

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag

Møtedato: 7. mai 2014

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Sandaker Bibliotek

Til stede: 28 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 30 stemmeberettigede.

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

Møtet ble åpnet av Tore Magnus Oraug

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Ragnhild Glenne-Mathisen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Opptak av navnefortegnelse

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 til å underskrive protokollen

Som referent ble Ragnhild Glenne-Mathisen foreslått, og til å signere protokollen ble Jan Erik Jensen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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 2013

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2013 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 200 000,-.

Vedtak: Godkjent

4 Behandling av innkomne forslag og saker

A Endring i regler for tildeling av oppstillingsplasser for bil

Kort saksfremstilling:

Slik som reglene er nå vil mange av oss i borettslaget aldri få mulighet til å få parkering noen gang i dette århundre siden vi har lav ansiennitet (har bodd her "bare" 5,5 år)

For fullstendig saksfremstilling; se årsberetningen.

Forslag til generalforsamlingen:

Jeg foreslår dermed at søknadstidspunktet for parkeringa bør legges til grunn ved tildeling av plass og venteliste. De som har søkt først bør bli prioritert foran de andre.

Styrets vurdering:

Styret anser det som svært uheldig å endre tildelingsreglene. Styret har ingen tro på at dette vil gjøre det enklere å få plass tidligere. Styret tror heller at en slik endring vil føre til lengre ventelister ettersom flere andelseiere da vil skrive seg på listen tidligere.

Forslag til vedtak:

Reglene for tildeling av oppstillingsplass for bil endres ikke

Vedtak: Forslaget om endring av reglene ble enstemmig forkastet

B Forslag fra Jan-Erik Jensen om bytte av vinduer

Kort saksfremstilling:

Vinduene i borettslaget skulle i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan være byttet nå.

Vinduene er i generell dårlig forfatning, mange lar seg ikke åpne slik de burde, de isolerer dårlig, mange har punkterte glass og de er utdatert i henhold til den estetiske utformingen de skal ha.

For fullstendig saksfremstilling; se årsberetningen.

Forslag til vedtak:

Styret utarbeider kalkyle for hver andel (hva er kostnaden for å bytte av det enkelte vindu og andelshaver betaler for «sine» vinduer).

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt at styret utreder mulighetene for at kostnadene kan avvike fra husleiebrøken før det utarbeides en kalkyle.

C Forslag om endring i retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

Saksfremstilling:

Styret har i lengre tid arbeidet med å få på plass særlige retningslinjer for utbygging av kjeller, tilsvarende de som er utarbeidet for utbygging av loft.

Styret heller ikke i denne perioden fått utarbeidet slike retningslinjer, men finner det nødvendig å likevel nødvendig å skriftliggjøre enkelte krav til utføring ved utbygging av kjellerareal.

Forslag til vedtak:

Teksten i retningslinjer for utbygging av kjeller og loft Kap II avsnitt B) 2. Krav til utføring: lyder som følger:

B) Byggeperioden

2. Krav til utføring:

Andelseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente

plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt. For loftsutbygginger har borettslaget egne tekniske retningslinjer, skrevet av Svein Folkedal, som utbygger skal sørge for blir fulgt gjennom byggeprosessen.

Andelseier skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utføring. Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene . Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av andelseier.

Teksten foreslås endret som følger (se kursivert tekst):

Andelseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt. For loftsutbygginger har borettslaget egne tekniske retningslinjer, skrevet av Svein Folkedal, som utbygger skal sørge for blir fulgt gjennom byggeprosessen.

*Retningslinjene for utbygging av loft skal også følges så langt det er mulig ved utbygging av kjeller. I tillegg stilles følgende krav til utbyggingen. Ventilasjon av gjenværende fellesareal skal opprettholdes, det være seg innluft og lufting over tak. Eksisterende ventilasjonskanaler mot leiligheter i bygget for øvrig må ikke påvikes negativt av utbyggingen. **Eventuell isolasjon av kjeller skal foretas i yttervegg.** Kjeller må ikke isoleres innvendig, da dette vil føre til fare for fukt bak isolasjon med påfølgende fare for soppdannelse.*

Andelseier skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utføring. Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av andelseier.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt med en liten endring i 5. setning i midterste ledd (se uthevet tekst):

Eventuell isolasjon av kjeller skal foretas utvendig.

5 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble _____ foreslått.

Vedtak: Det var ingen som ville stille til valg som styreleder og det innkalles til ekstraordinær generalforsamling

B Som styremedlem for 2 år, ble Pål kristian Klethagen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Øystein Chrisophersen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Tollef Taksdal, Liv Arnhild Romsaas, Kirsten Hegsvold, Tore Magnus Oraug og Lene Marie Grennes foreslått

Vedtak: Alle valgt v/akklamsjon.

D Som representant i valgkomitéen for 1 år, ble Linn Lervik, Karen Vikne og Ida Michaelsen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamsjon.

Møtet ble hevet kl.: 21:15. Protokollen signeres av

Ragnhild Glenne-Mathisen /s/
møteleder

Ragnhild Glenne-Mathisen
referent

Jan Erik Jensen /s/
protokollvitne