

Protokoll til generalforsamling 2021 for Brl Torshov Kvartal XI

Organisasjonsnummer: 947819739

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 21:00 til 7. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

Følgende saker ble behandlet i generalforsamlingen:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Antall stemmer for vedtak: 63

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Bendik Øvergaard og Helle Aasand velges som protokollvitner. Protokollen blir sendt til signering digitalt.

Antall stemmer for vedtak: 60

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godtgjørelse til styret

Det vises til s. 12 i innkallingen som er sendt pr. post.

Godtgjørelse til styret for perioden 2020-2021 foreslås satt til kr. 186 000.

Vedtak

Godtgjørelse til styret for perioden 2020-2021 settes til kr. 186 000.

Antall stemmer for vedtak: 59

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Se regnskap og årsrapport i innkalling som er sendt pr. post.

Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Antall stemmer for vedtak: 59

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Presisering av ansvarsforhold i vedtektene våre – Lofts- og kjellerutbygginger

Fremmet av: Jenny Sundby, Anne Siri Ødegaard, Arne Schou, Arndt von Schemde, Jarle Vidme, Sylvi Stenseng, Erling M. Hjermand, Ingar Johnsrud

Se saksbeskrivelse på s. 24-25 i innkalling som er sendt pr. post.

Styrets innstilling

Se styrets innstilling på s. 26 i innkalling som er sendt pr. post.

Vedtak

1. Det inntas et nytt pkt. 11a i «Retningslinjer for utbygging av loft/kjeller, sammenslåing av leiligheter og andre bygningsmessige endringer»:

«Utbygger betaler alle kostnader i forbindelse med byggingen. Dette gjelder alle kostnader som påløper, og knytter seg til forhold både innenfor og utenfor utbyggingsarealet. Oppgradering av bygningsmassen som ikke ville vært nødvendig dersom arealet forble bodkjeller eller råloft, men er nødvendig på grunn av bruksendring til boligrom, skal dekkes av utbygger eller senere eier.»

2. Det inntas et nytt pkt. (2)a i vedtektene pkt. 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt:

«For andelseiere som bygger ut loft eller kjeller, eller som slår sammen leiligheter, gjelder i tillegg egne regler om ansvar for ulike tiltak, se «Retningslinjer for utbygging av loft/kjeller, sammenslåing av leiligheter og andre bygningsmessige endringer» (vedlagt). Noen av bestemmelsene gjelder også for senere eiere av slike leiligheter, se retningslinjenes pkt. 11 og 11 a.»

Antall stemmer for vedtak: 52

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Vedlikeholdsetterslepet på grunnmur må tas igjen

Fremmet av: Kjetil Eritzland & Linda Eikelenboom, Lilleborggata 2

Se saksbeskrivelse på s. 27 i innkalling som er sendt pr. post.

Styrets innstilling

Se styrets innstilling på s. 28-30 i innkalling som er sendt pr. post.

Vedtak

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 19
Antall stemmer mot: 40
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Farlige og uestetiske utetrapper må rehabiliteres

Fremmet av: Kjetil Eritzland & Linda Eikelenboom, Lilleborggata 2

Se saksbeskrivelse på s. 31-32 i innkalling som er sendt pr. post.

Styrets innstilling

Se styrets innstilling på s. 33-34 i innkalling som er sendt pr. post.

Vedtak

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 19
Antall stemmer mot: 41
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Sykkelrampe til kjellerbod

Fremmet av: Kjetil Eritzland & Linda Eikelenboom; Bendik Vadder, Elisabet Aars Hagli, Lilleborggata 2

Se saksbeskrivelse og forslag til vedtak (forslag 1) på s. 35 i innkalling som er sendt pr. post.

Styrets innstilling

Se styrets innstilling og styrets forslag til vedtak (forslag 2) på s. 36 i innkalling som er sendt pr. post.

Vedtak

- Styret skal sørge for å installere sykkelrampe i Lilleborggata 4.
- På bakgrunn av erfaringen med sykkelrampen i Lilleborggata 4, stemmes det over forslag om innføring av sykkelramper i øvrige oppganger i borettslaget på generalforsamlingen i 2022.
- Det monteres ikke sykkelramper på utetrapene.

Følgende forslag var på valg:

Forslag 1

Fra forslagsstiller:

Generalforsamlingen ber styret om å:

- Sørge for at det installeres sykkelrampe i Lilleborggata 2.
- Sørge for at det installeres sykkelrampe i andre innganger som måtte ha behov for det

Forslag 2

Styret fremmer følgende forslag:

- Styret skal sørge for å installere sykkelrampe i Lilleborggata 4.
- På bakgrunn av erfaringen med sykkelrampen i Lilleborggata 4, stemmes det over forslag om innføring av sykkelramper i øvrige oppganger i borettslaget på generalforsamlingen i 2022.
- Det monteres ikke sykkelramper på utetrapene.

Antall stemmer for vedtak 1: 15
Antall stemmer for vedtak 2: 46
Antall stemmer for saken: 31
Antall stemmer mot saken: 30
Antall blanke stemmer: 6
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Presisering av regler om katt i husordensreglene

Se saksbeskrivelse på s. 37-38 i innkalling som er sendt pr. post.

Vedtak

Alternativ 1 – tillatt å lufte katt i bånd

5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema.

Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Det er likevel tillatt med husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute. Beboere trenger ikke søke styret om dette.

Det er ikke tillatt å slippe løs katt på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder også for katter som er sluppet løs et annet sted og som går hjem på egenhånd. Lufting av katt er likevel tillatt dersom katten hele tiden holdes i bånd. Hvis katten skal luftes på fellesarealene, må det søkes om tillatelse til dyrehold på vanlig måte, se første ledd.

Følgende forslag var på valg:

Forslag 1

Alternativ 1 – tillatt å lufte katt i bånd

5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Det er likevel tillatt med husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute. Beboere trenger ikke søke styret om dette.

Det er ikke tillatt å slippe løs katt på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder også for katter som er sluppet løs et annet sted og som går hjem på egenhånd. Lufting av katt er likevel tillatt dersom katten hele tiden holdes i bånd. Hvis katten skal luftes på fellesarealene, må det søkes om tillatelse til dyrehold på vanlig måte, se første ledd.

Forslag 2

Alternativ 2 – ikke tillatt å lufte katt i bånd

5. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Det er likevel tillatt med husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute. Beboere trenger ikke søke styret om dette.

Det er ikke tillatt å luften eller slippe løs katt på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder også for katter som er sluppet løs et annet sted og som går hjem på egenhånd. Lufting av katt i fellesarealene er heller ikke tillatt når katten holdes i bånd eller er under oppsyn av eieren.

Antall stemmer for vedtak 1: 51

Antall stemmer for vedtak 2: 9

Antall stemmer for saken: 55

Antall stemmer mot saken: 5

Antall blanke stemmer: 7

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Etablering av utekattgruppe

Fremmet av: Cathrine Pedersen og Bendik Øvergaard, Agathe Grøndahls gt. 8.

Se saksbeskrivelse og forslag til vedtak (forslag 1) på s. 39-40 i innkalling som er sendt pr. post.

Styrets innstilling

Se styrets innstilling og alternativt forslag til vedtak (forslag 2) på s. 41 i innkalling som er sendt pr. post.

Vedtak

Alternativt forslag fra styret:

Prøveordningen som er beskrevet i forslaget, innføres med varighet til neste ordinære generalforsamling. Eiere må være klar over at katten må «reverseres» til inne katt igjen, evt. luftes andre steder, dersom prøveordningen ikke videreføres etter prøveperioden, og deltakelse i ordningen innebærer en aksept av dette. Katter som deltar i prosjektet, må søkes godkjent som husdyr i henhold til husordensreglene pkt. 5 (nabovarsel og søknad til styret). Kattene skal også ha halsbånd, slik at eier enkelt kan identifiseres.

Følgende forslag var på valg:

Forslag 1

Fra forslagsstiller:

Forslag til vedtak om etablering av Utekattgruppe, Utekattgruppas ansvarsområde, organisering av renhold av sandkasse og prøveperiode med utekatt, iht. saksbeskrivelse fra forslagsstillere.

Forslag 2

Alternativt forslag fra styret:

Prøveordningen som er beskrevet i forslaget, innføres med varighet til neste ordinære generalforsamling. Eiere må være klar over at katten må «reverseres» til inne katt igjen, evt. luftes andre steder, dersom prøveordningen ikke videreføres etter prøveperioden, og deltakelse i ordningen innebærer en aksept av dette. Katter som deltar i prosjektet, må søkes godkjent som husdyr i henhold til husordensreglene pkt. 5 (nabovarsel og søknad til styret). Kattene skal også ha halsbånd, slik at eier enkelt kan identifiseres.

Antall stemmer for vedtak 1: 18

Antall stemmer for vedtak 2: 39

Antall stemmer for saken: 38

Antall stemmer mot saken: 19

Antall blanke stemmer: 10

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Bytte av kjellervinduer og tilpasning av lysgraver for å bedre lysforhold og for å gjøre det mulig å rømme gjennom vinduer ved brann

Fremmet av: Torbjørn Amundsen og Nina Ruud, Lars Olsen og Hedvig Øberg, Mads og Vibeke Madsen, Kjetil Eritzland og Linda Eikelenboom, Maren Wesseltoft, Maria Griegel Dahl, Ina Aschim, Henry Mortensen, Julie Skilbred, Anne Wodstrup, Ina Konestabo

Se saksbeskrivelse og forslag til vedtak (forslag 1) på s. 42-48 i innkalling som er sendt pr. post.

Styrets innstilling

Se styrets innstilling og alternativt forslag til vedtak (forslag 2) på s. 49-55 i innkalling som er sendt pr. post.

Vedtak

Ikke godkjent

Følgende forslag var på valg:

Forslag 1

Fra forslagsstiller:

Andelseiere med kjellerleiligheter skal kunne bytte vinduer og modernisere lysgraver dersom de ønsker å gjøre dette. Det forutsettes at dette gjøres i tråd med Byantikvarens vurderinger, og etter søknad til Plan- og bygningssetaten.

Vi legger til grunn at et vindusbytte og/eller modernisering av lysgrav skal stå for den enkelte andeleiers regning.

Forslag 2

Alternativt forslag fra styret:

Bare kjellervinduer som ligger nedi lysgraver, kan utvides («mellomløsning»):

Andelseiere som har kjellervinduer som ligger nedi lysgraver, skal kunne utvide vinduet og modernisere lysgraven dersom de ønsker å gjøre dette. Det forutsettes at dette gjøres i tråd med Byantikvarens vurderinger, og etter søknad til Plan- og bygningssetaten.

Utvidelse av de opprinnelige kjellervinduene og modernisering av lysgraver er bare tillatt når minst 5 cm av glassflaten til det opprinnelige vinduet ligger lavere enn den øvre kanten på lysgraven foran vinduet. Styret kan dispensere fra 5 cm-kravet i grensetilfeller. Det kan også gjøres unntak fra 5 cm-kravet hvis nabovinduet oppfyller 5 cm-kravet og er utvidet (evt. skal utvides samtidig) og de to vinduene står i lik høyde på veggen. Vindusutvidelsen og/eller modernisering av lysgraven skal stå for den enkelte andelseiers regning.

Antall stemmer for vedtak 1: 24

Antall stemmer for vedtak 2: 33

Antall stemmer for saken: 29

Antall stemmer mot saken: 28

Antall blanke stemmer: 10

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Forutsatt godkjenning av sak 11 – Etablere enhetlig standard for utforming av vindu og lysgrav for gården

Se saksbeskrivelse på s. 56 i innkalling som er sendt pr. post.

Vedtak

Ikke vedtatt, ettersom sak 11 ikke ble godkjent

Følgende forslag ble fremmet:

Utformingen av det første utvidete vinduet og den første lysgraven, skal godkjennes av styret, og det aktuelle vinduet/lysgraven deretter skal fungere som mal for fremtidige utvidelser/moderniseringer i gården.

Antall stemmer for vedtak: 45

Antall stemmer mot: 8

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Forutsatt godkjenning av sak 11 - Bestemmelser i retningslinjer

Se saksbeskrivelse på s. 57-58 i innkalling som er sendt pr. post.

Vedtak

Ikke vedtatt, ettersom sak 11 ikke ble godkjent

Følgende forslag ble fremmet:

Alternativ 1 / 2 inntas i nytt punkt 29 A i retningslinjene for lofts-/kjellerutbygginger m.m., forutsatt at sak 11 blir godkjent.

Antall stemmer for vedtak: 43

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Christine Jensen (2020-2022)
- Grethe Berven (2020-2022)

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling på s. 60 og informasjon om/forutsetninger for ekstern styreleder på s. 61-65 i innkallingen som er sendt pr. post.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Cecilie Fjelberg (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cecilie Fjelberg

Gunn Heggelund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jochen Nils Schilling (55 stemmer)

Hedvig Elisabeth Øberg (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jochen Nils Schilling

Hedvig Elisabeth Øberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tord Christensen (54 stemmer)

Elisabet Hagli Aars (53 stemmer)

Kristin Sve (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tord Christensen

Elisabet Hagli Aars

Kristin Sve

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Lilli Bay (54 stemmer)

Jarle Enerud (53 stemmer)

Magnus Kjelstad (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lilli Bay

Jarle Enerud

Magnus Kjelstad

Protokollen signeres av:

Møteleder

Cecilie Fjelberg /s/

Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning

Camilla Thorstensen /s/

Protokollvitne 1

Bendik Øvergaard /s/

Protokollvitne 2

Helle Aasand /s/

Etter valgene i generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Verv	Navn	Valgt for
Styreleder	Cecilie Fjelberg	2021 – 2023
Styremedlem	Grethe Berven	2020 – 2022
Styremedlem	Christine Jensen	2020 – 2022
Styremedlem	Jochen Nils Schilling	2021 – 2023
Styremedlem	Hedvig Elisabeth Øberg	2021 – 2023
Varamedlem	Tord Christensen	2021 – 2022
Varamedlem	Elisabet Hagli Aars	2021 – 2022
Varamedlem	Kristin Sve	2021 – 2022

Andre tillitsvalgte:

Verv	Navn	Valgt for
Valgkomité	Lilli Bay	2021 – 2022
Valgkomité	Jarle Enerud	2021 – 2022
Valgkomité	Magnus Kjelstad	2021 – 2022