

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Heimdalsgata 4 borettslag

Møtedato: 24.04.2017

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg Torg 1

Til stede: 18 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ann-Magritt Engøy.

Møtet ble åpnet av styreleder Snorre Emil Jenssen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Ann-Magritt Engøy 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 Ann-Magritt Engøy foreslått. Som protokollvitne ble Ivar Nyhaug 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

Gjennomgang av nødvendig arbeid + utfordringer framover.

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: Vedtatt.

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000 og kr 200 000.

Alternativene ble stemt over. 200 000 fikk flertall.

Vedtak: Kr 200 000 vedtatt ved flertall.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Fra styret – Fjernvarme og avtrekk i ovnsventilator. Gjennomføring av innregulering og skifte av ventiler.

Saksframstilling: For at beboerne skal få prosjektert varme i radiatorene må alle radiatorene få skiftet ventil samt at anlegget reguleres inn. Dette betyr at rørlegger/styret må få tilgang til alle leilighetene på det aktuelle tidspunktet arbeidet skal gjennomføres. Arbeidet må gjøres helhetlig og på samme tidspunkt.

Styret ønsker fullmakt til å ta seg inn i leilighetene dersom beboer ikke er hjemme i aktuelt tidsrom for å slippe rørlegger inn. Ifølge Borettslagsloven §5-17 skal andelseier gi tilgang til boligen for utføring av vedlikeholdsarbeid av blant annet felles rør og installasjoner.

Ekstranøkkel må i disse tilfellene overleveres til styrerepresentant. Når rørlegger er inne i leiligheten vil ventilatorhette bli inspisert. Ved behov vil andelseier bli pålagt å rette opp et eventuelt manglende forhold i løpet av 2 uker.

Forslag til vedtak: Styret får adgang til leiligheten dersom beboer ikke er hjemme ved gjennomføring av ventilatorskifte. Ekstranøkkel skal i disse tilfellene leveres til styrerepresentant. Tidspunkt for gjennomføringen skal i forkant varsles av styret.

Styret informerte om saken. Det er satt av tid til reparasjon av rørlegger ca. 10.august. Saken stemmes ikke over, men ble tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning.

B Fra styret – Sak mot PEAB.

Saksframstilling: Styret har vært i dialog med ulike advokater for å sjekke muligheten for å få PEAB til å dekke kostnaden knyttet til å rette de påviste feilene PEAB sto for under byggeprosessen. Vi har tatt saken opp med PEAB og de henviser til at det ikke ble framstilt noen formell reklamasjon innen 5 års-befaringen. Vi i styret har ikke fått oversendt noen dokumentasjon på at denne er avholdt. Det har imidlertid vært gjennomført ulike tiltak av PEAB som ikke har ført fram.

Dersom en forlikssklage nå fremmes, kan boligselskapet bli dømt til å betale PEABS omkostninger. Vi har en forsikringsdekning som dekker utgifter til juridisk bistand når boligselskapet er part i tvist.

Styret ber Generalforsamlingen vurdere om de ønsker å fortsette en tvistesak rettet mot PEAB. Saken kan påføre borettslaget og sameiet ekstra kostnader om vi ikke vinner fram. Styreleder venter med sin anbefaling i påvente av tilbakemelding fra Forbrukerrådet. Det antas at reparasjon av manglene vil koste om lag kr 500 000 dersom alt arbeidet kan gjennomføres til planlagt tid.

Det må stemmes over om borettslaget skal fortsette saken mot PEAB.

Forslag til vedtak: Saken forfølges ikke rettslig.

Vedtak: Saken forfølges ikke rettslig.

C Fra styret - Presisering av vedtekter.

Saksframstilling: Punkt 12 i vedtektene endres fra:

«Rett til å disponere parkeringsplass i garasjelegget kan ikke tilhøre andre enn andelseiere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv.» til «Rett til å buke parkeringsplass i garasjelegget kan ikke gjøres av andre enn andelseiere/leietakere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv. Utleie til eksterne brukere er ikke tillatt.»

Forslag til vedtak: Vedtektene endres som foreslått.

Stemmer for: 18, stemmer mot: 0.

Vedtak: Vedtektsendring enstemmig vedtatt.

D Fra styret – Postkasseskilt.

Saksframstilling: Styret har fra oppstart ønsket og forsøkt å få alle beboerne til å merke postkassene på en uniform og presentabel måte. Dette står også beskrevet i husordensreglene, §5. Styret ser at denne bestemmelsen ikke overholdes av enkelte av beboerne. Det ønskes at styret får fullmakt til å bestille inn like skilt til de som mangler dette, slik som husordensreglene beskriver. Den enkelte andelseier som ikke etterkommer kravet om riktig merking vil bli fakturert for kostnadene for skilt, fakturabehandling og arbeid med merking. Det vil koste ca. 500 kroner for en andelseier som ikke følger de retningslinjene borettslaget har satt opp med tanke på postkasseskilt.

Forslag til vedtak: Styret kan på eiers regning bestille inn postkasseskilt til de som ikke overholder husordensreglenes §5. Det legges inn i husordensreglene under §5: *«Styret har fullmakt til å bestille inn like skilt til de som mangler dette. Den enkelte andelseier som ikke etterkommer kravet om riktig merking vil bli fakturert for kostnadene for skilt, fakturabehandling og arbeid med merking.»*

Ingen stemte i mot forslaget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Roy Markussen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Hilde Martinsen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Yngve Mongstad foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Preben Ven foreslått.
Som styremedlem for 2 år ble Tore Hartmann foreslått.

Det ble foretatt avstemming.

Vedtak: Preben Ven ble valgt som styremedlem for 2 år, Tore Hartmann ble valgt som styremedlem for 1 år.

C Som varamedlem for 1 år, ble Marte Vindspoll foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Hilde Martinsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Snorre Jensen og Marianne Bergkvist.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

E Som festkomite ble Ivar Nyhaug, Juliet Solberg-Johansen og May-Britt Hestenes foreslått.

Vedtak: Valgt.

Det ble informert om uheldig innlemming av fellesareal/brannsluse i egne leiligheter. Saken er sendt over til juridisk avdeling i OBOS.

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

Ann-Magritt Engøy /s/
Møteleder

Ann-Magritt Engøy /s/
Fører av protokollen

Ivar Nyhaug /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Roy Markussen	Heimdalsgata 10A	2017-2019
Styremedlem	Bente Frantzen	Heimdalsgata 10A	2016-2018
Styremedlem	Preben Ven	Heimdalsgata 10A	2017-2019
Styremedlem	Tore Hartmann	Heimdalsgata 10A	2017-2018
Varamedlem	Marte Vindspoll	Heimdalsgata 4	2017-2018
Varamedlem	Hilde Martinsen	Heimdalsgata 10A	2017-2018