

Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks avholdes tirsdag 18. september 2018 kl. 18.00 – 20.30 på Asylet, Grønland 28, 0188 Oslo.

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. SAKER TIL BEHANDLING

- A) Orientering om borettslagets økonomi ved styret.
- B) Forslag om vedtektsendringer. Positiv beslutning ved endring av vedtekter forutsetter 2/3 flertall av avgitte stemmer.

På bakgrunn av muntlige redegjørelser på møtet, borettslagets økonomi og behov for å presisere vedtektene, foreslår styret 4 vedtektsendringer, benevnt under (1) – (5):

(1) Brannvern

Styret erfarer at enkelte andelseiere har koblet ut brannvarslere. Dette kan få store konsekvenser ved brann. Selv om borettslaget har krav på erstatning når andelseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, foreslår styret å presisere dette spesielt med et eget avsnitt. Styret foreslår derfor at vedtektenes punkt 4.2 utvides med en slik bestemmelse, uthevet her:

4.2. ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Andelseier er herunder ansvarlig for at til enhver tid brannvarslingsanlegg i egen leilighet er tilkoblet, samt at røkvarslere og brannslukningsapparat er i orden.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier

(2) Ventilasjon

Dette gjelder punkt 4 Bygningsmessige arbeider: Enkelte andelseiere og leietagere har koblet ventilator til borettslagets ventilasjonsrør. Dette skaper økt brannfare idet fettholdig os lett spres, og i tillegg får andre leiligheter uønsket matlukt. Det er ikke tillatt å foreta slike inngrep i felles installasjoner. Styret foreslår derfor en ny setning i punkt 4.4 som er uthevet under:

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det er ikke tillatt å lede avtrekk fra ventilator/vifte til felles ventilasjonsrør eller ut til yttervegg.

(3) Sletting av punkt om kabel-TV

Vedtektenes punkt 5.1. sier at kabel-TV kan belastes alle leiligheter med en lik sats. Kabel-TV er ikke lenger inkludert i felleskostnadene, slik at bestemmelsen ikke gjelder lenger og bør slettes. Ved positivt vedtak vil punkt 5.1. således lyde:

5 FELLESKOSTNADER

5.1 DEFINISJON – INNDRIVING - FORDELING

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.^[1]

Utgifter til kabel-tv belastes pr enhet med lik sum.

^[1] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

(4) Andelseier som påfører borettslaget tap

Styret ønsker å klargjøre at borettslaget skal kunne kreve erstatning fra andelseier når denne påfører borettslaget tap. Dette kan være hærverk, falske uttrykkninger eller skadeverk. Dette ansvaret påhviler andelseier selv om det er andre i husstanden som påfører tap.

Styret foreslår punkt 4.2. 4. avsnitt endres til nedenstående ordlyd; ny tekst er her uthevet:

*Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter **eller ellers påfører skader på Borettslagets eller andre andelseieres eiendom**, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.*

(5) Egenandel ved forsikringskade

Borettslaget har en felles bygningsforsikring tilpasset boligselskaper. Da antall skadetilfeller er økende, medfører dette både økt premie og økte egenandeler ved skader som dekkes av borettslagets forsikring. For å begrense borettslagets utgifter og av preventive hensyn foreslås derfor at egenandel ved forsikringskader i den enkelte leilighet viderefaktureres andelseier. Egenandel er for tiden kr. 10.000 pr skadetilfelle, som er vanlig i denne type forsikringsavtaler.

Styret foreslår på denne bakgrunn en ny bestemmelse i vedtektene:

10 EGENANDEL VED FORSIKRINGSSKADER

Oppstår skader, skal styret omgående varsles. Ved skader innenfor den enkelte andelsleilighet som borettslagets forsikring dekker, belastes andelseier for borettslagets egenandel.

Oslo 6. september 2018
I styret for Borettslaget 4 Blocks

Tone Lien Karoline Follestad Silje Fossøy

Lispet Kristiansen Andreas-Johann Ulvestad

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.

Etter generalforsamlingen avholdes et beboermøte. Her vil det bli innlegg fra:

Oslo Brannvesen - informerer om brannsikkerhet

OBOS Forsikringsavdeling - skader og ansvar

Halmstad AS - ventilasjon og luktplager i leiligheter og ganger

Registreringsblankett ved ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Andelseierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Hvis du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Andelseier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Andelseiers signatur

Dato