

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Torgveien borettslag den 08.06.2010 kl. 18:00. Møtested: Økern Torg, bygning 5.

Tilstede var 55 andelseiere og 5 med fullmakt til sammen 60 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Carl Fredrik Arntzen. Møtet ble åpnet av Unni Dunér Trøen

1 – Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Unni Dunér Trøen

Vedtak: Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak: Godkjent

C. Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Carl Fredrik Arntzen foreslått, og til å underskrive protokollen Hildegunn Hartig og Helder Fernandes.

Vedtak: Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Godkjent

2 – Årsberetning og årsregnskap for 2009

A. Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2009 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B. Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Vedtak: Godkjent

3 – Godtgjørelser

A. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 170 000,-.

Vedtak: Godkjent. Det ble stilt et benkeforslag på kr 170 000. 34 stemte for kr 170 000 mens 13 stemte for kr 110 000.

B. Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2009 ble foreslått satt til kr 7 903,-.

Vedtak: Godkjent

C. Andre godtgjørelser

Vedtak: Ingen andre godtgjørelser

4 – Forslag

FORSLAG 1

John Skjellaug (9C) foreslår følgende:

”Det bør anskaffes noen flere sykkelstativer til plassering i garasjekjelleren. Slik det nå er, står mange sykler utenom stativene og inne i selve kjellerbodene. Det virker uryddig.”

Styret støtter intensjonen i forslaget, men ser ikke at det lar seg gjennomføre i praksis å sette opp flere stativ. Styret har hatt flere henvendelser fra beboere som syns stativene er i veien for parkering, og et par stativ er omplassert. Beboere anbefales å benytte ledige plasser i andre stativ eller benytte utvendige sykkelparkeringer.

Vedtak: Forslag overføres til beboermøte etter generalforsamlingen

FORSLAG 2

Wenche Graneng (9E) foreslår følgende:

”Har SKANSKA/OBOS glemt å sette opp renner på balkongene? Dette må gjøres, slik at vannet ikke renner fra balkong til balkong. Det er jo ingen mening i det. Trodde at balkongen skulle bli en fin plass om sommeren, men slik det er nå er den ikke det.”

Styret ønsker å påpeke at leilighetene er solgt med informasjon om at balkongene er uten renner. Ulempene med dette er etter styrets mening ikke vesentlige. En utbedring kan ikke påregnes å bli utført av utbygger. Dette vil derfor kunne bli borettslagets kostnad og medføre en økning i fellesutgiftene.

Vedtak: Forslag overføres til beboermøte etter generalforsamlingen

FORSLAG 3

Wenche Graneng (9E) foreslår følgende:

”Vi vil gjerne vite hvilke avtaler og priser OBOS har inngått med Hafslund og når målerne våre leses av. Ser man på Hafslunds sider for å hente prisen på fjernvarme så er det en gjennomsnittspris på litt over 51 øre for hele 2009 mens vi er fakturert for over 68 øre kwh i 2009. Dette gjelder også for varmtvannet.”

Styret støtter forslaget og vil redegjøre for energimåling og -kostnader under generalforsamlingen.

Vedtak: Forslag overføres til beboermøte etter generalforsamlingen

FORSLAG 4

Liv-Aina og Tor Ulf Granly (9B) foreslår følgende:

”Ved lufting går varmen på i løpet av kort tid. Har hørt at det er sperret på 16°. Hva om det ble satt til 13°. Mange kan nok tenke seg lavere nattetemperatur på et soverom.”

Styret er enige i intensjonen i forslaget, men mener at generalforsamlingen ikke kan vedta en endring. På grunn av friskluftinntaket bak radiatorene, der det til tider kommer inn svært kald luft, har leverandøren vurdert at 16°C er nødvendig for å oppnå nødvendig frostsikring. Denne innstillingen er en forutsetning for at dagens garanti skal gjelde. Skader på og lekkasjer fra varmeanlegget kan dessuten påføre borettslaget store kostnader.

Vedtak: Forslag overføres til beboermøte etter generalforsamlingen

FORSLAG 5

Helder M. S. Fernandes (9F) foreslår følgende:

”Forhandle frem en høyere hastighet på basis avtalen med Get for borettslaget. Den hastigheten vi har i dag er ikke tilstrekkelig for mange tjenester, og til sammeligning hadde vi 20 mbit i basispakken og mange flere tv-kanaler der vi bodde før med Homebase som leverandør. Nevnte avtale er ikke eksepsjonell, og det bør være mulig å reforhandle en bedre avtale i et borettslag av denne størrelsesorden.”

Styret kan informere om at avtalen er inngått mellom OBOS og GET for ytterligere 4 år, og at avtalen inkluderer både nedbetaling av anlegget, samt internett, telefon og TV til alle beboere. Vi anser derfor prisen som rimelig. Det kan ikke ventes endringer i betingelsene før anlegget er nedbetalt (og borettslaget eier dette) og avtalen er utløpt. Styret ønsker ikke en generell oppgradering av pakkene som medfører økning i felleskostnadene.

Vedtak: Forsalg faller da GET øker borettslagets internetthastighet.

FORSLAG 6

Helder M. S. Fernandes (9F) foreslår følgende:

”Begrense tilgang til garasjen - Pr. dags dato har alle som har kommet seg inn i en av bygningene adgang til garasjen. Ved å erstatte låsvrider med nøkkelløsning også på innsiden vil det være umulig for andre enn beboere å ta seg inn i garasjen denne veien. Nøkkel har man uansett med seg for å komme opp igjen.”

Styret støtter ikke forslaget. Blokkene A-E har slik løsning allerede, men der er det trapp. Av brannsikringsmessige hensyn kan dette ikke installeres i blokkene F-K. Sikringen av garasjeanlegget vil økes ved installasjon av overvåkingsløsning.

Vedtak: Forslag trukket.

FORSLAG 7

Hue Ngoc Jenny Vo (9F) foreslår følgende:

”Jeg vil at det skal legges et ekstra lag på gulvet til leiligheten over meg, slik at det blir ikke mye støy om de løper eller hopper. Det vil også bli deilig uten masse på hverandre.”

Styret kan ikke se at forslaget vedrører generalforsamlingen. Leilighetene er bygget i henhold til gjeldende standarder. Dersom en andelseier mener leiligheten ikke er i henhold til disse, må dette tas opp med selger/utbygger. Styret vil for øvrig be beboere ta hensyn til hverandre mht støy.

Vedtak: Forslag overføres til beboermøte etter generalforsamlingen

FORSLAG 8

Hue Ngoc Jenny Vo (9F) foreslår følgende:

”Vi bor i 1. etasje blokk 9F og har gressplen foran balkongen vår. Denne gressplen er forhøyd i forhold til andre blokkene. Om vinter så danner snø i en halv meter og raser snø inn til balkong vår. Derfor jeg vil at gressplen skal senke helt ned som de andre blokkene.”

Styret mener forslaget ikke kan behandles, da dette utearealet ikke er formelt overtatt av borettslaget, og at det således ikke kan gjøres noe.

Vedtak: Forslag overføres til beboermøte etter generalforsamlingen

FORSLAG 9

Kristina og Sigurd Lundgård Tellum (9D) foreslår følgende:

"Vi vil foreslå at borettslaget planter en hekk langs stien som går mellom blokk D og C og fører ned til Økern torgvei. I tillegg til at hekken vil være vakker i hagelandskapet vil den også skjerme for innsyn til leilighetene i de nederste etagene."

Styret støtter ikke forslaget, da uteområdene ikke formelt er overtatt av borettslaget. Dersom en andelseier mener leiligheten ikke er i henhold avtale/prospekt, må dette tas opp med selger/utbygger.

Vedtak: Forslag faller da utearealene ikke er formelt overlevert borettslaget

FORSLAG 10

Therese Roald (9D) foreslår følgende:

"Hunder bør ikke luftes inne på område blandt blokkene og unngå at de tisser på blokkene. Båndtvang for alle hunder – stor eller liten."

Styret støtter ikke forslaget, da vi mener dette er dekket godt nok av husordensreglenes §5. Vi vil uansett oppfordre alle hundeeiere til å ta hensyn.

Vedtak: Forslag trukket

FORSLAG 11

Jane Slora (9B) foreslår følgende:

"I forbindelse med overvåkingen av garasjen, vil at det skal vurderes også ved avfallspunktene, siden det stadig flyter der."

Styret kan ikke støtte forslaget, da det er i strid med gjeldende forskrifter om overvåking.

Vedtak: Forslag forkastes da det ikke er mulig å overvåke området da det er i strid med gjeldende forskrifter om overvåking

FORSLAG 12

Styret anmoder generalforsamlingen til å vedta følgende:

"Generalforsamlingen i Torgveien borettslag vedtar at det skal settes opp overvåkingskameraer som dekker og sikrer garasjeanlegget og gjesteparkeringen."

Styret begrunner forslaget med at det har vært flere tilfeller av biltyveri- og innbrudd. Det må foreligge et vedtak fra generalforsamlingen med 2/3 flertall før det kan søkes om installasjon av slik overvåking. Til informasjon kan kun privat eiendom overvåkes, og overvåkingen vil følge gjeldende forskrifter mht tilgang og lagring av data.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall.

FORSLAG 13

Styret foreslår at husordensreglenes §2 endres til:

"Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje når det er til minst mulig sjenanse for naboene. I tidsrommet fra kl 22.00 til kl 08.00, samt på søndager og helligdager, skal støyende arbeider unngås!

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen der det kan forventes støy, skal

naboene varsles på forhånd.”

Styret begrunner forslaget med behov for klargjøring/presisering og innstramming.

Vedtak: Vedtatt med fullt flertall

FORSLAG 14

Styret foreslår følgende endring i husordensreglene §3:

”Det er kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill for tilbereding av mat på balkongene.”

Styret begrunner forslaget med at det er behov for å gjøre paragrafen klarere.

Vedtak: Vedtatt med fullt flertall

FORSLAG 15

Styret foreslår følgende tillegg til husordensreglene (ny §8 – dagens §8 blir §9):

1. Brannfarlig avfall skal ikke kastes i avfallspunkter, søppeldunker eller containere på borettslagets område.
2. Det er totalforbud mot røyking i innvendige fellesarealer, inkludert garasje- og bodanlegg.
3. Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige eller flyktige gasser og væsker i beholdere eller på maskiner/utstyr i bodene i kjelleren/garasjen.
4. Ved montering av innendørs gassanlegg, skal det søkes styret om godkjenning. Anlegget skal monteres og testes av fagfolk. I tillegg skal det installeres gassalarm i boenheten.
5. Andelseier er ansvarlig for å påse at leilighetens brannslange er tilgjengelig og i orden.
6. I fellesarealene skal det under ingen omstendigheter lagres eller oppbevares gjenstander som kan være til hinder for rømning.
7. Utløses brannalarmen uten at det er en reell brann, skal denne nullstilles innen tre minutter av den som er ansvarlig for at alarmen ble utløst. Ingen må nullstille alarmen om de ikke selv har løst den ut!
8. Ved en reell brann skal beboeren forsøke å begrense omfang/spredning av brannen ved bruk av brannteppe, brannslukker eller brannslange. Ved evakuering skal heiser ikke benyttes! Dører til leiligheter og andre branndører skal holdes lukket for å forhindre spredning av brann. Rømning skal fortrinnsvis skje via inngangsdørene og terrasser/balkonger. Garasjen bør ikke benyttes som rømningsvei dersom annen rømningsvei er tilgjengelig.

Styret begrunner forslaget med viktigheten av brannforebygging. Styret er pålagt å ha utarbeidet ansvarsfordeling og instruks for håndtering og lagring av brannfarlige væsker og gass, samt en evakueringsplan.

Vedtak: Vedtatt med fullt flertall

Generalforsamlingen ble hevet kl 18:50
Protokollen godkjennes av undertegnede

Unni Dunér Trøen
Møteleder

Carl Fredrik Arntzen /s/
Referent

Helder Hernandes /s/
Protokollvitne

Hildegunn Hartvig /s/
Protokollvitne