelseierfelleskapet skal ha bedre «kontroll» med styret. Imidlertid bygger borettslagslovens ordning på et system med «representativt demokrati» der generalforsamlingen velger et styre som etter loven er gitt en betydelig myndighet.

Styrets forslag til vedtak

Forslaget avvises

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent mot 5 stemmer.

G) Forslag Thora Svele/ved John Arne Eriksen om tillegg i vedtektene om protokolltilførsler i generalforsamling

I tilknytning til generalforsamlingen 2018 møtte noen av andelseierne med advokat for en nærmere vurdering av styrets arbeid med bebyggelse- og reguleringsplanen. Advokaten fremførte en sterk kritikk av styrets behandling og kontroll med det pågående prosjekt. Det ble pekt på at styret manglet mandat for utvidelse av utviklingen av nye bodløsninger og at den store overskridelse på budsjett skulle vært tatt opp med generalforsamlingen i henhold til Lov om borettslag §8-9.

Det ble også klart at styreleder hadde valgt sin nærmeste nabo i Arkitektkontoret GASA, som arkitekt for prosjektet. Etter opplysninger fra styreleder har han gjennom 25 år benyttet arkitektkontoret GASA. Det fremgikk også at arkitektkontoret aldri har måttet inngi anbud eller at styret har foretatt sammenligninger i markedet av pris og ytelse. Det forelå en forespørsel til styreleder om habilitet på dette området hvor han viste til advokat i OBOS som hadde funnet han habil. Redegjørelsen fra OBOS advokat ble nektet fremvist av styreleder. Det ble krevet at protokollen fra generalforsamlingen skulle fremvise kritikken av styret for samtlige andelseiere. Styret fikk avvist dette krav. Dette innebærer at langt de fleste i borettslaget ikke har mottatt noen informasjon om de forhold som ble fremført på generalforsamlingen.

I vedtektene for Munkerudsletta borettslag skal følgende inntas:

«Protokollen fra generalforsamlingen skal redegjøre for behandlingen av alle innkomne forslag og henvendelser samt saker som tas opp under møtets varighet.»

Det opplyses at forslaget er fremkommet etter samråd med Kommunaldepartementet.

Styrets kommentarer:

Styret har bestilt følgende juridiske betraktning fra OBOS:

Det er etter borettslagsloven (brl). et krav at det skal føres protokoll fra generalforsamlingen. Dette følger av brl. § 7-9, annet ledd som bl.a. lyder «Møteleiaren skal syte for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandla i generalforsamlinga, og alle vedtak som blir gjorde der.» Borettslagets egne vedtekter regulerer dette noe enklere i vedtektene der punkt 9.6, første ledd, annet punktum lyder: «Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.» Det anses imidlertid som utvilsomt at lovens bestemmelser uansett gjelder hva angår innholdet av protokollen.

Hva angår forslaget til vedtektsendring framstår formuleringen som uklar. Etter forslaget skal protokollen «redegjøre for behandlingen av alle innkomne forslag og henvendelser samt saker som tas opp under møtets varighet». I denne anledning er det første spørsmålet som reises hva som menes med ordet «redegjøre»?

Generalforsamlingsprotokollen er etter sin art en beslutningsprotokoll, ikke noe referat. Lovens krav er oppfylt med en angivelse av saken, som må være klar nok til at man i ettertid kan se hva som har vært behandlet, men som for øvrig kan være ganske kortfattet. Det anbefales at denne formen følges, en referatprotokoll er erfaringsmessig langt mer krevende å føre, samtidig som den i praksis ikke blir veldig mye klarere da det alltid vil være uenighet om nyanser, om man er riktig sitert etc.

Det andre spørsmålet som reises er hva som menes med «alle innkomne forslag og henvendelser»? Etter loven skal protokollen skal gjengi det som behandles på møtet, det som skal behandles på møtet er de saker som framgår av innkallingen, som igjen er de saker som etter loven alltid skal behandles, jf. brl. § 7-8, eller som er meldt inn av andelseierne etter reglene i brl. § 7-7 evt. som styret beslutter å framlegge for generalforsamlingen. Borettslagsloven åpner ikke for noen eventuelt-post på generalforsamlingen og således skal en protokoll etter loven være dekkende.

Forslaget krever 2/3 flertall

Styrets forslag til vedtak

Forslaget avvises

Vedtak: Forslagsstiller trakk sitt forslag.

- H) Thora Svele/ved John Arne Eriksen om tillegg i vedtektene om anbud
Forslaget krever 2/3 flertall

Det vises til «bruk av anbud/tilbud –effektiv ressursbruk» i Retningslinjer for styret i Munkerudsletta borettslag.

Punkt 5 fremviser en tekst som fullstendig fritar styret for alt ansvar om å innhente anbud. I tillegg fremkommer det en setning hvor styret selv kan bestemme beløpet som skal initiere et anbud.

Erfaringene med styrets arbeid gjennom årene tilser at dette området må skjerpes i betydelig grad:

Forslag til vedtektene om anbud:

«Anbud skal benyttes i alle anskaffelser av produkter og tjenester. Dette skal vedrøre både vedlikehold og nyanskaffelser.

Hvis anbud ikke benyttes skal styret dokumentere årsakene til dette forhold og hvilke vurderinger som er foretatt.

Grensen for dette settes til NOK kr. 50.000 i 2019 kroner.»

Styrets innstilling

Å benytte anbud ved større anskaffelser er regelmessig å anbefale. Samtidig må det være klart at et borettslag – som er et privat rettssubjekt – ikke har noen plikt til å innhente anbud ved anskaffelser.

Fordelene ved å innhente anbud må avveies mot de administrative kostnadene ved dette i form av mindre fleksibilitet og mer omstendelig saksbehandling og det er ikke gitt at det alltid er noen fordel.

Å vedtektsfeste at anbud alltid skal benyttes ved anskaffelser – særlig når lista legges såpass lavt som kr. 50 000, hvilket ikke framstår som noen spesielt høy sum for et stort borettslag – vil imidlertid være å drive det for langt.

En slik bestemmelser hører mer hjemme i en intern styreinstruks enn i borettslagets vedtekter.

Det konstateres at borettslagets retningslinjer for styrearbeid, pkt. 5 omhandler dette og forutsetter at anbud bør benyttes ved større anskaffelser.

Styrets forslag til vedtak

Forslaget avvises

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble godkjent mot 3 stemmer.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Hilde Iren Norvalls foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Johan Strand Moldestad foreslått.

Vedtak: Valgt.

- B Som varamedlem for 1 år, ble Trine Smaadahl foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Kristian Brustad foreslått.

Vedtak: Valgt.

- C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Simen Klavenes

Varadelegert: Susanne Østby Sæther

Vedtak: Valgt.

- D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Kristin Sofie Skoli, Susanne Østby Sæther og Simen Klavenes

Vedtak: Valgt.

Møtet ble hevet kl.: 21.15. Protokollen signeres av

Møteleder
Kristian Brustad /s/

Fører av protokollen
Heidi W. Svendsen /s/

Protokollvitne
Helge Rønning /s/