

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tvetenelia Borettslag
tirsdag 22.06.2021 kl. 00:00 - torsdag 24.06.2021 kl:23:59
Digitalt møte - Min Side.

Antall andeler som har avgitt stemme: 15

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen avholdes digitalt-møteleder velges derfor ikke.

Vedtak:

Møtet ble avholdt digitalt - møteleder ble derfor ikke valgt.

1.2 Valg av møtereferent

Møtet avholdes digitalt- møtereferent velges derfor ikke.

Vedtak:

Møtet ble avholdt digitalt- møtereferent ble derfor ikke valgt.

1.3 Valg av to til å signere protokollen

LABO velger to som har deltatt på det digitale møtet til å signere protokollen i etterkant av møtet.

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Martin Holstdalen Larsen og Bente Smith Skaug

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.
Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Dette informasjonsskrivet er en gjennomgang/oversikt over hva styret har jobbet med foregående år og videre planer for dette år. Det er også generell informasjon om lagets drift og økonomi.

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av leder.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Årsregnskapet viser selskapets inntekter og utgifter samt årsresultat for foregående år.
Budsjett for inneværende år fremkommer også.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent. Overskuddet overføres lagets egenkapital.

4. Valg

4.1 Valg av leder

Leder velges for 1 eller 2 år.

Styreleder Christer Fekjan valgt for 2 år i 2020, trekker seg som styreleder med virkning fra ordinær GF, og styreleder er derfor på valg.

Vedtak:

Ingen styreleder valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Et styremedlem velges for 2 år og et styremedlem velges for 1 år.

Styremedlem Marit Kiste valgt for 1 år i 2020 - på valg.

Styremedlem Jan Hansen valgt for 2 år i 2020 - Flyttet og fratrer - på valg.

Vedtak:

Ingen styremedlemmer valgt.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år.

Varamedlem Oupa Mapela valgt for et år i 2020- på valg.

Varamedlem Vigdis Brenno valgt for et år i 2020- på valg.

Vedtak:

Ingen varamedlemmer valgt.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Delegat til LABOs generalforsamling vil få innkalling samt saksdokumenter tilsendt pr post. LABOs generalforsamling avholdes ca medio mai måned hvert år.

Vedtak:

Ingen delegat til LABO sin generalforsamling valgt.

5. Godtgjørelse til styret

Styret kan motta honorar for den jobben de gjør i vervet. Honoraret bestemmes og utbetales etterskuddsvis.

Vedtak:

Alternativ 1: Styrets innstilling ang. honorar er som følger:

kr 26 000 Christer M. Fekjan (styreleder)

kr 1 700 Jan Hansen (styremedlem)

kr 5 000 Marit Kiste (styremedlem)

kr 1 500 Oupa Mapela (1. vara)

kr 1 700 Vigdis Brenno (2. vara)

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 3

For: 8

Mot: 2

6. Regler for bruksoverlating/utleie av garasjer

Forslagsstiller: Einar Jansen

Det er pr i dag ikke fastsatt regler for bruksoverlating/utleie av garasjer, noe som er forbløffende med tanke på at LABO ble etablert for 75 år siden, og jeg er tydeligvis den første som ønsker å bruksoverlate garasjen. All tekst i Vedtektene omtaler kun "boligen". Momenter som bør bli belyst er om garasjene, som formelt eies av borettslaget men som enkelte boliger har bruksrett til mot et fast pengebeløp, skal følge samme prinsipp som boligen når det gjelder brukereie, altså at eieren må bruke boligen/garasjen selv. Hvis en andelseier ikke har bil eller førerrett, bør han allikevel ha rett til en garasje? Når det er mangel på garasjer. Vil borettslaget være bedre tjent med et system der garasjer blir leid ut til andelseiere etter behov? Så hvis man ikke lenger har bil vil garasjen umiddelbart bli omfordelt? Og skal bruksoverlating følge samme prinsipp som bolig med forkjøpsrett, at dersom flere er interessert i samme garasje går den foran som har best ansiennitet?

Og betyr det at den andelseieren som ønsker å bruksendre garasjen ikke vil ha noen påvirkning? Sett at jeg ønsker å overdra bruksretten av min garasje til nr 64, for å ta et eksempel, vil dette kunne trumfes av ansiennitetsretten? Jurist Janne Kvisvik skriver i mail 27.04.2021 at det pr i dag ikke er regler knyttet til dette, på samme måte som til boligen. Hva om jeg som i dag disponerer garasjen nekter å overdra den til andre enn den jeg selv utpeker? Vil styret da kunne overkjøre mitt ønske, slik man kan ved boligkjøp? Og hva med utleie? Etter reglene kan jeg leie ut min bolig i inntil 3 år, og det eneste kravet er at styret må godkjenne den nye brukeren slik at vi ikke får inn en leier som opptrer til sjenanse for de øvrige beboerne.

Vedtektene bør også presisere nøyaktig hva som menes med "til sjenanse". Kan jeg leie ut den garasjen jeg disponerer for 3 år til en annen andelseier, som allerede er godkjent av styret siden han også er andelseier, eller skal ansiennitetsregelen også gjelde ved utleie?

Begrunnelse: Mer tydelig og enhetlig regelverk.

Vedtak:

Vedtekt opprettes:

En andelseier kan selge sin garasje til en annen andelseier som ikke allerede har garasje. Den som selger overtar parkeringsplassen til den som kjøper, slik at alle andeler fortsatt har én tilhørende plass for parkering, enten i garasje eller på merket plass.

Før salg skal selger varsle alle andelseiere som kun har parkeringsplass og oppfordre til å komme med kjøpstilbud ved interesse. Hvis man kommer frem til en avtale om salg, kan øvrige andelseiere som ikke har garasje tre inn i avtalen på tilsvarende vilkår etter ansiennitetsregelen. Andelseier med lengst ansiennitet i borettslaget har forkjøpsrett.

Andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsrett på grunnlag av ansiennitet skal gis frist på minimum 7 dager fra selger har opplyst om pris og øvrige salgsvilkår.

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 3

For: 9

Mot: 1

7. Ang. dyrehold i borettslaget

Forslagsstiller: Christer M. Fekjan

Som styrets leder har jeg mottatt flere henvendelser om at løsgående husdyr oppleves som et problem på borettslagets område. Styret 2018-2019 forsøkte å få til en innstramming fremsatt som vedtektsforslag ved generalforsamlingen 2019, men meningene var delte og ingen bestemmelse ble inntatt i vedtektene. Det er derfor styret som pr. d.d. fastsetter reglene for dyrehold. At disse reglene kan endres fra år til år er problematisk fordi det gir lite forutsigbarhet, og det er utfordrende for et styre å sikre likebehandling over tid når styret i prinsippet selv kan endre reglene, selv om man i praksis er nødt til å forholde seg til likebehandlingsprinsippet.

Vedtak:

Påtroppende styre utarbeider forslag til vedtekt om dyrehold som fremsettes senest på neste ordinære generalforsamling.

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 1

For: 10

Mot: 2

8. Forvaltning av borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen.

Forslagsstiller: Maria og Christer M. Fekjan

Det er behov for forvaltning av borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen. Trærne gir ly mot vind samt skjerming mot støv fra tiliggende jorder og støy fra Brunlanesveien.

Vedtak:

Borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen skal forvaltes slik at skjerming mot vind, støv og støy ivaretas. Langsomtvoksende trearter skal bevares ved hogst, slik at disse etterhvert utkonkurrerer hurtigvoksende arter.

Høyden på trærne holdes på et nivå som gjør at andelseierne kan se deler av åsene, men ikke lavere enn dette. Enkelte trær kan være høyere enn siktlinjen mot åskammene for å ivareta variasjon og spesielt fine trær eller trær av spesiell biologisk eller annen verdi.

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 3

For: 10

Mot: 0

9. Forslag til vedtekt - installasjon av varmepumpe

Forslagsstiller: Styret i Tvetenelia Borettslag

Generalforsamlingsvedtak 19.04.2017 sak 6 ber styret utforme forslag til vedtekt for varmepumpe installert av andelseier.

Vedtak:

Andelseier kan installere varmepumpe. Installasjonen skal være fagmessig utført, og alt vedlikeholdsansvar hviler på andelseieren. Eventuelle lekkasjer og råteskader i.f.m. rørgjennomføringer samt andre forhold som skyldes den installerte varmepumpa, er andelseiers ansvar.

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 1

For: 12

Mot: 0

10. Elbil-ladere

Forslagsstiller: Styret i Tvetenelia Borettslag

Generalforsamlingsvedtak 25.05.2018 sak 6 ber styret utrede og innhente pristilbud på installasjon av elbil-ladere.

Andelseiere har rett til å installere elbil-lader til selvkost. Oppgradering av strømtilførsel til garasjene er kostbart.

Styret har ikke innhentet pristilbud av følgende grunner:

- Det er forventet at det kommer en tilskuddsordning som borettslaget kan benytte
- Borettslaget har hatt kostnader til reduksjon av vanntrykk og bytte av varmtvannsberedere som har gjort det økonomisk lite aktuelt å igangsette andre kostnadskrevende tiltak
- Borettslaget har behov for utbedring av verandaer og nedløp fra disse som også er kostnadskrevende

Styret ønsker derfor å bringe saken opp for generalforsamlingen, og stiller følgende alternative forslag:

Stem"FOR" hvis du ønsker å stemme på forslag til vedtak alt. 1:

Generalforsamlingen ber styret arbeide videre med et pristilbud til ordinær GF 2022 eller før.

Stem "IMOT" hvis du ønsker å stemme på forslag til vedtak alt. 2:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å bestemme om, og eventuelt når, installasjon av elbil-ladere utredes.

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 13

Blankt: 3

For: 5

Mot: 5

Inget vedtak fattet

Protokoll for Tvetenelia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Protokollvitne

Martin Holtsdalen Larsen (sign.)

29.06.2021

Protokollvitne

Bente Smith Skaug (sign.)

30.06.2021