

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Gjøvikgata Borettslag

Møtedato: 21.04.2016

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Metodistkirken på Bjølsen

Til stede: 26 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 30 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 referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Line Hovland foreslått, og som protokollvitne ble Hannah Tørres 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 2015

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2015 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.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Forslag fra styret om avfallshus

Saksframstilling: Borettslaget har i perioder problemer med at søppel hoper seg opp utenfor avfallsskuret. Dette skyldes blant annet at naboer og forbipasserende bruker våre søppeldunker, slik at de blir overfylte og søppel faller på bakken når

renovasjonsetaten kommer for å tømme. Vi opplever også at søppel som ikke får plass i dunkene blir satt igjen utenfor søppelskuret.

Styret foreslår at vi setter opp et avfallshus med låsbar dør, for å hindre uvedkommende å bruke våre søppeldunker. Et avfallshus vil gjøre søppeldunkene mindre tilgjengelige for andre, og kan redusere problemet med at søppel blir satt igjen mellom dunkene.

Døren til avfallshuset kan låses med samme nøkkel som vi bruker til inngangsdørene våre. Avfallshuset blir levert med LED-belysning i taket.

Styret foreslår at avfallshuset plasseres på samme sted som dagens avfallsskur, men vi må ta noe av hekkene rundt for å få plass. Huset vil måle ca. 6,4 x 6,5 m (lengde x bredde) = 42m², og være ca. 3 m høyt på det høyeste.

Entreprenøren anslår en leveringstid på 4 til 6 uker fra bestilling.

Styret har innhentet referanse fra Maridalsveien borettslag, som etablerte tilsvarende løsning i 2012. Borettslaget er godt fornøyd både avfallshusene og monteringsarbeidene som ble utført av entreprenøren.

Styret anslår totalkostnaden til prosjektet til i underkant av 300 000 kr inkl. mva.

Borettslaget har nok oppsparte midler til å gjennomføre prosjektet uten å ta opp lån.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om å etablere et avfallshus på samme stedet som dagens søppelskur.

Mot:7

For: Flertall

Vedtak: Forslag vedtatt

B Forslag fra styret om å etablere hagegruppe

Saksframstilling: Vi i styret for Gjøvikgata Borettslag vil gjenopprette en hagegruppe for borettslaget. Delvis fordi vi med jevne mellomrom, får spørsmål fra beboere, om det er lov å drive med hagearbeid og delvis fordi vi tror vi har mye å hente på, at hagen kan driftes av beboere som trives med hagearbeid. Ut fra tilbakemeldinger, sitter vi med inntrykk av at det er flere som kunne tenkt seg en slik gruppe.

Vi vil gjerne velge en representant som leder gruppa og dens medlemmer. Hvor mange medlemmer gruppa kan ha, er det ingen grenser for. Kall det gjerne et lavterskel-tilbud for de av våre beboere som har «grønne fingrer», som liker å stelle i hagen, eller som har behov for å drive med kroppsarbeid, uten å måtte forlate området.

Den valgte representant, har som ansvar å lage en prioritert arbeidsliste for hagearbeid som bør gjøres på vår- og høstdugnad. Arbeid utover det, står gruppa ganske så fritt til å finne på. Borettslaget har enkle gartnertjenester inkludert i vaktmesteravtalen, som plenklipping og fjerning av søppel. Alt det andre som må gjøres i løpet av vår og sommerhalvåret, hadde vært fint om hagegruppas medlemmer kunne ta seg av. Som å vanne blomster, luke bed og fjerne skvalderkål, eller trimme hekk, bærbusker og frukttrær. Eller bestemme om vi skal ha epletrær, andre buskvekster, nye benker eller badebasseng og pariserhjul.

Etter et felles styremøte med våre naboer i Ålesundgata 3 og Treschovsgate, viste de stor interesse for vårt ønske om hagegruppe, og det ble lansert en idé om å få til en felles hagegruppe med våre nabolag, siden det også finnes beboere i de andre blokkene, som liker å putle i hagen. Og siden vi alle bruker større deler av uteområdet sammen, kan det være en god idé å hjelpes om de store fellesarealene. (Det var blant annet ytret et ønske om å gjøre noe «seriøst skikkelig» med bakken ned mot våre naboer i sør).

Det er satt av 5000 kroner på årets budsjett til hagegruppas disposisjon. (Dette er gjennomsnittlig bruk de siste 5 årene). Større prosjekt som krever mer penger, vil styret ta seg av. Prosjekter som på sikt involverer de andre styrene, vil også tas i

samråd med dem, og er det behov for det, får generalforsamlingene som vanlig siste ord.

Så kjære beboer i Gjøvikgata Borettslag, som syns blomsterkassen på ballkongen blir litt for lite utfordrende og søker større utfordring, eller til deg som savner å stå i bar overkropp med en spade i jorda, (mens konene sitter på benken og drikker kaffe, mens de nyter din solbrune kropp!) Eller til deg som vil lære barna dine forskjellen mellom det som smaker godt og hva som smaker vondt. Kanskje du egentlig ikke liker hagearbeid, men kan bli med likevel, fordi det er sosialt og en god grunn til å komme seg ut i frisk luft. Hagearbeid er kult, veldig moro og litt arbeid! Bli med da vell!

Forslag til vedtak: Gjøvikgata Borettslag etablerer hagegruppe. Deltakere i gruppen velges særskilt under punkt 5 F.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C Forslag fra styret om oppgradering av fellesvaskeri

Saksframstilling: Bakgrunn: Brl har nå ett fellesvaskeri i hver blokk, som til sammen betjener 79 boenheter. Fellesvaskeriene er, sammen med tørkeskapene et fellesgode for beboerne i gjøvikgata brl. I dag har beboerne ingen direkte kostnader knyttet til bruk av fellesvaskeriene, men samtlige beboere i borettslaget har indirekte kostnader knyttet til fellesvaskeriene – selv om de ikke er brukere selv. Disse indirekte kostnadene knytter seg i hovedsak til strøm, vedlikehold og service. I tillegg har borettslaget et system hvor vasketid blokkeres gjennom en tavle på fellesvaskeriene. Det har vært noen klager knyttet til denne måten å bestille vasketid, da enkelte beboere har tatt seg til rette og blokkert tid de ikke bruker, tatt andre beboeres vasketid, glemt å fjerne låsen eller bruker flere låser for å blokkere flere tidsperioder.

I løpet av den senere tiden har brl vært i forbindelse med to leverandører av en slik løsning (DSI systems og JAKO). DSI har en etablert løsning gjennom vasketid.no, mens JAKO holder på å utvikle en tilsvarende løsning. DSI forutsetter at brl tilrettelegger med strøm og internett i fellesvaskeriene for drift av systemet, men JAKO vil sørge for dette selv. Selv om løsningen til JAKO ikke er ferdig utviklet hevder de at de vil være "meget" konkurransedyktige mtp. pris. Mottatt tilbud fra DSI kan tjene som kostnadsreferanse, hvor etablering, innkjøp og montering av systemet er satt til 62000,- eks mva. Erfaring fra Trasopløkka III brl er prisen pr. vask er satt til 15,-, noe som nedbetaler systemet over tid, samt dekker drift.

Borettslaget mener at en oppgradert løsning på fellesvaskeriene med internettløsning vil ha flere fordeler.

- Kostnaden ved bruk dekkes av brukerne. Inntekter fra fellesvaskeriet dekker innkjøp av løsning, service og oppgradering over tid.
- Mer miljøvennlig gjennom mer effektiv bruk
- Forenkle reservering av vasketid og "drop in!"
- Forenkle styre- og vaktmesterarbeid knyttet til administrasjon av fellesvaskeriene.

Ulemper:

- Tørkeskapene vil fortatt eksistere, men ikke innbefattes i ny løsning
- Oppstartskostnader knyttet til systemet må innledningsvis dekkes av brl
- Fellesvaskeri vil være ute av drift i installasjonsperioden (ca 1 uke)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

1. Oppgradere fellesvaskeriene til et internettbasert betalingssystem.
2. Etablere tettere dialog med aktuelle tilbydere for å sikre en best mulig leverandør og system for gjøvikgata brl. Kostnadene skal ikke overstige eksisterende tilbud fra DSI

3. Utarbeide regler for drift og bruk av fellesvaskeri basert på eksisterende regler, herunder fastsette nøkterne vaskepriser som dekker nedbetaling og drift (ink service og vedlikehold) av systemet over tid.

For: 9

Mot: 19

Vedtak: Forslaget falt

D Forslag fra andelseier om tillegg til vedtektenes § 4-3 (3) (krever 2/3 flertall)

Saksframstilling: På generalforsamlinga våren 2015 blei det vedtatt tillegg til vedtektene, mellom anna desse to: «Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp samt eksisterende tilkoblingspunkt», og «Andelseiere har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre seg om at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp og tilkoblingspunkt».

Etter det vi erfarer er det fullt faglig forsvarlig å etablere eit nytt tilkoblingspunkt så lenge dette blir utført av fagfolk, sjå utsegn under. Vedtaket slik det no står hindrar ein i å bytte ein del ikkje-reintbrennande peisar då det knapt finst modellar på marknaden med så lave uttak. Å etablere eit nytt punkt vil gjere det mulig å bytte til reintbrennande peis, noko Oslo kommune oppmodar om då dette har vesentleg betydning for luftkvaliteten.

Alf Pettersen er daglig leiar i Landy Vent AS, som leverte produkta som blei brukt til den innvendige rehabiliteringa av pipa i 2014/2015. Han skriv dette om det å etablere eit nytt tilkoblingspunkt:

«Det er fullt mulig å tette igjen hull på pipeforingene etter at ildsteder blir fjernet, det samme med å tilkoble nye ildsteder på andre punkter på disse pipeforingene ved å anlegge nye hull. Dette arbeidet skal imidlertid utføres etter forskrifter og gjeldende monteringsveiledninger. Arbeidet skal anmeldes Oslo kommune, Brann og redningsetaten og det er en fordel at det utføres av fagpersonell. Slik arbeid utføres daglig på disse type foringsrør.»

Per-Øivind Monge er fagansvarlig i seksjon for boligsikkerhet i brannforebyggende avdeling i Oslo kommune. Han skriv dette om det å etablere eit nytt tilkoblingspunkt: «Det er ingen faglig grunn til at man ikke kan montere ildsteder på en skorstein. Om den er rehabilitert eller ikke. Installasjonen må gjøres på en faglig korrekt måte og være utført av en faglig kvalifisert person. Hvis et gammelt ildsted fjernes må det gamle hullet tettes i henhold til forskrift.»

På bakgrunn av dette foreslår vi å legge til følgende punkt i «tillegg til vedtekter §4-3 (3)»:

Forslag til vedtak: Følgende punkt legges til i vedtektenes § 4-3, som nytt ledd (3): "- Styret kan gi dispensasjon fra kravet om at nytt ildsted må kobles til eksisterende tilkoblingspunkt. Det kan bare gis dispensasjon i tilfeller der det er umulig eller uhensiktsmessig å koble et nytt ildsted til eksisterende tilkoblingspunkt."

For: 28

Vedtak: Forslaget vedtatt

E Forslag fra andelseier om parseller (krever 2/3 flertall)

Saksframstilling: Bakgrunn: Etablering og bruk av parsellhager har økt i omfang de seneste årene og vi håper dette innslaget vil være et hyggelig tillegg for borettslaget på flere områder: lære barn å dyrke egen mat og behovet for bærekraftig utvikling, ytterligere forbedre det sosiale miljøet og øke aktiviteten i fellesområdene.

I sørenden av Gjøvikgata 3 er det i dag et opparbeidet plenområde, som kan egne seg godt til å etablere små parseller (se figur 1). Ettersom området er begrenset i

størrelse vil det ikke være mulig å etablere en parsell per andel. Det er heller ikke sannsynlig at alle andelseiere ønsker en parsell. Det antas således at 15 parseller innledningsvis vil være tilstrekkelig. Dersom det viser seg at det er større interesse, og at området tillater flere parseller kan dette etableres senere.

Etablering av 15 parseller lik figur 1 vil innebære en mindre oppstartskostnad for borettslaget. Dette er kostnader knytte til innkjøp av plantekasser, duk for plantekassen og jord.

Det vil kreve noe arbeid å etablere, samt administrere parsellhagen. Dette kan gjøres av styret eller gjennom en hagegruppe. Videre vil det også kreve regler/instruks for bruk i dag og for framtiden(se eksempel). Det vil trolig også være nødvendig å etablere en kompost for grøntavfall. Til slutt bør det også etableres et årlig "administrasjonsgebyr/leie" som over tid dekker kostnadene knyttet til etablering og drift av parsellene.

Dersom det er flere andelseiere som ønsker parseller enn antallet som etableres, kan dette innledningsvis avklares ved loddtrekning, samt at det deretter stilles krav om at parsellen nyttes for å kunne videreføre et krav på den.

For fullstendig saksfremstilling, se innkallingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

1. Etablere parsellhager på angitt fellesområder for en innledende prøveperiode på 2 år, og at en videreføring deretter besluttes på generalforsamlingen i 2018.
2. utarbeide midlertidige regler for anvendelse, bruk og fordeling av parsellhagene fram til en evt videreføring besluttes i 2018. Herunder å fastsette et årlig administrasjonsgebyr/leie av den enkelte parsell.
3. innkreve administrasjonsgebyr/leie som en årlig engangsinnbetaling fra de beboere som disponerer en plantekasse.
4. avklare og beslutte hvordan midlertidig drift av parsellhagen best kan gjøres fram til en eventuell videreføring besluttes på generalforsamlingen i 2018.

Mot: 1

Vedtak: Forslaget vedtatt med 2/3 flertall

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Trond Inge Kjerland foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Lars Tore Rydland foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 1 år, ble Ellen Sofie Enge foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Rolf Thomas Løvig foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Magnus Nielsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Trond Inge Kjerland

Varadelegert Lars Tore Rydland

Vedtak: Valgt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Vedtak: Ingen valgt

F Som representant(er) i hagegruppe ble foreslått Grethe Høye
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:40. Protokollen signeres av

Møteleder/referent
Line Hovland /s/

Protokollvitne
Hannah Tørres /s/