

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Gaupefaret Borettslag

---

Møtedato: 11.5.2022

Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: Rødsmyra Skole

Til stede: 13 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Edvin Blomkvist.

Møtet ble åpnet av Jan Edvin Blomkvist

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Edvin Blomkvist foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 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 Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitner ble Tina Marie Kanstrup og Trine Lise Skagevang foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### D Godkjenning av møteinnkallelsen

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 2021

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 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 honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 52.000 for perioden 2022/23.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

**A Utvidelse av uteområde utenfor min leilighet – fra Sidsel Willoch, Gaupefaret 1**

## Uteområde utenfor Gaupefaret 1

Grunnet liten plass i solen utenfor inngangspartiet i Gaupefaret 1 ønsker jeg å gjøre om noe av asfalten på utsiden til en plattning tilhørende min bolig. Se tegninger som er vedlagt. Jeg har ikke flere nøyaktige tegning akkurat nå, da ingen hagearkitekter vil tegne noe før de har fått klarsignal på at det kan bli noe av tegningene.

I dag dag jeg rundt 2kvm plattning der solen skinner mest og det er liten plass til noe mer enn en stol.

Jeg ønsker å søke generalforsamlingen om å få utvide plassen noe. Jeg ønsker også å undersøke om det er mulig å bygge en plattning på plenen utenfor underetasjen. Jeg vil i så tilfelle ta hensyn til at naboer kan komme forbi med hagemøbler eller andre behov de måtte ha.

Håper på positivt svar.

**Vedtak: Godkjent. Styret foretar en befaring med andelseier og godkjenner endelig plassering.**

**B Bygging av ny redskapsbod – forslag fra styret**

Vi i styret ønsker å foreslå å sette opp ny redskapsbod, f.eks som på bildet vedlagt. hva tenker de andre beboerne om dette, skal styret jobbe med å få inn priser på å sette dette opp eller er det noe man kan ta på dugnad? Prisen på boden på bildet er kr. 28.499.

Beboere Solveig og Christina ønsker at fellesplassen utenfor grå rekke skal bli oppgradert. De foreslår å få fjernet røtter, planere ut fjerne stygge busker og eventuelt plante noen nye busker. Er også åpne for andre forslag.

**Vedtak: Godkjent**



## C Endring av husordensreglene – forslag fra styret

Styret ønsker å få inn i husordensreglene at beboere som ønsker å ha med at andelseier skal søke styret om montering av varmpumpe. Det skal benyttes retningslinjer og søknadsskjema fra OBOS. Disse vil være del av husordensreglene.

Styret ønsker også at det skal stå i husordensreglene at det IKKE er lov å mate fuglene, verken på fellesareal eller verandaer, dette for å forhindre skadedyr.

Nye ordensregler er vedlagt. I tillegg til bestemmelsene om varmpumpe er punktene 10 og 11 nye.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Valg av tillitsvalgte

På valg: Christine Holm (leder) og Jarle Kristian Fagerheim

A Som styreleder for 2 år.

**Vedtak: Ble ikke valgt**

B Som styremedlem for 2 år, ble Steffen Eng Johansen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

C Som varamedlem for 1 år, ble Christina Madshaven foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Solveig Marthinsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Steffen ng Johansen

Varadelegert: Ble ikke valgt

**Vedtak: Godkjent**

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

**Vedtak: Ble ikke valgt**

---

Møtet ble hevet kl.: 18:00      Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/  
Møteleder/ fører av protokollen

Tina M. Kanstrup /s/  
protokollvitne

Trine L. Skagevang /s/  
protokollvitne

## **ORDENSREGLER FOR GAUPEFARET BORETTSLAG**

1. Det henstilles til alle å kjøre spesielt varsomt i området
2. Bilene skal stå parkert på parkeringsplassen. De som disponerer garasje benytter denne. Parkering utenfor husrekkene er kun tillatt ved av- og påstigning og av- og pålessing. Bilvask utenfor husrekkene kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for øvrige borettslavere.
3. Garasjedør skal være låst og lyset i garasjen skal være avslått når garasjen forlates.
4. Borettslavere plikter å påse at gjester benytter parkeringsplassen.
5. På søn.- og helligdager bør tørking av tøy ute unngås. Risting og banking av tøy må ikke skje på en slik måte at det sjenerer naboer.
6. Henvendelser til Styret skal skje skriftlig.
7. Etter søknad kan det gis tillatelse til dyrehold. For hundehold gjelder følgende regler:
  - Hunden skal være ledsaget av ansvarlig person
  - Skitt som hunden legger fra seg skal straks plukkes opp.
8. Avskiltede biler eller andre gjenstander skal ikke plasseres på parkeringsplassen eller området forøvrig, uten styrets godkjenning. Tilhengere må parkeres på anvist plass.
9. Musikkøvelser og bruk av musikkanlegg må ikke skje på slik måte at det sjenerer naboene.
10. Andelseiere som ønsker å montere varmepumpe må følge borettslagets retningslinjer og søle styret på eget skjema. Retningslinjer og søknadsskjema er vedlegg til husordensreglene
11. Det er ikke adgang til å mate fuglene, verken på fellesareal eller verandaer, dette for å forhindre skadedyr.

12. Alle beboere har ansvar for at området holdes ryddig og pent. For 2- roms leiligheter med felles inngang gjelder følgende regler:

- Gangen nede tilhører 1.etg. Beboere i 1.etg. vasker gangen nede. Beboerne i 2.etg. vasker trappene.
- Snømåking og rydding utenfor baseres på 2. hver gang prinsippet.
- Utgangsdøren bør holdes avlåst.

13. **Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i garasjeanlegg og ved utelader**

- Det er etablert infrastruktur for Zaptec ladere i garasjeanlegget i borettslaget, andelseiere må benytte disse ladepunktene og den type ladere. Styret har opprettet kontrakt med Zaptec for automatisk avlesning av strømforbruk. Strømforbruket registreres via et sim kort (Com 4) og lagres i en nett-sky. Beløpet som belastes beboer justeres i takt med strømprisen. Det påløper i tillegg 15 % til firmaets (Zaptec) omkostninger, samt fast beløp i måneden for skytjenesten Com 4. Det innbetalte beløpet går tilbake til borettslagets konto som betaler strømforbruket totalt sett.
- Kostnader til innkjøp av lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.
- I garasje nr. 10 var det opprettet egen kontrakt med beboer da dette ladepunktet ble opprettet i 2015 og er utenom Zaptec systemet. Strømforbruket leses av årlig og forbruket belastes beboer via OBOS.

Sist endret på ordinær generalforsamling 11.5.2022

## Retningslinjer for varmpumpe

### Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmpumpe:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Det må velges en varmpumpe så stillegående som mulig
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
- Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboelighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmpumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmpumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.
- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**
  - Varmepumpens spesifikasjoner
  - Merke
  - Leverandør
  - Utvendige mål
  - Utvendig lydnivå
  - Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

## Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Gaupefaret Borettslag

Undertegnede andelseier: .....

adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

### Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjæmmende på bygningen.** Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
4. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.** Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygning utbedres av andelseier.**
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Kråkerøy, ...../.....20\_\_.

### Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle betingelser:.....

.....

Kråkerøy, ...../.....20\_\_.

for Gaupefaret Borettslag