

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag den 4.5.2011 kl. 18.00. Møtested : Salemkirken.

Tilstede var 27 andelseiere og 1 med fullmakt til sammen 28 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Ragnhild Glenne-Mathisen.  
Møtet ble åpnet av Finn S. Nordling

**1 – Konstituering**

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Ragnhild Glenne-Mathisen

**Vedtak** : Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

**Vedtak** : Godkjent

C. Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Ragnhild Glenne-Mathisen foreslått, og til å underskrive protokollen Jan Erik Jensen og Joakim Fretheim

**Vedtak** : Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

**Vedtak** : Godkjent

**2 – Årsberetning og årsregnskap for 2010**

A. Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2010 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak** : Godkjent

B. Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

**Vedtak** : Godkjent

**3 – Godtgjørelser**

A. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 160 000,-.

**Vedtak** : Generalforsamlingen vedtok kr 175 000,- i godtgjørelse til styret.

## 4 – Forslag

### A) Endringer i retningslinjer for loft- og kjellerutbygging

**Forslag til vedtak:** Punkt 3. Krav til boder og eksisterende installasjoner endres slik at setningen *"Målereglene iht NS3940 skal følges."* erstattes av *"Forøvrig skal utformingen være i tråd med kravene i Veileder til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (REN), 3 utgave, Statens bygningsstekniske etat (BE) ,§ 10-34 Boder og oppbevaringsplass."*

**Begrunnelse:** NS 3940 angir kun regler for oppmåling av areal og ikke hvordan bodene skal utformes.

**Vedtak :** Forslaget vedtatt i sin helhet

**Forslag til vedtak:** I retningslinjene under B) byggeperioden, punkt 2) Krav til utføring foreslås setningen *"For loftsutbygginger har borettslaget egne tekniske retningslinjer, skrevet av Svein Folkedal, som utbygger skal sørge for blir fulgt gjennom byggeprosessen."* endret til *"Borettslaget har egne tekniske retningslinjer, for loft- og kjellerutbygginger skrevet av Svein Folkedal, som utbygger skal sørge for blir fulgt gjennom byggeprosessen."*

**Begrunnelse:** Erfaringer fra gjennomførte kjellerutbygginger viser at det også er behov for tekniske retningslinjer for kjellerutbygging. Styret har derfor fått utarbeidet tilsvarende retningslinjer for kjellerutbygginger som for loftsutbygginger.

**Vedtak :** Styret trakk forslaget

### B) Endring i vedtektenes pkt 4-3

**Forslag til vedtak:** Vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider (2) foreslås supplert med *"Det er heller ikke tillatt å montere ildsted eller gjøre andre inngrep i pipene uten skriftlig tillatelse fra styret. Ovn skal monteres av fagkyndig utpekt av styret, med mindre annet er avtalt"*.

**Begrunnelse:** Borettslaget har fått gjennomført en omfattende rehabilitering av pipene og det er viktig at det ikke gjøres inngrep som er til skade. En stor andel av de pipene som er i bruk er trukket med stål og det stiller spesielle krav til montering av ildsted.

**Vedtak :** Forslaget vedtatt med følgende endring: "utpekt" erstattes med "godkjent" i siste setning.

**Forslag til vedtak:** Vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider (3) og (4) foreslås supplert med *"Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndig før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndig belastes andelseier."*

**Begrunnelse:** I dag er bruk av fagkyndig regulert i borettslagets retningslinjer for utbygging av loft og kjeller, men det mangler slik regulering for ombygging av

leiligheter. Ombygging av leiligheter vil i mange tilfeller medføre inngrep som bør underlegges en fagkyndig vurdering før det gis godkjenning, for eksempel inngrep i ventilasjon og i soil- og vannrør.

**Vedtak :** Forslaget vedtatt i sin helhet

### **C) Forslag til endringer i borettslagets husordensregler:**

**Forslag til vedtak:** Husordensregelene punkt 10. *“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.”* foreslås supplert med følgende *”Langvarige støyende ombyggings- eller oppussingsarbeider skal foregå mellom kl 08.00 og 18.00 på hverdager og mellom kl 10.00 og 16.00 på lørdager og søn- og helligdager, med mindre annet er avtalt.”*

**Begrunnelse:** Langvarige støyende ombyggings- og oppussingsarbeider kan være plagsomt for naboene og bør derfor begrenses på kvelder og i helger. Styret vil imidlertid at det skal være mulig for den enkelte andelseier å utføre ombygging og oppussing selv. Det åpnes derfor for at det kan avtales andre arbeidstidsbestemmelser i den enkelte tilfellet. Kortvarig ombygging og oppussing kan skje innenfor husordensreglementets ordinære tidsramme.

**Vedtak :** Forslaget falt

### **D) Utvidelse av lån tatt opp til rehabilitering av pipene**

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å utvide eksisterende lån til piperehabiliteringen med inntil kr 2,5 millioner til dekning av uforutsette kostnader.

Lånet sikres med pant med prioritet foran fellesobligasjonen (innskuddene).

**Begrunnelse:** Prognosene så langt i prosjektet tyder på en overskridelse i denne størrelsesorden. Det vil bli nærmere redegjort for dette på generalforsamlingen.

**Vedtak :** Følgende ble vedtatt med 20 stemmer:

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å utvide eksisterende lån til piperehabiliteringen med inntil kr 2,5 millioner. Pengene skal settes på konto, men kan ikke brukes uten vedtak i generalforsamlingen.

Lånet sikres med pant med prioritet foran fellesobligasjonen (innskuddene).

## **5 – Valg av tillitsvalgte**

A. Som leder for 1 år ble det foreslått Tore Magnus Orhaug

**Vedtak :** Valgt v/aklamasjon

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått Cecilie Johnsen og Anne Johannesen

**Vedtak :** Valgt v/aklamasjon

- C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått
1. Ole Henrik Brekke
  2. Liv Arnhild Romsaas
  3. Aril Spetalen
  4. Joakim Fretheim
  5. Kai Lilleby

**Vedtak** : Valgt v/aklamasjon

- D. Som valgkomité for 1 år ble foreslått Per Maurseth, Ida Mikaelen, Karen Vikne

**Vedtak** : Valgt v/aklamasjon

Generalforsamlingen ble hevet kl 22.30  
Protokollen godkjennes av undertegnede

Ragnhild Glenne-Mathisen /s/  
Møteleder

Ragnhild Glenne-Mathisen /s/  
Referent

Joakim Fretheim /s/  
Protokollvitne

Jan Erik Jensen  
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder:	Tore Magnus Orhaug	2011-2012
Styremedlem	Tollef Taksdal	2010-2012
Styremedlem	Lasse Nederhoed	2010-2012
Styremedlem	Anne Johannessen	2011-2013
Styremedlem	Cecilie Johnsen	2011-2013

Oslo 05.05.2011