

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag

Møtedato: 8. mai 2018

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Biblioteket, Sandaker senter

Til stede: 64 andelseiere, 19 representert ved fullmakt, totalt 83 stemmeberettigede.

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

Møtet ble åpnet av Arnt Maasø.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arnt Maasø 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 en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Ragnhild Glenne-Mathisen foreslått. Som protokollvitne ble Bjørn Halbo foreslått.

Vedtak: Valgt

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 årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 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 255 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag til generalforsamlingen om rehabilitering av rørstammene og bunnledningene. Se innkallingen for ytterligere informasjon

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med sikte på rehabilitering av soilrørene og bunnledningene i borettslaget i perioden 2018 til 2019 med en kostnadsrammen på kr 7.100.000. Det vil ikke være behov for ytterligere økning av husleien knyttet til dette prosjektet.

Mesteparten av kostnaden er allerede finansiert gjennom forprosjektet for soil (vedtatt av GF i 2017). Det vil i tillegg være behov for et ekstra låneopptak på omlag 3 millioner. Med en forlenging av innfrielsesdatoen på vårt eksisterende lån på et halv år (fra 30.08.2047 til 30.3.2048), vil vi få samme terminbeløp og vilkår som i dag (1,95% rente i OBOS-banken).

Vedtak: Forslaget vedtatt med overveldene flertall

B «Reseksjonering» andeler

Vedtaks punkt for generalforsamlingen 03.05.18

Jo Morten Weider og Elna Hagemann, eiere av leilighet H0201 og Kaare Weider, eier av leilighet H0202, begge i 2. etg. i [Per Kvibergs gate 2](#), søker med dette generalforsamlingen i Torshov Kvartal 7 om tillatelse til å søke Plan- og Bygningsetaten om reseksjonering av de to leilighetene. Soverom i leilighet H0202 knyttes til leilighet H0201. Vegg mellom stue og soverom i leilighet H0202 stenges, og bygges etter forskriftsmessige krav. De blir værende som to selvstendige leiligheter, men med et endret areal fra henholdsvis 58 m2 og 59 m2 til 73 m2 og 44 m2.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Torshov Kvartal 7 godtar at Elna Hagemann og Jo Morten Weider søker Plan- og Bygningsetaten om å knytte ett rom i leilighet H0202 til leilighet H0201. Vegg mellom stue og soverom i leilighet H0202 stenges, og bygges etter forskriftsmessige krav. Leilighetene reseksjoneres med sine nye areal.

Styret støtter forslaget.

Styret viser til at det tidligere har godkjent sammenslåing av de to leilighetene. Etter forslaget vil de i stedet videreføres som to separate leiligheter, men der den ene blir mer egnet for en større familie samtidig som den andre beholder et brukbart areal.

Styret viser til at forslaget innebærer en ombygging som etter borettslagsloven paragraf 8-9 nr 1 krever to tredjedels flertall på generalforsamlingen. Det er videre en forutsetning for ombyggingen at det søkes kommunen om nødvendige tillatelser.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt under forutsetning av at det søkes kommunen om nødvendige tillatelser

Sak C Forbud mot dyrehold

Förbud mot djurhållning (ja/nej)

Föreslår ett återinförande av ordningsregeln med förbud mot djurhållning. Året som gått visar att djurägarna inte respekterar att låta bli att rasta sina djur i bakgården. Vissa

rastar dem precis utanför ingångsdörren och andra släpper till och med ut dem lösa. Så fort snön smälter lite ser man att det är fullt med hundbajs i blomsterrabatter, där folk arbetar med händerna för att bakgården ska se fin ut, och till och med inne på lekplatsen!

När regeln om djurhållning togs bort vid förra generalförsamlingen framhölls som starkaste argument att den inte fanns något lagstöd. Det stämmer inte, det finns gott lagstöd som är prövat rättsligt. Med goda grunder för att ha djur menas ledarhund.

"(4) Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen." ([Lov om burettslag § 5-11](#))

Styrets innstilling til vedtak:

Styret anbefaler ikke endring av eksisterende regler, men har forståelse for problemet og vil se på hvordan vi bedre kan håndholde regelverket for dyrehold i gården.

Vedtak: Forslaget om forbud mot dyrehold falt

Sak D Feillevereanser av vinduer. Se innkalling for utfyllende opplysninger

Forslag til vedtak.

1. Styret bes gjennomføre utskifting av vinduer over balkongdører i henhold til original inndeling og funksjon som øvrige nye vinduer
2. Søke om erstatning for eventuelle ekstra kostnader fra ansvarlige instanser.

Styrets kommentar:

Se innkallingen for hele kommentaren

Styret har forståelse for forslaget til Brekke og Urstad, og ønsker å gjøre rede før dette nærmere på generalforsamlingen. Nedenfor gir vi en redegjørelse for hvorfor styret etter en samlet vurdering ikke velger å støtte forslaget.

Det har vært en rekke små og store endringer underveis om en sammenligner det opprinnelige tilbudsdokumentet og det endelige resultatet for de drøyt 750 vinduene som er skiftet. Dette er også helt normalt.

I alle disse tilfellene baserer vi oss på Opaks vurderinger og innstilling til styret som forklarer fordeler og ulemper med de alternativene vi står ovenfor. Eksempelvis sto det i tilbudsdokumentet at vi ønsket topphengslet og utadslående kjellervinduer. Vi ble imidlertid anbefalt å endre til bunnhengslede og innadslående, etter råd leverandør (primært pga enklere lufting om vinteren og redusert fare for at skadedyr kommer inn), noe både Opak og DVS stilte seg bak.

Vedtak: Forslag til vedtak, 1 og 2, ble vedtatt med overveldene flertall

Sak E Forslag til generalforsamlingen 2018 om parkeringsbestemmelser *Se innkallingen for hele saksfremstillingen*

Bakgrunn

Det er i dag 32 parkeringsplasser på deling i borettslaget fordelt på 155 enheter; altså plass til om lag 1 av 5 andeler. For noen tiår siden fungerte dette fint. Dels fordi ikke alle

hadde bil. Dels fordi det ikke var så lang ventetid på p-plasser. Eksempelvis ventet to av beboerne som i dag har p-plass kun hhv 13 og 21 måneder før de fikk tildelt plassene på midten av 1990-tallet. Men fordi flere blir boende lenger i borettslaget, og beholder plassen så lenge man bor her, er parkeringsplasser i dag blitt et knapphetsgode. De siste 25 årene har det i gjennomsnitt blitt tildelt 1,4 p-plasser per år. Dersom det er en tilsvarende lav utskiftingsgrad de neste årene som de siste 25 årene, vil det ta om lag 28 år før alle som i dag står på venteliste får plass. Det betyr samtidig at det så å si er umulig for nye beboere å få plass.

Vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget innfører en ny, rullerende ordning for parkeringsplasser fra 1. januar 2019, slik at det blir en mer rettferdig adgang til borettslagets fellesarealer.

Styrets innstilling:

Styret har ingen anbefaling i denne saken, og overlater det til generalforsamlingen.

Vedtak: Forslaget ble forkastet

4. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Kaare Weider foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Hermund Urstad foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Kristoffer Andersen foreslått.

Som styremedlem for 1 år ble Magnus Prestmo foreslått

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Tonje Thorn foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jill Dalviken foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kirsten Hegsvold foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jostein Fjeldskår foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Tollef Taksdal foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Benedicte Beccer Brandvold, Helle Nilsen og Arnt Maasø,

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.30 Protokollen signeres av

Arnt Maasø /s/
Møteleder

Ragnhild Glenne-Mathisen /s/
Fører av protokollen

Bjørn Halbo /s
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Kaare Weider	Per Kvibergs gate 2	2018-2019
Styremedlem	Hermund Urstad	Per Kvibergs gate. 2	2018-2020
Styremedlem	Magnus Prestmo	Mastrups gate 5	2018-2019
Styremedlem	Joakim Fretheim	Hegermanns gate 15	2017-2019
Styremedlem	Kristoffer Andersen	Hegermanns gate 13	2018-2020

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.