

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Gjøvikgata Borettslag

Møtedato: 08.05.2017

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Sagene Samfunnshus

Til stede: 26 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Line Hovland.

Møtet ble åpnet av Trond Inge Kjerland.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Line Hovland 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 Line Hovland foreslått. Som protokollvitne ble Nina Ansteinsson 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 årsberetning og årsregnskap for 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 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 godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 80 000.

Benkeforslag: Styrehonorar settes til kr 100 000.

7 stemmer for benkeforslaget

Vedtak: Styrehonorar satt til kr 80 000

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag fra Styret om endringer i Beboerguidens punkt om søppel

Søppel, side 11, beboerguiden:

«Småbatterier inneholder ikke lenger tungmetaller og kan kastes i restavfallet fra husholdningen»

Denne setningen bør vedtas fjernes, da den strider mot Oslo Kommunes egne regler for kast av småbatterier;

«Alle batterier, fra ørsmå batterier i klokker og høreapparater, til vanlige engangsbatterier og store nødstrømsbatterier, skal leveres inn til gjenvinning. Forhandlere har plikt til å ta imot brukte batterier av samme type som de selger gratis. Batterier kan også leveres inn på gjenvinningstasjoner som enten batterier eller farlig avfall. Noen kommuner har etablert henteordninger for slike typer produkter.» (Hentet fra Oslo Kommunes hjemmeside).

Forslag til vedtak: Setningen fjernes da den strider mot kommunens egne regler for farlig avfall, herunder «småbatteri».

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Forslag fra Styret om endringer i Beboerguidens punkt om vasketider

Under «Vasketider», side 12 i Beboerguiden:

I dagens gjeldende regel, står det: *«Vaskeriet skal ikke brukes på høytidsdager som 17. mai eller juledager».*

2. avsnitt under «Bruk av utstyret», s. 12: *«Tørkeskap- og trommel slås på ute i gangen. Det er varme i skapet i ca. 4 timer.»*

Forslag til vedtak: Setning om at vaskeri ikke skal brukes på høytidsdager fjernes, da styret mener at regelen er unødvendig og gammeldags.

Setning om tørkeskap- og trommel fjernes da innretningen det vises til er ikke lenger eksisterer.

Mot: 6 stemmer

Vedtak: Forslaget vedtatt

C) Forslag fra Elin Lundstad om endring i Beboerguidens punkt om ro i leilighetene**Bakgrunn**

Vi etterlyser en klarere regel for hensyn til naboeligheter når det gjelder bruk av musikkinstrumenter. I beboerguiden står det bare henvisning til: «Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og samtykke medfart naboer i tilstøtende leiligheter».

Vi synes ikke dette er tydelig nok for bruk av instrumenter. Dette kan faktisk være for stor sjenanse for naboer når musikkundervisning ikke er et dekkende ord. Det gjelder generelt musikkspilling eller bruk av instrument (piano, saksofon, fele e.l.). Dette bør strammes litt inn og klargjøres i beboerguiden

Andelseiers forslag til vedtak:

Følgende setning legges til i nest siste punkt under overskriften "Ro i leilighetene" (tillegg vist med fet skrift):

"TV, radio, stereoanlegg o.l. må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene, og spesielt hvis balkongdører eller vinduer er åpne. **Musikkinstrumenter må heller ikke brukes på en slik måte at det sjenerer naboene.**"

Vedtak: Vedtatt

D) Forslag fra Elin Lundstad om utredning av nye bad i borettslag**Bakgrunn**

Det er påvist tydelige feil og mangler og ødeleggelser i badene i borettslaget (bl.a. mangel på membran). Jeg har i hvert fall hørt om 5-6 bad. Membran har dessverre ikke holdbarhet lengre enn 10 år (ref. Obos). Det er flere i borettslaget som sier at baderomsrehabiliteringen i 1999 var et uheldig hastverksarbeid og det hadde flere feil og mangler.

Spørsmålet er om det ikke er på tide å undersøke hvordan det står til med badene og at noen bad allerede kan ha behov for rehabilitering?

Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å sjekke tilstanden til badene i borettslaget for etter hvert å se an behov for baderomsrehabilitering.

Styrets innstilling:

Styret har bedt OBOS Prosjekt om et anslag på hvor mye det vil koste å få vurdert tilstanden på badene i borettslaget. OBOS Prosjekt anslår at et forprosjekt vil koste mellom 130.000 og 140.000 kroner (inkl. mva.), mens en tilstandsvurdering av ca. 8 bad vil koste om lag 50.000 kroner (inkl. mva).

Styret mener at det bare er hensiktsmessig å gjennomføre en felles baderomsrehabilitering for hele borettslaget når vann- og avløpsrørene skal skiftes ut. Innendørs avløpsrør har gjerne en teoretisk levetid på opp mot 100 år og en anbefalt brukstid på ca. 50 år. Et bad der det har vært gjennomført en full rørrehabilitering vil ha en levetid på ca. 30 år, og dette gjelder også membran dersom den er lagt korrekt. Badene har altså kortere brukstid enn vann- og avløpsrørene, og normalt vil andelseierne bygge om eller pusse opp badet flere ganger før det er aktuelt å bytte ut rørene.

En felles baderomsrehabilitering nå vil innebære en vesentlig økning i fellesgjelden, også for andelseiere med bad som er uten vesentlige mangler. OBOS Prosjekt har anbefalt at borettslaget gjennomfører flere vedlikeholdsprosjekter de nærmeste årene, og styret vil derfor ikke prioritere rehabilitering av badene nå.

Styret viser ellers til at andelseiers vedlikeholdsplikt også omfatter våtrom (jf. borettslagets vedtekter punkt 5-1 (1)). Det er derfor den enkelte andelseier som er ansvarlig for å få vurdert tilstanden på eget bad, og eventuelt sette i gang vedlikeholdstiltak.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at det ikke gjennomføres en tilstandsvurdering av badene nå.

Forslag til vedtak: Borettslaget skal gjennomføre forprosjekt/tilstandsvurdering av bad.

For: 1 stemme

Vedtak: Forslaget falt

E) Forslag fra Styret om oppheving av vedtak om avfallshus

Bakgrunn

Generalforsamlingen 21. april 2016 vedtok å etablere avfallshus på samme sted som dagens avfallsskur står, i tråd med styrets forslag til vedtak. I styrets forslag til vedtak var det lagt til grunn en investeringskostnad på i underkant av 300 000 kroner, inkl. mva. Anslaget var basert på pristilbudet fra leverandøren.

Under en befarings med entreprenøren som ble gjennomført etter generalforsamlingen, kom det fram at det var behov for mer omfattende grunnarbeider enn antatt i det opprinnelige pristilbudet. Totalkostnaden for å etablere avfallshuset, inkl. grunnarbeider, kunne blitt på opp mot 500 000 kroner. Styret vedtok derfor å ikke sette i gang arbeidet med nytt avfallshus, siden forutsetningene for generalforsamlingens vedtak var vesentlig endret.

Styret mener at en kostnad på 500 000 kroner for et nytt avfallshus ikke kan forsvares. Borettslaget har flere vedlikeholdsprosjekter som ifølge OBOS Prosjekt bør prioriteres i årene som kommer, og som vil innebære økte vedlikeholdskostnader. Men siden generalforsamlingen har vedtatt at det skal etableres et avfallshus, er det generalforsamlingen som må ta stilling til om prosjektet skal gjennomføres eller ikke. Styret ber derfor generalforsamlingen om å oppheve vedtaket om å etablere avfallshus til erstatning for dagens avfallsskur.

Styret vurderer for øvrig andre tiltak som kan gjøre noe med søppelsituasjonen i borettslaget, og er også i kontakt med Boligbygg (som eier de kommunale blokkene i Ålesundgata) om situasjonen.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen opphever tidligere vedtak av 21. april 2016 om å etablere avfallshus til erstatning for dagens avfallsskur.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

F) Forslag frå Styret om å forbedre tilgangen for bevegelseshemmede til Gjøvikgata 3 A og B

Bakgrunn

Som del av vedlikeholdsnøkkelen fra Obos Prosjekt ble det gjort en anmerkning knyttet til adkomst for bevegelseshemmede til Gjøvikgata 3a og 3b. Begge disse inngangene har trappeadkomst fra gjøvikgata, og er således de eneste inngangene/adkomster i borettslaget som ikke er tilrettelagt for bevegelseshemmede. For gjøvikgata 3a er det

dog mulig å passere til inngangen via lekeplass og gangvei sør for bygningsmassen i Gjøvikgata 3. For inngang til Gjøvikgata 3b, er dette ikke mulig.

I tillegg til å være et potensielt problem for bevegelseshemmede, anses også manglende trappefri adkomst til gjøvikgata 3a og 3b som en ulempe for beboere med barnevogn eller for de som bruker rullende handlebag. Selv om barnevogner skal oppbevares i leilighet, bod eller felles lagringsområde i kjelleren, kan dette oppleves som omfattende ved korte stopp. Manglende trappefri adkomst er kan også oppfattes ekskluderende for beboere som mottar besøk.

Det er verd å merke seg at Obos prosjekt anses anmerkningen å være av små til middels konsekvenser, og at de aktuelle inngangspartiene kan tilpasses med trappefri adkomst ved behov. Tiltaket er ikke priset og må anses som en oppgradering.

Ut fra nåværende vurdering er det identifisert tre alternative løsninger

1. Avvente utbedring av adkomst for bevegelseshemmede til gjøvikgata 3b fram til det foreligger et konkret behov med de ulemper dette medfører for dagens beboere.
2. Fortsette asfaltert gangvei fra Gjøvikgata 3a til 3b over eksisterende planområde, samt utbedre trappesats/dørterskel slik at de tilfredsstiller behov for bevegelseshemmede.
3. Tilpasse eksisterende inngangspartier med trappefri adkomst fra Gjøvikgata. (dette kan innebære inngripen på adkomstpartielt for å oppnå krav til stigning, samt fornying av varmekabler for å redusere faren for is i oppgangen)

Det stemmes over de 3 ulike alternativene:

Alternativ 1: 12 stemmer

Alternativ 2: 1 stemme

Alternativ 3: 9 stemmer

Vedtak: Alternativ 1 vedtas: Avvente utbedring av adkomst for bevegelseshemmede til Gjøvikgata 3b fram til det foreligger et konkret behov med de ulemper dette medfører for dagens beboere.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Reidar Ursin foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Ellen Sofie Otterstad Enge foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- B Som varamedlem for 1 år, ble Rolf Thomas Løvig foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Magnus Nielsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Trond Inge Kjerland
Varadelegert Lars Tore Rydland

Vedtak: Valgt

- D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Elin Lundstad og Karianne Lilleøren

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som leder for hagegruppen for 1 år, ble foreslått Grethe Høie

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19:35. Protokollen signeres av

Møteleder/Fører av protokollen
Line Hovland /s/

Protokollvitne
Nina Ansteinsson /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Trond Inge Kjerland	2016-2018
Styremedlem	Lars Tore Rydland	2016-2018
Styremedlem	Ellen Sofie Otterstad Enge	2017-2019
Styremedlem	Reidar Ursin	2017-2019