

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Møtedato: 13.5.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Forandringshuset, Grønlandleiret 41

Til stede: 39 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 48 stemmeberettigede.

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

Møtet ble åpnet av Tone Lien.

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 protokollvitne ble Ole Håvard Voicu-Lundvold og Tone Aasgaard foreslått.

Vedtak: Godkjent

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 årsrapport og årsregnskap for 2018

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak:

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200.000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Endring av vedtekter for bruk av takterrassen

Styret foreslår at nytt punkt 3.3 tas inn i vedtektene. Det skal lyde:

3.3 Bruk av takterrassen

Andelseier i **andelene 602 og 703 i Breigata 20** har enerett til bruk av areal på tak utenfor sine andeler på ca 25 m2 slik inngjerding viser. Andelseier skal vedlikeholde gjerde, innvendige flater som gulv og vegger og skal rengjøre sluk. Andelseier har plikt til å slippe borettslaget/ sameiet inn på terrassen for utbedring eller annet vedlikehold. Andelseier har ikke rett til å installere faste installasjoner på terrassen (for eksempel pergola eller parabol).

Andelseier i **andel 1 i Breigata 12** har enerett til bruk av platting utenfor sin andel. Andelseier skal vedlikeholde plattingen og eventuelt gjerde og rengjøre sluk. Andelseier har plikt til å slippe borettslaget/ sameiet inn på arealet for utbedring eller annet vedlikehold. Andelseier har ikke rett til å installere faste installasjoner (for eksempel pergola eller parabol).

Styrets innstilling:

Nytt punkt 3.3. med ordlyd over tas inn i borettslagets vedtekter.

Vedtak: Enstemmig vedtatt i h.t. styrets innstilling.

B Endring av vedtekter vedrørende bygningsmessige arbeider

Styret foreslår at nytt punkt 4.6 tas inn i vedtektene. Det skal lyde:

4.6 Bygningsmessige arbeider En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

1. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV antenner, markiser etc., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
2. Forandring av boligens planløsning, herunder bruksendring av rom i leiligheten, krever styrets samtykke, før tiltak iverksettes. Tiltak iverksatt uten slik samtykke kan kreves tilbakeført.
3. Styret kan kreve fremlagt dokumentasjon som viser at arbeid som berører el., rør og ventilasjon er forskriftmessig utført. Dette samme gjelder evt. nødvendig offentligrettslige tillatelser, f. eks. fra bygningsmyndighetene.

Styrets innstilling:

Nytt punkt 4.6. med ordlyd over tas inn i borettslagets vedtekter.

Vedtak: Enstemmig vedtatt i h.t. styrets innstilling 3 Borettslaget 4 Blocks

C Stenging av port mellom Breigata 18 og 20

Sak fra Ingrid Anne og Espen Høgseth

Jeg ønsker å fremme et forslag om å ikke stenge porten mellom 18 og 20. Jeg har skrevet til styret om denne saken før og vil gjenta et par pkt. i tilfelle dette er nyttig for saksfremleggingen.

Den delvis stengte porten mellom 18 og 20 medfører stor ulempe og irritasjon for flere av beboerne i breigata 20 og delvis i 18. Det er per i dag mulig å gå ut gjennom porten, men det er ikke mulig å gå inn til blokk 20 og 18 gjennom porten.

Da porten ble stengt i fjor førte det til mye hærverk på porten for at den skulle være mulig å åpne. Hærverket kan selvsagt ikke rettfærdiggjøres, men bør likevel ses på som en protest mot at porten ble stengt.

Styret sendte tidligere i år ut et nyhetsbrev med varsel om at porten fremover ville bli stengt helt. Begrunnelsen fra styret var at porten noen ganger forblir åpen.

Etter min vurdering er det irritasjon over at det ikke er mulig å komme seg *inn* porten som er årsaken til at porten noen ganger forblir åpen. Det finnes beboere som åpner porten helt, slik at de kan komme tilbake den korteste veien dersom de skal på butikken, kebabish e.l.

Løsningen for å få bukt med dette problemet er dermed å gi beboere tilgang til å gå begge veier gjennom porten, fremfor å stenge porten helt. Dersom beboerne kunne gå inn gjennom porten, ville de ikke ha noen grunn til å la porten stå åpen.

Få ting er så irriterende som å være 5 meter fra sin egen dør, i kuldegrader og med hendene fulle av matvarer, for så å måtte gå en strafferunde rundt blokk 18 for å ende opp på samme sted som man begynte.

For å løse problemet foreslår jeg 2 uavhengige løsninger:

1. Det installeres kodebrikke m.m. på porten mellom 18 og 20, slik at det blir mulig å ferdes gjennom porten på samme måte som mellom 14 og 18.
2. Beboere i blokk 20 får nøkkel til den eksisterende porten slik at vi kan ferdes inn og ut. Dette vil være å gå tilbake slik ting var før porten ble stengt.

Eller en tredje løsning, som en middelvei:

3. Ingenting gjøres, slik at det fortsatt vil være mulig å gå ut gjennom porten.

Bemerkninger fra styret

Styret har tidligere hatt dialog med alle beboere i Breigata 20, og det ble sendt ut en spørreundersøkelse hvor alle alternativer ble gått gjennom:

- a) Beholde som nå
- b) Installere låsesystem
- c) Totalt avlåsing/fjerning av porten
- d) Avgrense bruken vesentlig, bare folk med spesielle behov får tilgang

Alternativ c var eneste innspill som kom inn. Likevel valgte Styret å beholde porten av kostnadshensyn fram til porten ved breigata 12/18 ble reparert.

Siden da har styret gjort innsnevring av tilgang. Etter at kode på porten ved Breigata 12/18 ble fjerna, minsket problemene der - men i sommersesongen har porten ved Breigata 20 ofte stått åpen. Dette er vanligvis på dagtid, mens barn leker i bakgården. Det er videre styrets erfaring at få minutter etter at porten låse blir den åpnet - og da ofte av barn som vil slippe venner inn i bakgården.

Styret ønsker å besørge lett tilgang for alle, og har hatt saken oppe til diskusjon flere ganger. Vi føler derimot at sikkerheten må veie tyngst - at vi ikke kan legge til rette for en port som hele tiden er oppe, samtidig som vi er plaget med narkomane og kriminelle.

En kostnadmessig faktor veier også tungt. Dersom porten ved Breigata 20 skal brukes fast, må den utbedres da den å slår feil vei. Låsesystem og arbeid med porten er estimert til minimum 100.000 kroner, sannsynligvis mer.

Styret har valgt en linje hvor beboere som har behov for tilgang til porten av helsemessige årsaker har fått utlevert egen nøkkel, mens andre må da gå til hovedporten.

Dette er en linje som Styret ser mest hensiktsmessig, da søppelmengden fra beboere i søppelkassene til næringsenheten har gått drastisk ned, og når vi får installert infotavle og Postkasse 2.0 ved hovedporten er det god grunn til at vi ønsker at alle beboere skal gå via denne inngangen.

Styrets innstilling:

Styret arbeider videre med porten, og forsøker å balansere kostnader, sikkerhet og tilgjengelighet for beboere. Det foretas ikke større investering for installasjon av låsesystem og utbedring på nåværende tidspunkt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt i h.t. styrets innstilling

5. Valg av tillitsvalgte

På valg: Karoline Follestad og Andreas-Johann Ulvestad.

I tillegg har Lispeth Kristiansen og Steffen Olsen trukket seg i siste periode.

A Valg av 2-4 styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble Lina Herigstad foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Christoffer Grytten foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Lars Ingebrigt Rokkones foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Andreas-Johann Ulvestad foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som varamedlem for 1 år, ble Aksel Louis Legouy foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Robina Shaheen foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Ole Håvard Voicu-Lundvold, Tone Aasgaard og Aroosa Zahoor

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 20:30. Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/

Møteleder/ Fører av protokollen

Ole-Håvard Voicu-Lundevold /s/

Protokollvitne

Tone Aasgaard /s/

Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Tone Lien	Olufsborg 7, 2409 Elverum	2018-2020
Styremedlem	Silje Fossøy	Breigata 18 0187 Oslo	2018-2020
Styremedlem	Lina Herigstad	Breigata 20 0187 Oslo	2019-2021
Styremedlem	Christoffer Grytten	Breigata 18 0187 Oslo	2019-2021
Styremedlem	Lars Ingebrigt Rokkones	Breigata 12 0187 Oslo	2019-2021
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad	Breigata 14 C 0187 Oslo	2019-2021
Varamedlem	Aksel Louis Legouy Kvaal	Breigata 20 0187 Oslo	2019-2020
Varamedlem	Robina Shaheen	Breigata 16 F 0187 Oslo	2019-2020

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Møtedato: 14.6.2018

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: OBOS, Hammersborg Torg 1 (konferansesal 4)

Til stede: 22 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

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

Møtet ble åpnet av Ole Håvard Voicu-Lundvold.

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 protokollvitne ble Thomas Haaland og Ingrid Høgset foreslått.

Vedtak: Godkjent

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 årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 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 styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200.000.

Vedtak: Godkjent. Det ble presisert at av summen skal kr. 50.000 være til dem i styret som har arbeidet med utomhusprosjektene 2017/2018.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag om endring i husordensregler

Hele dagens punkt 5 tas ut og erstattes med nytt punkt 5:

Av hensyn til sikkerhet for barn som leker og personer som oppholder seg i bakgården, skal det ikke være biltrafikk i bakgården. Tilgang til kjøreporten gis unntaksvis og i korte perioder i forbindelse med flytting eller andre tilfeller som gjør det nødvendig å ha tilgang til å kjøre bil. Ved særlige grunner, for eksempel medisinske årsaker, og bare etter søknad til og godkjenning fra styret, kan det bli gitt oftere tilgang til kjøreporten. Det blir tatt gebyr for å gi tilgang til kjøreporten

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Styret ber generalforsamlingen om samtykke til å igangsette Prosjekt takterrasser, dette ut fra budsjett og planer

Presentasjon av planer og budsjett ble av styret bli gjennomgått på generalforsamlingen.

Vedtak: Saken utsettes til behandling på ny generalforsamling; vedtatt mot 3 stemmer.

C) Styret ber generalforsamlingen om å ansette en person i 50% stilling, for inntil 2 1/2 år

- I. Dette på grunn av store og mange oppgaver som ligger utenfor vanlig styrearbeid, det være seg dokumentasjon på anlegg som normalt er på plass ved en overtagelse av et borettslag
- II. Deler av bakgårdsprosjektet er av styret stoppet på grunn av at kostnader viser seg å være større enn beregnet, så ferdigstilling ivaretas av stillingen
- III. Arbeidet med å lede Prosjektet takterrasser og byggherres representant ivaretas gjennom stillingen
- IV. Inneværende periode har styreleder ført timeregistrering og antall timer viser seg å være (ikke oppgitt). Mye av dette er brukt på enkelte av ovenstående punkter for å spare borettslaget for kostnader
- V. **Mer informasjon om hva som ligger til grunn og hvorfor vil bli presentert av styret på generalforsamlingen**

Vedtak: Forslaget falt med 16 stemmer mot; 4 stemmer for forslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

På valg: Ole Håvard Voicu-Lundvold (leder), Steffen Olsen og Thomas Haaland.
Ifølge vedtektene og borettslagsloven kan styret bestå av 3-7 medlemmer samt varamedlemmer.

A Som styreleder for 2 år, ble Tone Lien foreslått.

Vedtak: godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Silje Fossøy foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Lispet Kristiansen foreslått.

Som styremedlem for 2 år ble Steffen Olsen foreslått

Vedtak: godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Hanna Mørreaunet Selvaag foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Gry Therese Gjerstad Myhre foreslått.

Vedtak: godkjent

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått (inntil 3 representanter):

Tone Aasgaard; Thomas Haaland og Gry Therese Gjerstad Myhre

Vedtak: godkjent

Møtet ble hevet kl.: 21.00. Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
Møteleder / fører av protokollen

Thomas Haaland /s/
Protokollvitne

Ingrid Høgset /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Tone Lien	Breigata 14 E 0187 Oslo	2018-2020
Styremedlem	Silje Fossøy	Breigata 20 0187 Oslo	2018-2020
Styremedlem	Lispet Kristiansen	Breigata 18 0187 Oslo	2018-2020
Styremedlem	Steffen Olsen	Breigata 12 0187 Oslo	2018-2020
Styremedlem	Karoline Follestad	Breigata 18 0187 Oslo	2017-2019
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad	Breigata 14 0187 Oslo	2017-2019
Varamedlem	Hanna Mørreaunet Selvaag	Breigata 14 D 0187 Oslo	2018-2019
Varamedlem	Gry Therese Gjerstad Myhre	Breigata 16 0187 Oslo	2018-2019