

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bøkkerløkka Borettslag

Møtedato: 03.04.2017

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Velferden, Kjelleren Brochmannsgate 10 oppgang C

Til stede: 33 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 35 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Christian Høie Lie.

Møtet ble åpnet av Tian Wahlmann.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Tian Wahlmann 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 referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Christian Høie Lie foreslått. Som protokollvitne ble Oddmund Broen og Neha Singh 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 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

A Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 120 000.

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

B Det foreslås at valgkomiteen honoreres med kr 1.000,- per medlem.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A SALG AV TØRKELOFT

Forslagsstiller: Bjørnar H. Roalkvam og Sunniva Tomassen

Vi ønsker at borettslaget skal vurdere å selge tørkeloftet i 6 etasje i oppgang 8a. Tørkeloftet er ikke i bruk og står derfor tomt. Salg av tørkeloftet vil generere penger til borettslaget som vil gagne alle beboere.

Vi har laget et notat som beskriver nærmere hva vi ønsker å gjøre og hvordan. Dette er tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

Forslag til vedtak:

Det er kun leiligheter med direkte tilknytning til arealet som kan kjøpe arealet. Styret får mandat til følgende:

- Treffe vedtak om både salg av den faste eiendommen, samt reseksjonering av fellesarealet.
- Få på plass kontrakter for salg med kjøper.

Styrets innstilling: Flertallet i styret har innstilt på salg av tørkeloft, gitt av alle forutsetningene i forslag til vedtak fra styret under blir vedtatt av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak fra styret:

1. Styret i Bøkkerløkka borettslag gis myndighet til å gjennomføre salg av alle fire tørkeloftene, herunder forhandling om pris med kjøper og signering av kontrakter.
2. Et salg av tørkeloftene forutsetter godkjenning av søknad fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.
3. Utforming av byggetiltaket bør ivareta retningslinjene i Oslo kommunes gjeldende loftsveileder.
4. Styret skal godkjenne søknaden før den sendes til Plan- og bygningsetaten, samt alle endringer som måtte komme underveis i søknads- og byggeprosessen.
5. Det er kun leiligheter med direkte tilknytning til arealet som kan kjøpe tørkeloftene.
6. Styrets gis myndighet til å reseksjonere fellesarealet som blir solgt.
7. Ferdig utbygget boareal regnes med i ny utregning av fordeling av felleskostnader.
8. Kostnader og arbeid i forbindelse med utredning og søknad til kommunen dekkes av kjøper.
9. Kjøper må bekoste nødvendig utbedring og isolering av tak over aktuelle areal.
10. Kjøper og utbygger må sørge for at utbygging blir gjort i henhold til dagens tekniske krav, for eksempel til lufting, isolering og brannsikring.
11. Den første innvilgede søknaden for utbygging blir gjeldene for alle eventuelle fremtidige utbygginger av tørkeloft, for å sikre et mest mulig enhetlig utseende på bygget.

12. Arbeidet må utføres av en entreprenør med ansvarsforsikring.

13. Ny takstein må være lik eksisterende takstein, slik at taket etter endt arbeid fremstår som en helhet.

Saksbehandlingsmerknad: Det legges 2/3 flertall til grunn

Benkeforslag: Det foreslås at følgende tillegges styrets punkt 1: «...forutsatt at salget ikke er i konflikt med borettslagets allmenne interesse slik det fremkommer i vedlikeholdsrapporten.»

I tillegg foreslås et nytt punkt 14: «Salgspris skal fastsettes ved hjelp av minimum to uavhengige meglere».

Vedtak: Vedtatt med tilleggene mot 8 stemmer. I tillegg valgte 6 andelseiere å frastå stemmegivning.

B VEISPERRE DEL 1

Forslagsstiller: Dorota J. Hatlevik

Slik det ser ut i dag er bommen plassert midt i gangen som har varmekabel under asfalten. Styret har ignorert dette faktum at kabel og gelender hører sammen for gående.

Forslag til vedtak: Saken kom inn uten forslag til vedtak. Styret tolker ønsket utfall til at bommen flyttes eller fjernes.

Saksopplysning fra styret: Generalforsamling vedtok med flertall i fjor at bommen skulle opp, samt nøyaktig plassering av bommen. Styret innstilte på at dette ikke skulle gjennomføres.

Styrets innstilling: Forslag avvises

Benkeforslag: Det foreslås at bommen flyttes.

Vedtak: Forslaget falt mot 15 stemmer.

C VEISPERRE DEL 2

Forslagsstiller: Dorota J. Hatlevik

Slikt det er i dag kan ikke drosjer kjøre opp til oppganger D, C og B. Bommen stenger for taxiene. Ingen av drosjesjåfører går ut av bilen og åpner bommen. Taxien venter foran bommen og vi som bor i oppganger C og D må gå selv med tunge bagasje til drosje, gjerne på den isbelagte siden av oppkjørselen. Kan noen klokke hoder som satt på bommen finne en god løsning på dette?

Forslag til vedtak: Saken kom inn uten forslag til vedtak. Styret tolker ønsket utfall til at bommen fjernes.

Styrets innstilling: Dette er en naturlig konsekvens av økt sikkerhet for myke trafikanter på egen eiendom, som ble besluttet ønsket av GF. Forslaget avvises.

Vedtak: Ikke godkjent

D SIKTLINJER

Forslagsstiller: Dorota J. Hatlevik

Styret har ignorert også Veglovens paragraf om siktlinjer ved inn- og utkjørselen ved adkomst til eiendom. Max høyde av hekker eller murer som tillattes er 0,5 m. For mer utdypende informasjon henvises videre til Vegloven som kan være en interessant og inspirerende litteratur for styret.

Forslag til vedtak: Saken kom inn uten forslag til vedtak.

Innstilling fra styret:

Hekker og beplantning på eiendommen har vært slik de er i dag så langt tilbake sittende styre kjenner til.

Veglova § 31 og 43 sier noe om fri sikt fra utkjørsel. Veglova åpner for at kommunene selv setter krav til siktlinjer og Oslo kommune har to veiledere, om *avkjørsel til offentlig veg* (veglova § 40-43) og *avkjørsel indre sone*. Disse finnes på kommunens nettsider.

Vi oppfyller ikke kravene i dagens regelverk. Man må for eksempel etter dagens regler ha snumulighet på egen eiendom, noe Bøkkerløkka ikke har. Dersom vi hadde etablert nye avkjørsler, hadde disse kravene slått inn. Reglene har dog ikke tilbakevirkende kraft og styret anser det derfor som unødvendig å gjøre noe med dagens beplantning.

Borettslaget søkte om oppføring av søppelbodene i 1996, og disse er godkjent av kommunen.

Forslaget avvises.

Vedtak: Ikke godkjent

E ENDRING/OPPDATERING AV HUSORDENSREGLENE

Forslagsstiller: Styret

Styret mener husordensreglene er noe utdaterte språklig og innholdsmessig og har derfor kommet med et forslag til endring til store deler av teksten.

Styret foreslår også å endre setningen om at man kan pusse opp på søndager, da dette er lovstridig.

Helhetlig forslag til endring ligger på bokkerlokka.no, og vil bli delt ut på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Helhetlig forslag til endringer i Husordensreglene vedtas i henhold til vedlegg A.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Benkeforslag: Følgende setning inntas i husordensreglenes punkt 3: «Støyende oppussing er ikke tillatt på søndager og skal opphøre kl. 20:00 øvrige dager.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Benkeforslag: Det foreslås et nytt punkt 4 om dyrehold: «Det er ikke tillatt å holde hund eller katt med mindre man har fått skriftlig godkjenning fra styret og godkjenning fra alle beboere i samme oppgang.»

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Nils Petter Paulsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Ivar Hesmyr Falander foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Neha Singh foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Christian Stabell Smith foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Birgitte Botnen foreslått.

Vedtak: Godkjent

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

Delegert : Nils Petter Paulsen

Varadelegert: Aina Kristin Borge Gustavsén

Vedtak: Godkjent

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Ståle Prehn-Slette

Øyvind Haukland Andresen

Eivind Lysne

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 20:08. Protokollen signeres av

Tian Wahlmann /s/

Møteleder

Christian Høie Lie /s/

Referent

Neha Singh /s/

Protokollvitne

Oddmund Broen /s/

Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Nils Petter Paulsen	Brochmanns gate 10 A	2017-2019
Nestleder	Aina Kristin Borge Gustavsén	Brochmanns gate 8 D	2016-2018
Styremedlem	Ivar Hesmyr Falander	Brochmanns gate 10 C	2017-2019
Styremedlem	Neha Singh	Brochmanns gate 8 C	2017-2019
Styremedlem	Kurt Laukvik	Brochmanns gate 8 B	2016-2018