

Ordinær generalforsamling i Tvetenelia borettslag torsdag 6. juni 2019 kl. 18.00 i Ra Skole.

Tilstede: 11 stemmeberettigede
2 fullmakter
Til sammen 13 stemmeberettigede

Fra Labo: Ståle Langfeldt Boye.

1 Konstituering.

Leder ønsket velkommen. Ingen innvendinger til innkallingen eller sakslisten.

Vedtak: Generalforsamlingen lovlig satt.

Til møteleder ble valgt: Christer Fekjan

Til møtesekretær ble valgt: Ståle Langfeldt Boye.

Til å underskrive protokollen ble valgt: Maria Fekjan og Anette Rosengren

2. Informasjon fra styret for året 2018.

Vedtak: Informasjon fra styret godkjent. Styret har i tillegg avholdt 12 styremøter hittil i år.

3. Årsregnskap, og i den sammenheng anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

Årsregnskapet 2018 ble referert av Christer Fekjan og Ståle Langfeldt Boye.

Vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Forslag til vedtektsendring 8-1 Styret.

Begrunnelse endring 8-1 (1): Økt lesbarhet og reduksjon fra 3 til 2 varamedlemmer. 2 varamedlemmer vurderes tilstrekkelig.

Begrunnelse 8-1 (2): Det er ønskelig med en viss fornying i styret over tid, og at flere andelseiere på sikt påtar seg styreoppgaver. Forslaget innebærer at styreleder/-medlem som har sittet i tilsammen fire år, trer tilbake og at andre overtar. Forslaget er ikke til hinder for at personer som i foregående år ble valgt til varamedlem trer inn som styreleder eller -medlem og tjenestegjør i maksimalt 2 perioder, tilsammen fire år.

Begrunnelse 8-1 (3): Valg av nestleder har ikke vært praktisert i borettslaget. Styret ser ikke vesentlig grunn til å velge nestleder, og forslaget fremsettes slik at etablert praksis kan videreføres uten å være i strid med vedtektene.

Vedtak:

8-1 (1) endres til:

«(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.»

8-1 (2) endres til:

«(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder og -medlem kan gjenvelges maksimalt én gang, og må deretter tre ut av styret og kan tidligst to år senere ta nytt styreverv.»

8-1 (3) Endres til:

«(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.»

5. Valg:

Leder	Christer Fekjan	1 år
Styremedlem	Ann Christin Sparby	1 år
Styremedlem	Kirsten Elise Jørgenvåg Rimstad	2 år
1.Varamedlem:	Lars Dolven	1 år
2.Varamedlem:	Oupa Mapela	1 år

Delegert til Labos generalforsamling: Christer Fekjan med Kirsten Elise Jørgenvåg Rimstad som vara.

6. Godtgjørelse til styret.

Styreleder Christer Fekjan får kr. 38.000,-

Styremedlem Vigdis Brenno får kr. 6.500,-

Styremedlem Ann Christin Sparby får kr. 6.700,-

Varamedlem Lars Dolven får kr. 6.600,-

Varamedlem Oupa Mapela får kr. 2.000,-

7. Forslag til vedtektsendring 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt og 5-3 Utearealer tilhørende andelen

Begrunnelse 5-2 (2): Spesifiserer at røropplegg til felles utekraner er borettslagets ansvar, selv om det kan være tilknyttet innvendig røropplegg som er andelseiers ansvar.

Begrunnelse 5-2 (3): Økt lesbarhet, samme betydning

Begrunnelse nytt punkt 5-3: Alt uteareal, med unntak av opprinnelig utbygget terrasse, er fellesareal etter nåværende vedtekter. Mange andeler har bygget terrasse i forlengelse av opprinnelig terrasse, bredde ~2,50 m fra yttervegg. Arealet nærmest andelenes vegger og vinduer vurderes av styret i liten grad å være aktuelle for bruk av andre enn andelseieren som har terrasse nærmest fellesarealet. Såfremt styret kjenner til har det ikke blitt fremsatt klager på tidligere utbygginger. Forslaget fremsettes for å bringe vedtektene i tråd med tidligere praksis. Vedlikeholdsansvaret for arealet tilfaller da andelseieren

Vedtak:**5-2 (2)** Borettslagets vedlikeholdsplikt endres til:

«(2) Felles rør inkl. røropplegg for utekraner, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.»

5-2 (3) Utearealer tilhørende andelen endres til:

«(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning, både til og fra egen vannlås og eget sluk, fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.»

Nytt punkt 5-3:

«Arealet ~2,5 m fra vegg på byggets langside, på den siden det er terrasser, disponeres av tilliggende andel. Andelseiere kan, etter skriftlig søknad til styret, bygge ut terrassen tilsvarende tidligere utbygginger. Borettslaget har vedlikeholdsansvar for opprinnelig terrasse etter ordinære regler, mens andelseieren har fullt vedlikeholdsansvar for den del av terrassen som eventuelt er utbygget.»

8. Forslag til vedtektsendring 9-2 Tidspunkt for generalforsamling.

Begrunnelse 9-2: Økt lesbarhet, samme betydning

Vedtak:

9-2 (2) endres til:

«(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst fire andelseiere (minst en tiendedel av stemmene) krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.»

9. Forslag fra Marit Kiste til nye regler for dyrehold og forslag fra styret til nytt kapittel 6.

Det foreligger et forslag fra styret om nytt kapittel 6 i vedtekten om dyrehold. Det har også kommet inn forslag fra Marit Kiste om tilføyelse til vedtektene sammen med kommentarer til styrets forslag. Styret foreslår å endre vedtektene på bakgrunn av:

Beboere opplever problemer med at katter markerer og gjør fra seg på borettslagets og beboernes områder. Flere beboere opplever også problemer bl.a. med at katter kommer inn i leiligheten deres, forsyner seg av mat og tisser inne. Styret har også mottatt klager på avføring og støy fra hunder.

Lov om burettslag § 5-11 (4) lyder: «Sjølvsagt om det er vedtekte forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.» Det slås altså fast at beboere med gode grunner for å holde dyr, f.eks. førerhund, har rett til dette såfremt det ikke er til ulempe for naboene. Som beskrevet ovenfor oppleves dyrehold slik det har vært praktisert hittil som en ulempe av mange, og det er derfor styrets oppgave å lage et regelverk som regulerer dette. I avveiningen mellom ulike interesser, vil det være slik at de som selv har valgt å ha dyr, må ta den vesentligste byrden ved dyreholdet.

Styret ser også behovet for langsiktighet og forutsigbarhet, og mener dette bedre ivaretas ved at reglene inntas i vedtektene enn om hvert styre kan lage nye regler. Da det allerede er en del dyr i borettslaget som er tilpasset tidligere praksis, åpnes det også for en dispensasjonsordning fra reglene om at dyr skal holdes i bånd. Styret ser for seg at man etter søknad med dokumentasjon kan gi dispensasjon til at dyr (i praksis katter) kan gå fritt til nærmere bestemte tider i en overgangsperiode.

Forslag: Vedtektenes nåværende kapittel 6 og utover omnummereres til kapittel 7 og utover, og nytt kapittel 6 med fire hovedpunkter foreslås inntatt i vedtektene.

Vedtak:

Saken utsettes.



Ståle Langfeldt Boye, ref.



Maria Fekjan



Anette Rosengren