

## **Protokoll fra ordinær generalforsamling i Jordal Borettslag**

Dato 21.05.2013 Kl. 1830.

Møtested: Vålerenga bydelshus.

Tilstede var 26 andelseiere og 0 med fullmakt til sammen 26 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kenan Jasarevic.  
Møtet ble åpnet av Leikny Hausken Holm.

### **1. Konstituering**

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Leikny Hausken Holm / Carl Fredrik Arntzen

**Vedtak:** Valgt

B) Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

**Vedtak:** Godkjent

C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen

Som referent ble Kenan Jasarevic foreslått, og til å underskrive protokollen Paul Egil Engelstad og Inger Myrvang

**Vedtak:** Valgt

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak:** Godkjent

### **2. Årsberetning og årsregnskap for 2012**

A) Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2012 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak:** Godkjent

B) Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

**Vedtak:** Godkjent

### **3. Godtgjørelser**

A) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 85000,-.

B) Andre godtgjørelser

**Vedtak:** Vedtatt, 15 stemmer for

#### 4. Innkomne forslag

A)

##### **FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)**

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

##### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

##### **Bakgrunn for endring**

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Jordal Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

##### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

- i. Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

##### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.  
*Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 22.05.2013

**Vedtak:** Enstemmig Vedtatt

B)

## **Forslag fra styret om endring av husordensreglene**

Forslag fra styret om endring av husordensreglene

Vaskeriet er nedlagt.

**Husordensreglenes §7 fjernes:**

### § 7

#### VASKERIET

Vaskeriet kan brukes alle virkedager fra klokka 08.00 til klokka 22.00. Tørketrommel kan benyttes til klokka 22.30. Vaskeriet kan ikke benyttes på søn- og helligdager. Dette p.g.a. støyplage for beboere over/ved siden av vaskeriene. Vaskemaskinene og tørketrommelen kan brukes med forhåndskjøpt pollett til den pris som generalforsamlingen til enhver tid bestemmer.

Det er en selvfølge at beboere som bruker vaskeriet sørger for at det er rent og ryddig til neste bruker. Dette innebærer vask/feiling av gulv, tømning av lofilter i tørketrommel og utvendig rengjøring av maskiner og vaskemiddelbeholder.

Reservering av vasketid skjer ved innføring i protokoll utlagt på vaskeriet.

Skal en allikevel ikke bruke den reserverte vasketid, stryker man seg i protokollen med signatur.

Tørketrommel kan disponeres maksimum 30 minutter etter vasketid.

**Husordensreglenes § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD endres til**

**§ 7 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD**

**Husordensreglenes § 9 HENVENDELSER endres til**

**§ 8 HENVENDELSER**

**Husordensreglenes § 10 LEIEKONTRAKTEN endres til**

**§ 9 LEIEKONTRAKTEN**

**Vedtak:** Vedtatt

C)

## **Forslag fra andelseier Lepslund og Alarcon om felling og beskjæring av trær**

Forlagsstillere: Ingrid Leipsland og Javier Martinez Alarcon, Totengata 13.

### **1. Bakgrunn**

Det er mange trær som bidrar til at borettslagets område er grønt og pent sommerstid. Trærne medfører imidlertid flere ulemper, og slik vi ser det er det på tide med en fornyet vurdering av trehogsten i borettslaget. I det følgende fremsetter vi fire begrunnede forslag til vedtak.

### **2. Forslag til vedtak: Treet i krysset mellom Totengata 13 og Totengata 16 felles, se bilder.**

Når det er blader på det anmerkede treet skygger dette veldig for dagslyset på vårt kjøkken i 2. etasje i Totengata 13. Tre krona er bare et par meter fra vinduet. Dersom treet felles vil det ikke bli noe endring i innsyn/utsyn for de omkringliggende seksjoner. Treets blader var også preget av hvite flekker sommeren 2012 og treet kan ikke sies å være noe prakt eksempelar. Det er også et tre like ved, slik at området ikke vil føles tomt dersom det anmerkede treet felles.

### **3. Forslag til vedtak: Treet med dobbel stamme inne i lekeparksen felles, se bilder.**

Det avbildede treet med dobbel stamme tar veldig mye sol og lys fra seksjonene i Totengata. Treet har sikkert vært pent i sin tid, men er nå forvokst. Det er allerede et annet stort tre inne i lekeparksen, og dersom treet med dobbelt stamme hogges vil siluetten til det andre treet komme mer til sin rett.

Barn og voksne som benytter lekeparksen vil også få mer lys og sol.

### **4. Forslag til vedtak: Andre hvert tre i bjørkealleen hogges, og erstattes med yngre trær.**

Bjørketrær medfører mye besvær for allergikere om våren, og på høsten er det store mengder nedfall fra bjørkene. Høye trær stjeler også svært mye sol og lys.

En bjørkeallé er etter manges syn vakkert. De avbildede bjørketræene har imidlertid fått vokse seg altfor store og stjeler derfor svært mye lys fra borettslagets område. Vi har forståelse for at mange ønsker å bevare bjørkene bl.a. for å hindre innsyn. Etter vårt syn er det imidlertid på høy tid å begynne fornyingen av bjørkealleen. Vi forslår derfor at andre hvert tre hogges, og at det plantes nye yngre trær som erstatning. Hvis denne fornyingen ikke begynner nå, vil problemet bare vokse seg større med årene.

### **5. Forslag til vedtak: Villvin og andre krypplanter på borettslaget bygningsmasse i mur tillates ikke.**

På deler av borettslagets bygningmasse vokser det mye villvin. Planten trenger inn i bygningmassen og bidrar til økt forvitring både av vegger og balkonger. Vedlikeholdsutgiftene vil følgelig øke. I tillegg bidrar krypplantene rundt vinduer til mange insekter som flyr inn i leilighetene.

Villvin og andre krypplanter som vokser på treverk, f.eks. Terrasser, bør kunne opprettholdes under den forutsenting at seksjonseier begrenser plantens vekst til dette området.

### **Styrets innstilling:**

#### **Forslag C,**

**pkt. 2** tre ved Totengata i krysset ved T-13 og T-16 felles ikke. Treet inngår i en helhet i alleen i Totengata.

**Pkt. 3** Styret viser til beskjæring av trærne i dette området og anbefaler ikke felling.

**Pkt. 4** Styret anbefaler ikke felling av friske trær.

**Pkt. 5** Styret anbefaler ikke fjerning av villvin, men vil bruke ressurser på stell og beskjæring.

### **Vedtak:**

Pkt2. Nedstemt med 1 stemme for.

Pkt3. Nedstemt med 2 stemmer for.

Pkt4. Nedstemt med 3 stemmer for.

Pkt5. Nedstemt med 4 stemmer for.

### **D)**

#### **Forslag fra andelseier Moss om venteliste på borettslagets utleie P-plasser**

Forslag fra andelseier Moss

Til Generalforsamlingen:

Når det gjelder ledige parkeringsplasser:

Her bør det innen hver kategori gjelde ansiennitet ikke loddtrekning. Min erfaring er at det er det vanlige i andre borettslag.

### **Styrets innstilling:**

**Styret støtter forslag om ansiennitetsliste for borettslagets 4 utleie parkeringsplasser.**

*Forslaget endres til at det opprettes venteliste for parkeringsplass. Det søkes og de med behov for plass settes på venteliste.*

**Vedtak:** Vedtatt

### **E)**

#### **Forslag fra andelseier Christiansen om endring av husordensreglene**

Vi foreslår en tilføyelse til husordensreglene vedrørende grilling på balkonger og i forhager.

**Bakgrunn for forslaget:** Os fra tennesveke og trekull er til stor sjenanse. Det er også brannfare ved bruk av åpen ild. Gassgrillere kan slukkes ved et enkelt klikk på sikkerhetsventilen, en trekullgrill er farlig i lang tid etter at grillingen er avsluttet. Dagens regelverk er uklart.

## § 2

### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ballspill og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Sjenerende ballspill er ikke tillatt på borettslagets uteområdet. Etter kl.20.00 er ballspill i enhver form ikke tillatt. Ved voldsom/støyende lek henvises større barn til lekeområdene i nærheten.

Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til risting eller banking av tøy eller tepper. Leiligheten skal ikke luftes ut i trapperom.

Antenner, markiser, skillevegger, skilt o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å plassere private parabolantenner på borettslagets tak, fasader og balkonger. Styret kan gi tillatelse til at en gruppe beboere utplasserer en parabolantenne for mottak av signaler som ikke kan mottas av borettslagets signalleverandør. Antennen skal tilpasses borettslagets kabelanlegg og alle kostnader skal dekkes av de samme beboergrupper. Søknaden skal alltid være underskrevet av andelseierne.

Sykler, ski, kjelker, leketøy m.m. skal plasseres i oppgangens fellesrom.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy med bensintank i fellesrom.

Dører til oppgang, loft/kjeller og andre fellesrom skal alltid være låst. Det skal alltid brukes originale navneskilt på ringetablåer og postkasser. Bestilling av skilt kan gjøres gjennom borettslaget, men må bekostes av den enkelte beboer. Skjema for bestilling finnes bak i heftet. **Det er ikke tillatt å bruke trekullgrill på balkonger og forhager. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Borettslaget har plass for grilling med trekullgrill på solplassen. Det er ikke tillatt med noen form for grilling på borettslagets øvrige plener.**

**Styrets innstilling:**

**Styret støtter forslaget**

**Vedtak:** Vedtatt med enkelt flertall

F)

**Forslag fra andelseier Stig Weston om etablering av hobbyverksted**

**Forslag til generalforsamlingen fra Stig Weston leil 4018.**

**Bakgrunn for forslaget:**

I kjelleren er det flere tomme rom tidligere innredet som tørkerom eller lager for leilighetene over. De står idag ubrukt og kan gjøre nytte for seg som fellesarealer til bruk på forskjellig vis. Jeg foreslår at ett av dem blir innredet som et felles snekkerverksted. Det er stadig snekkerarbeid på gang i borettslaget, på balkonger og terrassene. Mye slikt arbeid må selvfølgelig gjøres nært leilighetene. Samtidig kan sikkert også en del snekring flyttes til et slikt kjellerrom der man spares for støv og møkk inne hos en selv samtidig om støyen fra arbeidet blir mindre plagsom for alle andre. Det behøver heller ikke koste borettslaget særlig mye dersom verktøy og utstyr blir donert eller delt av verkstedets brukere og innredningen uansett skal være ment bare for arbeid og slitasje.

**Forslag:** Det skal settes av et kjellerrom til bruk som felles snekkerverksted for borettslagets beboere. Styret skal gi beboerne muligheten for å sette seg på en "interessert-liste", og de aktuelle beboerne bruker vårens fellesdugnad til å rydde og innrede et verkstedrom. Nødvendige materialer vil forsøksvis samles inn fra det som kastes i den vårlige felles-containeren, eller som beboere donerer fra egne kjellerboder.

Dersom det på forhånd viser seg å være stor interesse kan styret sette av en mindre sum til innkjøp av noe grunnleggende fellesverktøy, ellers vil verkstedet bare inneholde det beboerne selv velger å sette igjen der til felles bruk. Beboerne skal kunne holde av tid på en kalender for å bruke verkstedet og ellers benytte seg av det når det står ledig.

Man er selvfølgelig ansvarlig for å rydde verkstedet etter å ha brukt det..

**Styrets innstilling:**

**Styret støtter ikke forslaget. Det er store problemer med ventilasjon, leiligheter rett over "verkstedet" får en ekstra støybelastning, det er regler for bruk av maskiner etc**

**Vedtak:** Forslaget trekkes av forslagsstiller. Diskuteres videre på beboermøte.

## **5. Valg av tillitsvalgte**

B) Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått

Kjell Johansen Toten gt. 7

Anne Kaldeng Toten gt. 6

**Vedtak:** Valgt

## **C) Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått**

Hans Kristian Eide Toten gt. 9

Gro Eriksen Toten gt. 10

Bjarne Dyrøy Toten gt. 11

Charlotte Grønvold Hansen Toten gt. 4

Ingrid Leipsland Toten gt. 13

**Vedtak:** Valgt

## **D. Som valgkomité for 1 år ble foreslått**

Ivar Kvistum Toten gt. 5

Anders Halden Toten gt. 16

**Vedtak:** Valgt

E) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Leikny Hausken Holm

Varadelegert Hans Jacob Opsahl

**Vedtak:** Valgt

Generalforsamlingen ble hevet kl 20:20.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Carl Fredrik Arntzen /s/

**Møteleder**

Inger Myrvang /s/

**Protokollvitne**

Kenan Jasarevic /s/

**Referent**

Paul E. Engelstad /s/

**Protokollvitne**