

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Møtedato: 8. september 2020

Møtestart: kl 18:00

Møtestad: Frivillighetshuset, Tøyen, Oslo

Til stades: 37 eigarar sjølv, 11 representert ved fullmakt. Totalt 48 røysteretta.

Møtet vart opna av styreleiar Tone Lien

1 Konstituering

A Val av møteleiar

Som møteleiar vart Tone Lien foreslått.

Vedtak: Tone Lien vart vald til møteleiar.

B Godkjenning av stemmeberetta

Det vart foreslått at alle 37 registrerte oppmøte og 11 personane med røysterett, totalt 48 røyster, rekna som rette representantar for andelar i burettslaget og får innvilga røysterett.

Vedtak: Alle 37 oppmøte pluss 11 fullmakter fordelt blant dei 37 personane får innvilga røysterett.

C Val av ein til å føre protokoll og minst ein eigar som protokollvitne

Til å føre protokoll vart Andreas-Johann Østerdal Ulvestad foreslått av styret, og som protokollvitne vart Tone Aasgard og Øyvind Vågsvær foreslått.

Vedtak: Andreas-Johann Østerdal Ulvestad vart vald til protokollfører.

Tone Aasgaard og Øyvind Vaagsvær vart vald til protokollvitne.

D Godkjenning av møteinnkallinga

Det vart foreslått å godkjenne den måten generalforsamlinga vart kalla inn på, og erklære møtet for lovleg satt.

Vedtak: Godkjenninga vart vedteken gyldig og møtet vart erklært lovleg satt.
I tillegg vart sak 2F val av valkomité teken inn på dagsorden.

2 Sakar til behandling

A Endring av vedtekter i Sameiet Breigata 18 og Breigata 20

Borettslaget 4 Blocks og Oslo Eiendomssenter har saman eit delt sameie, Eierseksjonssameiet Breigata 18-20. Som del av mangeårig prosess for å bli einige om samarbeid, har partane blitt samde om å endre vedtektene.

Partane er i hovudsak einige, men det er nokre få detaljar som partane ikkje er heilt einige om.

Advokat Kittil Bjørnerud Bergan frå advokatfirmaet Haavind orienterte og svarte på spørsmål om prosessen.

Vedtak: Styret vart, samrøysta, gitt fullmakt til å forhandle ferdig og inngå nye vedtekter for eierseksjonssameiet Breigata 18-20.

B Endring av vedtekter i Borettslaget 4 Blocks

Styret har foreslått fleire endringer i vedtektene til burettslaget. Noverande tekst er svart, foreslått ny tekst i raudt.

i. Endring i §3-3

3.3 Bruk av takterrassen

Andelseier i andelene 602 og 703 i Breigata 20 har enerett til bruk av areal på tak utenfor sine andeler på ca 25 m2 slik inngjerding viser. Andelseier skal vedlikeholde gjerde, innvendige flater som gulv og vegger og skal rengjøre sluk. Andelseier har plikt til å slippe borettslaget/sameiet inn på terrassen for utbedring eller annet vedlikehold. Andelseier har ikke rett til å installere faste installasjoner på terrassen (for eksempel pergola eller parabol). **Eventuell installasjon av markise eller screens skal følge borettslagets retningslinjer.**

ii. Endring i §4.2 og §4.4

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 oppfylder sine plikter eller ellers påfører skader på Borettslagets eller andre andelseieres eiendom sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

2 Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Andelseier er herunder ansvarlig for at til enhver tid brannvarslingsanlegg i egen leilighet er tilkoblet, samt at røkvarsler og brannslukningsutstyr 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.

Andelseiere av rekkehus plikter følgende:

- skifte filter i ventilasjonssystemet i deres andel 2 ganger pr år (vår og høst). Borettslaget forestår innkjøp av filter. Dersom filter ikke er skiftet 2 ganger pr år vil ikke borettslaget bekoste reparasjoner og annet vedlikehold dersom ventilasjonsaggregatet stopper eller blir defekt.
- vedlikeholde og male innvendig på sin takterrasse.
- vedlikeholde, beise og bytte eventuelle terrassebord på sin takterrasse.
- Rense sluk på takterrassen minimum en gang pr år. Dersom det blir vannskader i rekkehuset som følge av tett sluk eller mistanke om tett sluk vil ikke disse skadene bli dekket av hverken forsikringsselskap eller borettslaget.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av faste installasjoner (som parabol/antenne, solskjerming som markise/screen, aircondition, varmepumpe m.m.) endring av fasadekledning, endring av 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.

Vedtak: Styret sine foreslåtte endringer (merka i raudt) vart samrøysta vedteke.

C Binding av rente på fellesgjeld i Husbanken, eller IN-ordning

Borettslaget har hatt fastrente fram til 1. mai 2020, og har gått over på flytende rente. Det er kome inn to forslag til vedtak; inngå ny fastrenteavtale eller overgang til IN-ordning.

i) Forslag om fastrente på fem år

Forslagsstiller : Trine Jakobsen Rydland, andel 45

Forslag til vedtak : Borettslaget 4 Blocks inngår avtale med Husbanken om fast rente for 5 år.

ii) Forslag om fastrente for tre år

Forslagsstiller : Styret

Forslag til vedtak: Borettslaget 4 Blocks inngår avtale med Husbanken om fast rente for 3 år.

iii) Overgang til IN-ordning

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak: Styret i Borettslaget 4 Blocks bes inngå avtale om IN-ordning og sikringsfond.

Forslaga vart seten opp mot dagens situasjon; flytande rente utan IN-ordning.

Votering: Forslag i) fekk 9 røyster, forslag iii) fekk 32 røyster og dagens situasjon fekk 4 røyster. Forslag iii) er vedteke.

Vedtak: Styret i Borettslaget 4 Blocks bes inngå avtale om IN-ordning og sikringsfond.

D Utbygging av inngangsparti i Breigata 12 og sykkelskur i bakgarden

Det har vore problem med narkomane og andre framande som har kome seg inn i Breigata 12 over lengre tid. Mange tiltak er prøvd for å bøte på dette, som installering av ekstra dør, fleire lamper, avlåsing av område under trappa, kameraovervaking med meir. Problemet er no mindre enn tidlegare, men framleis eit vesentleg problem for bebuarar.

Vedtak: Generalforsamlinga godkjenner utbygging av inngangspartiet i Breigata 12 jamfør skisse samt sykkelskur på betongplassen i bakgården, med kostnadsramme på 700 000kr.

E Val av styreleiar og eitt styremedlem

Vedtak: Tone Lien frå Breigata 14E vart vald til styreleiar for to år.

Vedtak: Silje Fossøy frå Breigata 20 vart vald til styremedlem for to år.

Vedtak: Robina Shaheen frå Breigata 16F vart vald til varastyremedlem for eitt år.

Vedtak: Kamran Nabi frå Breigata 14A vart vald til varastyremedlem for eitt år.

Vedtak: Mats Brekke frå Breigata 14F vart vald til varastyremedlem for eitt år.

F Val av valkomité

Vedtak: Øyvind Vågsvær frå Breigata 14D, Bjørn Olav Salvesen frå Breigata 12 og Thomas Haaland frå Breigata 18 vart vald til valkomiteen for eitt år.

Møtet vart heva kl.: 20:03. Protokollen signerast av

Møteleiar

Tone L

Protokollvitne

Paul Hazyl

Førar av protokollen

Andreas D. A.

Protokollvitne

Andreas D. A.