

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag

Møtedato: 07.06.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Lilleborg Kirke, Oskar Braatens gate 35, 0474 Oslo

Til stede: 49 andelseiere, 14 representert ved fullmakt, totalt 63 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Aleksandar Damcevski.

Møtet ble åpnet av Sofia Nagell.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Aleksandar Damcevski foreslått.

Vedtak: Valgt

2. 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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitne ble

Gro Elin Hansen og Jan Erik Jensen foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 297 000.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Sak vedrørende parkeringsplasser

Saksframstilling:

Borettslaget disponerer i dag 32 parkeringsplasser som leies ut til 20 % av andelseierne. Tildeling av parkering gjøres basert på ansenitet og ventelisten er lang. Å få leie parkeringsplass er et gode forbeholdt noen få heldige andelseiere.

I tillegg leies parkeringsplassene i dag ut til en gunstig pris (kr. 800 per måned) som er betydelig lavere enn markedspris for en privat parkeringsplass på Torshov. Borettslaget kunne antagelig økt sine årlige inntekter med 150,000 - 250,000 kr i året ved å tilby parkering på det åpne markedet. Dette er en tapt inntekt for borettslaget og en bekostning for øvrige andelseiere.

Med bakgrunn i dette så foreslår jeg at:

1. Styret definerer en markedspris for parkeringsplassene.
2. Leieprisen for parkering justeres til den definerte markedsprisen.
3. Leieprisen skal justeres årlig, for eksempel etter en indeks.

Den økte inntekten burde komme fellesskapet i Italiagården til gode, enten ved å bedre generell drift eller ved å øremerke midlene til konkrete prosjekter, eksempelvis oppgradering av nettopp parkeringsplassene.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, og velger å definere "dagens markedspris" til kr 1200 pr p-plass per måned. Leieprisen justeres årlig i tråd med KPI.

Forslag til vedtak:

Styret definerer en markedspris for parkeringsplassene. Leieprisen for parkering justeres til den definerte markedsprisen. Leieprisen skal justeres årlig, for eksempel etter en indeks.

For: 5 Mot: 43

Vedtaket: Forslaget falt

8. Forslag om å beholde vinduskarmer, -sprosser og vinduslister hvite i oppgangene

Saksfremstilling:

For øyeblikket er vinduskarmer, -sprosser og vinduslister i oppgangene hvite, men i henhold til KOI Fargestudio sin planlagte palett for oppgangene skal disse også males i mørkere farger. I beboermøte 1. mars uttrykte tilsynelatende flertallet til stede stor skuffelse over mørke oppganger. Foreslått ny palett vil føre til enda mørkere oppganger, noe KOI som profesjonell aktør dessverre ikke lykkes i å visualisere på en god måte i sine illustrasjoner. Dagens vinduer er i hovedsak i god stand.

Begrunnelse for forslaget:

Estetikk etter beboernes ønsker: Å beholde de hvite vinduene vil ivareta uttrykt ønske i beboermøtet 1.mars om at oppgangene ikke skal oppleves mørke og dystre. Dagens hvite vinduer reflekterer lyset godt i oppgangene og fungerer ellers fint til de nymalte veggene og gulvene. En kan også hevde det generelt fortsatt er et populært kommersielt valg med hvite vinduskarmer/lister - mange vil hevde tidløst. Økonomi: Det vil være kostnadsbesparende å ikke male vinduer som for øyeblikket generelt ikke har behov for vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det foreligger, men har for ordens skyld ingen planer om å prioritere maling av vinduene i kommende periode.

Forslag til vedtak Beholde vinduskarmer, -sprosser og -lister hvite i oppgangene.

For: 28 Mot: 25

Vedtak: Forsalg vedtatt

9. Forslag om å male dørkarmer og dørlister hvite i oppgangene, i stedet for planlagt fargepalett for disse

Saksfremstilling:

For øyeblikket er beige og røde oppganger ferdig malt, mens de grønne oppgangene er påbegynt. Samtlige av palettene har dørkarmer og lister i en noe mørkere eller mer dempet farge enn veggene. I beboermøte 1. mars uttrykte tilsynelatende flertallet til stede stor skuffelse over mørke oppganger. Å male dørlister og -karmer hvite vil bidra til å gi et mye lysere og lettere uttrykk i oppgangene, på en forholdsvis kostnadseffektiv måte. En kan også hevde at hvite dørkarmer og -lister generelt er et populært kommersielt valg som oppleves lite kontroversielt. For de som eventuelt synes foreslått palett i virkeligheten opplevdes som litt mye, kan denne justeringen bidra med å mildne uttrykket. Eksisterende vinduskarmer/lister er et fint utgangspunkt for å vurdere uttrykket. Vi kan også testmale, hvis beboerne nå er bekymret for nytt forventningsbrudd på estetisk resultat.

Begrunnelse for forslaget:

Estetikk etter beboernes ønsker: Å male dørlister og -karmen hvite vil bidra til å gi et mye lysere og lettere uttrykk i oppgangene, med forholdsvis små grep. En kan også hevde at hvite dørkarmen og -lister generelt er et populært kommersielt valg. Mange vil hevde tidløst. For de som eventuelt synes foreslått palett i virkeligheten opplevdes som litt mye, kan denne justeringen bidra med å mildne uttrykket.

Økonomi:

Endring av farge på dørkarmen og lister er et forholdsvis kostnadseffektivt grep for å justere uttrykket på oppgangene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak.

a) Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om å male dørkarmen og dørlister hvite i oppgangene, i stedet for planlagt fargepalett for disse
- Mot Forslag om å male dørkarmen og dørlister hvite i oppgangene, i stedet for planlagt fargepalett for disse

b) Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bevilge penger til å få malerjobben utført profesjonelt
2. Hvis forslag A faller, bevilge penger til maling, men gjennomføre malerjobben på dugnad

A) For: 1

Vedtak: Forsalg falt

10. Forslag om at større fargeendringer av trappeoppganger (maling av gulv, vegger, tak, karmen, lister og dører), i fremtiden må behandles i generalforsamling eller det må bli tilrettelagt for at alle blir informert og får anledning til å stemme

Saksfremstilling:

For at et borettslagsstyre skal kunne få drifte et borettslag på en mest mulig effektiv måte er det ikke hensiktsmessig at alle beslutninger skal stemmes over av alle beboerne. Det fremstår som om beboerne i hovedsak er godt fornøyd med styrets drift. Det er urealistisk å forvente at alle beboere vil kunne være 100 % fornøyd når det foretas større estetiske endringer i borettslaget. Styret har forsøkt å adressere denne utfordringen ved å følge en strukturert prosedyre. Problemet ble outsourcet til en ekstern part, som fritt fikk være smakspoliti på alle beboernes vegne. Dessverre ble ingen forundersøkelser om tendenser i preferanser ble gjort(?), som mørke vs lyse farger, dempede vs sterke/mettede farger, kalde vs varme, konservativt vs nyskapende, eller lignende. Det ble heller ikke gitt noen anledning til å stemme. Det er beboerne som lever i borettslaget og benytter oppgangene hver dag. For den enkelte beboer er den enkelte oppgangen en sentral del av den helhetlige opplevelsen av å bo i borettslaget - et

vakkert og etterspurt borettslag i den anerkjente "Torshovbyen". At nabooppgangen har en annen nyanse bak sin ytterdør påvirker ikke nevneverdig opplevelsen av ens egen oppgang. Valget av farge i oppgangene kan derfor vurderes som en stor nok beslutning til at dette i fremtiden bør tas opp i generalforsamling. Det samme kan sies å være 9 av 31 gjeldende for fargevalg av fasaden ved fremtidig renovering.

Begrunnelse for forslaget:

Estetikk etter beboernes ønsker: I et borettslag på 156 boenheter vil man nok aldri bli helt enige, men det burde være mange nok boenheter til at det skulle være oppnåelig å få data på de større tendensene i preferansene er og gi beboerne mulighet til å påvirke valget av estetikk som påvirker alle i borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslag til vedtak. Styret tar imidlertid behovet for involvering og konsultering til etterretning.

Forslag til vedtak

Styret må ved større fargeendringer av trappeoppganger (maling av gulv, vegger, tak, karmen, lister og dører), samt fargeendringer på ytre fasader, legge frem forslag til prosess for beslutningen til godkjenning i generalforsamling.

For: 20 Mot: 28

Vedtak: Forsalg falt

11. Forslag om at hvis trær og større beplantning i bakgården må felles av ulike årsaker, skal dette erstattes av ny tilsvarende beplantning i samme skala (som trær med tilsvarende vekstpotensial). Fortrinnsvis på samme plassering*

Saksfremstilling:

Torshovbyen er et attraktivt område kjent for sine flotte bygårder med flotte bakgårder. Italiagården borettslag er heldige og har en av de større parkmessige bakgårdene, med store flotte trær til glede for både beboerne og besøkende i borettslag og bydel. Skalaen på trærne og beplantningen er i stor grad med på å sette bakgårdens særegne karakter. Av varierende naturlige årsaker kan trær og beplantning måtte felles. Over tid, men også brått, kan dette bidra til at den parkmessige bakgården mister sin unike ettertraktede karakter. Uavhengig av hvilken etasje du bor i kan heldige beboerne se ut vinduet og se grønn natur på grunn av de høye trærne, og ikke bare bebyggelse. Hvis det ikke allerede foreligger en plan for å ivareta dette ved eventuelle felling, kan det derfor være hensiktsmessig å lage en slik plan. Uten en plan kan man utilsiktet miste særpreget gjennom flere scenarier: Styret kan finne det vanskelig å forsvare kostnaden med å erstatte det "første treet" som felles og utsetter beslutningen "siden man har ett eller to til", og noen år senere gjentar det seg; budsjettspørsmål kan føre til at man erstatter felte trær med et tre med betydelig mindre vekstpotensial - kanskje uten at man innser 10 av 31 dette; et stort felt tre av typen lind blir erstattet av et lite tre av typen rogn eller en mindre type kirsebærtre - begge vakre trær, men som ikke har samme vekstpotensial.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak. Styret mener intensjonen bak forslaget er godt, men at det mangler utredning og at det dermed kan føre til uhenksomme konsekvenser

dersom et slikt vedtak blir fattet nå.

Forslag til vedtak

Opprettelse av en overordnet plan/vedtak for hvordan man skal sikre at bakgården opprettholder sitt parkmessige uttrykk med trær i tilsvarende størrelsesdimensjon som i dag og med annen større beplantning i tilsvarende minimumsskala som i dag. Fortrinnsvis på samme plassering.

For: 1 Mot: 48

Vedtak: Forsalg falt

12. Etablering av kantstein rundt eksisterende veier og parkeringsplasser i borettslaget

Saksfremstilling:

Dekorativ kantstein kan være et vakkert og effektivt løft for vår allerede flotte bakgård. Type sten og hvordan den legges bør tilpasses etter bruksområdet. En forhøyet kantsten er kanskje ikke like egnet for fremkommelighet med kjøretøy, for eksempel. Det er også et kostnadseffektivt alternativ til belegningsstein på større strekninger av vei, slik man kan se i Frankrikegården.

Styrets innstilling

Styret mener det må være opp til generalforsamlingen å fatte et vedtak i denne saken.

Forslag til vedtak

Utredning av kostnad for legging av egnet kantstein/belegningsten rundt asfalterte veier og parkeringsplasser i bakgården.

For: 3 Mot: 44

Vedtak: Forsalg falt

12. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Sofia Nagell foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Benedicte Beccer-Bramdvold foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Halvor Finess Tretvoll foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Kristoffer Andersen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Gro Elin Hansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kaare Weider foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Liv Arnhild Romsaas foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Matthias Bergsvik foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Reetta Asikainen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Thea Kvamme Hartmann

Tonje Thorn

Tove Klinkenberg

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:11. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Aleksandar Damcevski /s/

Fører av protokollen

Navn: Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne 1

Navn: Gro Elin Hansen /s/

Protokollvitne 2

Navn: Jan Erik Jensen /s/

Sak 8

Reformulering av forslag til vedtak:

Som en enkeltstående beslutning foreslås det å beholde vinduskarmer, -sprosser og -lister hvite i oppgangene, i stedet for foreslått palett for disse gjort av Koi Fargestudio.

7. juni 2023 Annelise Kofstad