

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag

Møtedato: 3. mai .2016

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Biblioteket Sandaker senter

Til stede: 27 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 29 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ragnhild Glenne-Mathisen.

Møtet ble åpnet av Ole HenrikBbrekke.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Ragnhild Glenne-Mathisen foreslått.

Vedtak: 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 referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Ragnhild Glenne-Mathisen foreslått, og som protokollvitne ble Benedicte Beccer Brandvold 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 årsberetning og årsregnskap for 2015

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2015 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 styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000,-.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Forslag fra styret vedr endring av vedtektenes §5-1(9)

Ny ordlyd: (Tillegget er uthevet)

§ 5-1(9) Ved skade som dekkes av borettslagets forsikring, dekker borettslaget egenandelen med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt **eller at skaden direkte skyldes utbedring/endring i bygningsmessig konstruksjoner som følge av ombygging eller oppussing som andelseier har vært ansvarlig for.**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Forslag fra Styret vedr endring av Husordensreglene

Tillegg til innledning:

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Borettslaget har særlige retningslinjer ved utbygging, ombygging og modernisering, samt vaskeriet, disse er å anse som en del av ordensreglene.

Vedtak: Vedtatt

Under punkt 3:

Eksisterende tekst:

- Ved behov for avfallscontainer skal plassering avtales med vaktmester.

Tillegg:

Avfallscontainer og sekker skal plasseres minst 5 m. fra husvegg.

Vedtak: avtales med vaktmester/styret

.... skal plasseres på anvist plass

Under punkt 9:

Eksisterende tekst:

- **Støyende aktiviteter og arbeid må ikke forstyrre i portaler eller foregå ute i gården, oppganger, loft eller kjeller etter kl. 22.00. Det samme gjelder også på lørdager og søndager før kl. 10.00.**

Tillegg:

- Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
 - i helg og helligdager klokken 1000-1800.
- Vaskeriet har åpningstider kl. 07.00-22.00 hele uken.

Vedtak: Hele tilleggsteksten utgår

Under punkt 12:

Gammel ordlyd: **Dørene til oppgangene skal alltid være låst.**

Ny ordlyd: **Dørene til oppgangene samt kjeller og loft skal alltid holdes låst.**

Lyset slukkes etter bruk på loft og kjeller. Dørene til utvendige skur skal holdes låst.

Vedtak: Ny ordlyd vedtatt

Under punkt 14:

To nye punkter under 14. Brannsikring:

- **Av sikkerhetsmessige årsaker (brannfare og av hensyn til andre beboere) er det ikke lov å benytte grill av noen type på balkonger og takterrasser.**
- **Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander eller annet som hindrer passasje ved brann. Andelseier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.**

Vedtak: Denne teksten erstattes med følgende tekst:

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke lov til å benytte kullgriller, herunder engangsgriller og takterrasser. På brannbalkonger er bruk av alle typer grill (kull, gass og elektrisk) forbudt av samme årsaker.

Eksisterende tekst:

- Det skal alltid være minimum en røykvarsler og et brannslukningsapparat etter borettslagets bestemmelser i den enkelte leilighet.

Punktet over foreslås fjernet og endret til:

- **Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utstyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør for årlig kontroll av detektor.**

- **I tillegg til felles detektor anbefales det å ha en ekstra røykvarsler i leiligheten som tilleggs-sikring.**

Vedtak: Vedtatt

De 2 punktene under foreslås fjernet

- Brannslukningsutstyret er borettslagets eiendom og kan ikke fjernes fra leiligheten.
- Andelseier har vedlikeholdsansvar for utstyret, slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

og endres til:

- **Det skal minimum være et brannslukningsapparat etter borettslagets bestemmelser i den enkelte leilighet. Brannslukningsapparatet er borettslagets eiendom og kan ikke fjernes fra leiligheten. Andelseier har vedlikeholdsansvar for brannslukningsapparatet slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Borettslaget har ansvar for service.**

Vedtak: Vedtatt

Under punkt 17:

Eksisterende tekst:

- Avfallet fra husholdningen må legges i Renovasjonsetatens søppelkasser. Bare borettslagets styre har adgang til å benytte søppelbodene til annet enn søppelkassene.

Tillegg:

Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet . Avfall bør kildesorteres. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Byggeavfall og store ting skal ikke kastes i søppelkassene.

Vedtak: Vedtatt

C Forslag fra Anne Johannessen om endring av Husordensregler**PUNKT 3: RENHOLD AV OPPGANGENE:**

Tekst i dag: Trapper og avsatter besørgeres vasket minst en gang pr. uke.

Forslag: Punktet utgår.

Vedtak: Vedtatt

Tekst i dag: Vinduer og vegger opp til brysthøyde besørgeres vasket minst en gang pr. kvart

Forslag ny tekst: Vinduer og vegger opp til brysthøyde besørgeres vasket når styret bestemmer det.

Vedtak: Nåværende og forslag til ny tekst utgår

Tekst i dag: Fellesarealer i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall med unntak av sykler og barnevogner på anviste plasser i kjeller.

Forslag: Fellesarealer i oppganger, loft og kjeller skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall. Sykler og barnevogner settes på egnede plasser. Av hensyn til framkommelighet og fare for brannspredning i rømningsveiene skal det ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer i trapperommet.

Vedtak: Vedtatt

PUNKT 4: KJØRING OG PARKERING:

Tekst i dag: Motorkjøretøy, campingvogner, tilhengere som står ulovlig parkert på borettslagets område kan på eierens regning og risiko taues bort uten nærmere varsel dersom.....

Forslag: Motorkjøretøy, campingvogner, tilhengere som står ulovlig parkert på borettslagets område blir på eierens regning og risiko tauet bort uten nærmere varsel dersom.....

Vedtak: Nåværende tekst beholdes

PUNKT 6: KJÆLEDYR

Tekst i dag: Det er ikke tillatt å holde hund eller andre større husdyr.

Forslag: Det er tillatt å holde hund, men ikke andre større husdyr. Hunden må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseiere og holdes i bånd. Hunden må ikke luftes på borettslagets uteområde.

Vedtak: Ny tekst vedtas med endring i kursiv.

D ENDRING PARAGRAF 7 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

Underpunkt 7-1 Mislighold

Forslag nytt underpunkt 7-4:

Erstatningsansvar for skader som husdyr forvolder.

Andelseier er objektivt ansvarlig, det vil si ansvarlig uten at det trenger å foreligge skyld, for skader som dyr forvolder. Erstatning for skade og tap av andre ting kan kreves når eier ikke har sørget for tilbørlig tilsyn med dyret eller på annen måte ikke gjort det som er rimelig for å hindre skade eller tap.

Til sikring av god husorden meddeles styret at hund medbringes når ny andelseier flytter inn.

Vedtak: Følgende tekst ble vedtatt:

Andelseier er objektivt ansvarlig, det vil si ansvarlig uten at det trenger å foreligge skyld, for skader som dyr forvolder.

E Forslag fra Sonja Tronsmo om innhenting av tilbud på vaktmestertjenester

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på vaktmestertjenester fra et eksternt vaktmesterselskap, slik at kostnadene med en slik ordning kan vurderes mot dagens løsning.

Vedtak: Styret innhenter tilbud

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Arnt Maasø foreslått.

Vedtak: Valgt v/aklamsjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Øystein Christophersen og Pål Kristian Klethagen foreslått.

Vedtak: Begge valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Tollef Taksdal foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Lene Marie Grennes foreslått

Som varamedlem for 1 år, ble Cecilie Johnsen foreslått

Som varamedlem for 1 år, ble Tore Magnus Orhaug foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Merete Nordling foreslått

Vedtak: Alle valgt v/aklomasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Linn Lervik, Elna Hageman og Ole Henrik Brekke

Vedtak: Valgt v/aklomasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:15. Protokollen signeres av

Ragnhild Glenne-Mathisen /s/
Møteleder

Ragnhild Glenne-Mathisen /s/
Referent

Benedicte Beccer Brandvold /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.