

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3 torsdag 06.05.2021 kl. 18:00 - Generalforsamlingen avholdes digitalt via "Min Side" på www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sander Schanke

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kristine Kallset

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 35

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2020 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen for 2020 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 150 000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Etablering av grupper med forskjellig interesse og ansvar

Forslag til generalforsamling 2021 i Borettslaget Rosenhoff kv. 3 fra Ingrid Hillblom

Etablering av grupper med forskjellig interesse og ansvar

Det er mange beboere i gården vår, som liker og er gode på forskjellige ting. I fjor ble det etablert en hagegruppe med personer som er glad i planter og blomster og som tok ansvar for å organisere reetableringen av blomsterbedene våre. Det er andre som har organisert sommerfester og 17.mai-arrangement eller bidrar med å fikse ting som har gått i stykker.

Jeg tror det vil være en god ting for gården vår hvis det ble lettere å bli med på ting man har glede av og som bygger et godt naboskap. En måte å oppnå det på er at vi etablerer grupper for oppgaver vi vet er etterspurt og gir dem det mandat som trengs.

Sosial gruppe

Den kan for eksempel organisere:

- Sommerfest
- Gårdskonsert
- Dugnadsservering
- Juleverksted i Rosenhoffstua
- Solsnumarkering
- Juletretenning

Vedlikeholdsgruppe

Den kan for eksempel ta seg av:

- Forefallende arbeid mellom dugnader

· Vedlikehold av:

o utemøbler

o tørkebåser

o gjerder

Forslag:

Styret tar initiativ til at grupper med forskjellige interesseoppgaver kan etableres og legge til rette for at de kan utføre det som de ønsker seg.

Vedtak:

Styret tar initiativ til at grupper med forskjellige interesser kan etableres og legger til rette for deres virksomhet. Forslaget ble vedtatt med 31 stemmer for.

5.2 Bruk av fellesarealet i Vågebyveien 23

Bruk av fellesarealet i Vågebyveien 23

Etter forslag fra et tidligere styre, har generalforsamlingen gitt styret mandat til å utrede salg av fellesareal (Vågebyveien 23) til private utbyggere for å finansiere deler av fasaderehabiliteringen. Vårt forslag innebærer at borettslaget heller beholder dette arealet og utarbeider en plan for videre felles bruk. Vi er av den oppfatning at bruksendringen som er approbert av Plan- og bygningsetaten (PBE) i 1954 (til "velferdslokale") stadig er gjeldende, følgelig vil fellesarealer slik vi foreslår falle innenfor gjeldende godkjente bruksområde.

Borettslaget ble bygget med små leiligheter og en tilstrekkelig andel fellesarealer for å dekke de behovene de små leilighetene ikke rommet, eksempelvis vaskerom, tørkeloft, hobbyrom/verksted. I dag er behovene noe endret, men tanken om - og behovet for - et sosialt fellesskap i bygården står like sterkt. Bakgården, fellesvaskeriet, Rosenhoffstua og parsellhagen er viktige elementer i det sosiale fellesskapet i borettslaget.

Lokalene i Vågebyveien 23 har en slik beliggenhet, størrelse, plassering og tilgang på dagslys at de kan få en mer sentral rolle i det sosiale fellesskapet i borettslaget enn det Rosenhoffstua har per dags dato. Vi ser for oss et fleksibelt, anvendelig areal som kan benyttes til en lang rekke aktiviteter, og som kan tilpasses fremtidige behovsendringer. Arealene er støyutsatt mot Mailundvegen og ikke har direkte tilknytning til gårdsrommet slik alle de andre boenhetene har. Bruksverdien av arealet vil være langt større som et fremtidsrettet fellesareal enn som en ny, adskilt boenhet.

Ved en utvikling av lokalene til gode fellesarealer må det legges opp til en inkluderende prosess med stor grad av medvirkning fra andelseierne. Prosessen kan være en katalysator for å utvide det sosiale fellesskapet i borettslaget. Et eksempel på en lignende prosess finnes her: <https://www.hza.no/trafo>

Det er et tegn i tiden at de fleste, om ikke alle boligprosjekter som utvikles i tettbygd strøk i Oslo i dag har stadig større fokus på fellesarealer av høy kvalitet. Dette tyder på at tanken om det sosiale fellesskapet i borettslaget står minst like sterkt i dag som i byggeåret. Det vil følgelig være en svært kortsiktig og irreversibel løsning å selge arealet for å nedbetale gjeld. Det er viktig for borettslagets attraktivitet i fremtiden at vi som fellesskap beholder disse arealene og heller utvikler dem til fellesnyttige formål. Et felles lokale til arbeids- og fritidsaktiviteter ville kunne styrke det gode bomiljøet, og videre bidra til verdøkning for den enkelte andelseier. Fellesarealene er, foruten de enkelte boenhetene og menneskene som befolker borettslaget, den viktigste sosiale verdien vi eier sammen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at velferdslokalet i Vågebyveien 23 fortsatt skal disponeres av

borettslaget. Styret får mandat til å utrede beboernes ønsker og behov, samt en plan for finansiering og bruk.

Vennlig hilsen

Torill Josefine Norhagen, Strømstadgata 4

Nora Konstanse Hansen, Dynekilgata 4

Eivind Fasting, Strømstadgata 4

Vedtak:

Styret bes utrede de ulike mulighetene som finnes i lokalet i Vågebyveien 23, herunder bruk av lokalene som fellesareal for borettslagets beboere, samt eventuelle muligheter ved et salg. Forslaget ble vedtatt med 31 stemmer for.

5.3 Endringer i husordensreglenes punkt 1

Styret har gjennomgått husordensreglene og foreslår med dette justeringer og oppdateringer i disse. Husordensreglene ble sist endret i 2015.

Forslag til ny tekst i punkt 1 fremgår i kursiv nedenfor:

1. Ingen leiligheter eller andre rom må brukes slik det at sjenerer andre leieboere

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og komplekset fra 22.00 til 07.00. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises forsiktighet med bruk av TV, radio og stereoanlegg når vinduene er åpne.

Oppussing med banking, sliping, boring og saging er ikke tillatt i tidsrommet fra 20.00 til 08.00 på hverdager og ikke etter 17.00 på lørdag. På søndag og helligdager skal det ikke forekomme.

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

1. Ingen leiligheter eller andre rom må brukes slik det at sjenerer andre leieboere

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og bakgården fra 22.00 til 07.00 på hverdager og fra kl.23.00 til 08.00 i helger.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises forsiktighet med bruk av TV, radio og lydanlegg når vinduene er åpne.

Oppussing med banking, sliping, boring og saging er ikke tillatt i tidsrommet fra 20.00 til 08.00 på hverdager og ikke etter 17.00 på lørdag. På søndag og helligdager skal det ikke forekomme.

Vedtak:

Husordensreglenes punkt 1 lyder som følger:

1. Ingen leiligheter eller andre rom må brukes slik det at sjenerer andre leieboere

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og bakgården fra 22.00 til 07.00 på hverdager og fra kl.23.00 til 08.00 i helger.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises forsiktighet med bruk av TV, radio og lydanlegg når vinduene er åpne.

Oppussing med banking, sliping, boring og saging er ikke tillatt i tidsrommet fra 20.00 til 08.00 på hverdager og ikke etter 17.00 på lørdag. På søndag og helligdager skal det ikke forekomme. Forslaget ble vedtatt med 32 stemmer for.

5.4 Endring i husordensreglenes punkt 2

Dagens paragraf 2 lyder:

2. Parkering og kjøring i borettslaget

Det er ikke tillatt å parkere biler, tilhengere, mopeder eller motorsykler inne i komplekset uten særlig tillatelse. Beboer er ansvarlig for å påse at gjester og andre som har ærender i borettslaget på dine vegne (eksempelvis leverandører eller håndverkere) informeres om, og etterlever parkeringsforbudet. Parkering utover 1/2 times varighet (i.f.m. vareleveranser) uten særskilt tillatelse fra Styret vil påtales.

Sykler skal kun settes på opparbeidet plass, som sykkelstativer.

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

2. Parkering og kjøring i borettslaget

Det er ikke tillatt med parkering av biler, tilhengere eller motorsykler i bakgården. Beboer er ansvarlig for å påse at gjester og andre som har ærender i borettslaget på dine vegne (eksempelvis leverandører eller håndverkere) informeres om, og etterlever parkeringsforbudet.

Varelevering inntil en halv time er tillat.

Sykler skal kun settes på opparbeidet plass, som sykkelstativer.

Vedtak:

Husordensreglenes punkt 2 lyder

2. Parkering og kjøring i borettslaget

Det er ikke tillatt med parkering av biler, tilhengere eller motorsykler i bakgården. Beboer er ansvarlig for å påse at gjester og andre som har ærender i borettslaget på dine vegne (eksempelvis leverandører eller håndverkere) informeres om, og etterlever parkeringsforbudet.

Varelevering inntil en halv time er tillat.

Sykler skal kun settes på opparbeidet plass, som sykkelstativer. Forslaget ble vedtatt med 29 stemmer for.

5.5 Endring i husordensreglene punkt 3

Punkt 3 i husordensreglene lyder i dag:

3. Krav om særskilt hensyn ved renovering og oppussing

Før omfattende renovering og oppussing av leilighet kan igangsettes skal beboer kontakte Styret for å informere om prosjektet og planlegge for gjennomføring med minst mulig ulempe for øvrige beboere. Med «omfattende» menes også arbeider som ikke krever godkjenning fra offentlige myndigheter (PBE), men som allikevel må ansees å kunne påvirke borettslagets øvrige beboere gjennom støy, tilskitning, vareleveranser og trafikk utenom det vanlige, behov for midlertidig lagring av bygningsmaterialer og/eller utstyr. Dersom Styret etter dialog med beboer finner at renovering og/eller oppussing vil medføre vesentlige ulemper for øvrige beboere kreves godkjenning fra Styret før arbeidet starter.

Slik godkjenning gis i form av inngått kontrakt mellom andelseier og borettslaget (ved Styret). I kontrakten presiseres nærmere hvilke regler som gjelder for støy og arbeidstider, håndtering av materialer og avfall i forbindelse med arbeidene, etc. Omfattende renovering og oppussing som igangsettes av andelseier uten foregående kontraktsinngåelse er brudd på Husordensreglene.

Som eksempel på renovering og oppussing som faller inn under denne bestemmelsen nevnes utskifting av kjøkken- og baderomsinnredning, fjerning av lettvegger, etc.

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

3. Krav om særskilt hensyn ved renovering og oppussing

Før omfattende renovering og oppussing av leilighet kan igangsettes skal beboer kontakte Styret for å informere om prosjektet og planlegge for gjennomføring med minst mulig ulempe for øvrige beboere. Med «omfattende» menes også arbeider som ikke krever godkjenning fra offentlige myndigheter (PBE), men som allikevel må ansees å kunne påvirke borettslagets øvrige beboere gjennom støy, tilskitning, vareleveranser og trafikk utenom det vanlige, behov for midlertidig lagring av bygningsmaterialer og/eller utstyr.

Eksempel på renovering og oppussing som faller inn under denne bestemmelsen nevnes utskifting av kjøkken- og baderomsinnredning, fjerning av lettvegger, etc.

Dersom Styret etter dialog med beboer finner at renovering og/eller oppussing vil medføre vesentlige ulemper for øvrige beboere kreves godkjenning fra Styret før arbeidet starter.

Slik godkjenning gis i form av inngått kontrakt mellom andelseier og borettslaget (ved Styret). I kontrakten presiseres nærmere hvilke regler som gjelder for støy og arbeidstider, håndtering av materialer og avfall i forbindelse med arbeidene, etc. Omfattende renovering og oppussing som igangsettes av andelseier uten foregående kontraktsinngåelse er brudd på Husordensreglene.

Vedtak:

Husordensreglenes paragraf 3 lyder:

3. Krav om særskilt hensyn ved renovering og oppussing

Før omfattende renovering og oppussing av leilighet kan igangsettes skal beboer kontakte Styret for å informere om prosjektet og planlegge for gjennomføring med minst mulig ulempe for øvrige beboere. Med «omfattende» menes også arbeider som ikke krever godkjenning fra offentlige myndigheter (PBE), men som allikevel må ansees å kunne påvirke borettslagets øvrige beboere gjennom støy, tilskitning, vareleveranser og trafikk utenom det vanlige, behov for midlertidig lagring av bygningsmaterialer og/eller utstyr.

Eksempel på renovering og oppussing som faller inn under denne bestemmelsen nevnes utskifting av kjøkken- og baderomsinnredning, fjerning av lettvegger, etc.

Dersom Styret etter dialog med beboer finner at renovering og/eller oppussing vil medføre vesentlige ulemper for øvrige beboere kreves godkjenning fra Styret før arbeidet starter.

Slik godkjenning gis i form av inngått kontrakt mellom andelseier og borettslaget (ved Styret). I kontrakten presiseres nærmere hvilke regler som gjelder for støy og arbeidstider, håndtering av materialer og avfall i forbindelse med arbeidene, etc. Omfattende renovering og oppussing som igangsettes av andelseier uten foregående kontraktsinngåelse er brudd på Husordensreglene. Forslaget ble vedtatt med 28 stemmer for.

5.6 Endring i husordensreglenes punkt 4

Husordensreglenes punkt 4 lyder i dag

4. Særskilte krav ved søknadspliktig utbygging

Alle søknader vedrørende ombygging og oppgradering av leilighetene skal behandles av Styret før søknad sendes Plan- og bygningsetaten (PBE).

Søknaden skal i første omgang vedlegges skisser/tegninger av hele leiligheten inkludert trapperom for både eksisterende og foreslått løsning, samt en beskrivelse av utbyggingen. Denne sendes til Styret for foreløpig godkjenning. Dersom Styret, etter behandling, gir foreløpig godkjenning, skal det i neste omgang også legges ved redegjørelse fra bygningskyndig person, elektriker, rørlegger og VVS dersom elektriske installasjoner, rørføringer eller ventilasjon berøres. Dette bekostes søkeren. En foreløpig godkjenning fra Styret gir ingen garanti for endelig godkjenning. Alle bygningsmessige arbeider skal planlegges og utføres forskriftsmessig.

Dersom Styret godkjenner endelig søknad, inngås kontrakt om kjøp av fellesarealer mellom utbygger og borettslaget. I tillegg til å angi areal og pris fastsettes bl.a. plan for material- og avfallshåndtering og regler for støy og arbeidstider i denne kontrakten.

Deretter skal arbeidet meldes Plan- og bygningsetaten. Se Plan- og bygningsetaten for mer informasjon.

Søknadspliktige arbeider:

- Endringer av brannceller
- Endring, åpning eller fjerning av bærende bygningsdeler
- Nye elektriske installasjoner
- Nye installasjoner i forbindelse med bar, wc, vann og avløp
- Nye installasjoner eller endringer i forbindelse med ventilasjon
- Installasjon av ildsted

Ved utskiftning av gamle soilrør i forbindelse med rehabilitering, skal man primært benytte den rørlegger borettslaget har avtale med.

Ved planlagt søknadspliktig utbygging gjelder også bestemmelsene i punkt 3. «Krav om særskilt hensyn ved renovering og oppussing».

Alle søknader vedrørende ombygging og oppgradering av leilighetene skal behandles av Styret før søknad sendes Plan- og bygningsetaten (PBE).

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

4. Særskilte krav ved søknadspliktig utbygging Søknaden skal i første omgang vedlegges skisser/tegninger av hele leiligheten inkludert trapperom for både eksisterende og foreslått løsning, samt en beskrivelse av utbyggingen. Denne sendes til Styret for foreløpig godkjenning. Dersom Styret, etter behandling, gir foreløpig godkjenning, skal det i neste omgang også legges ved redegjørelse fra bygningskyndig person, elektriker, rørlegger og VVS dersom elektriske installasjoner, rørføringer eller ventilasjon berøres. Dette bekostes søkeren. En foreløpig godkjenning fra Styret gir ingen garanti for endelig godkjenning. Alle bygningsmessige arbeider skal planlegges og utføres forskriftsmessig.

Dersom Styret godkjenner endelig søknad, inngås kontrakt om kjøp av fellesarealer mellom utbygger og borettslaget. I tillegg til å angi areal og pris fastsettes bl.a. plan for material- og avfallshåndtering og regler for støy og arbeidstider i denne kontrakten.

Deretter skal arbeidet meldes Plan- og bygningsetaten. Se Plan- og bygningsetaten for mer informasjon.

Søknadspliktige arbeider:

- Endringer av brannceller
- Endring, åpning eller fjerning av bærende bygningsdeler
- Nye elektriske installasjoner
- Nye installasjoner i forbindelse med bar, wc, vann og avløp
- Nye installasjoner eller endringer i forbindelse med ventilasjon
- Installasjon av ildsted

Ved endring og utskiftning av soilrør i forbindelse med rehabilitering skal dette avklares med styret på forhånd.

Ved planlagt søknadspliktig utbygging gjelder også bestemmelsene i punkt 3. «Krav om

særskilt hensyn ved renovering og oppussing».

Vedtak:

Husordensreglenes punkt 4 lyder:

4. Særskilte krav ved søknadspliktig utbygging Søknaden skal i første omgang **vedlegges** skisser/tegninger av hele leiligheten inkludert trapperom for både eksisterende og foreslått løsning, samt en beskrivelse av utbyggingen. Denne sendes til Styret for foreløpig godkjenning. Dersom Styret, etter behandling, gir foreløpig godkjenning, skal det i neste omgang også legges ved redegjørelse fra bygningskyndig person, elektriker, rørlegger og VVS dersom elektriske installasjoner, rørføringer eller ventilasjon berøres. Dette bekostes søkeren. En foreløpig godkjenning fra Styret gir ingen garanti for endelig godkjenning. Alle bygningsmessige arbeider skal planlegges og utføres forskriftsmessig.

Dersom Styret godkjenner endelig søknad, inngås kontrakt om kjøp av fellesarealer mellom utbygger og borettslaget. I tillegg til å angi areal og pris fastsettes bl.a. plan for material- og avfallshåndtering og regler for støy og arbeidstider i denne kontrakten.

Deretter skal arbeidet meldes Plan- og bygningsetaten. Se Plan- og bygningsetaten for mer informasjon.

Søknadspliktige arbeider:

- Endringer av brannceller
- Endring, åpning eller fjerning av bærende bygningsdeler
- Nye elektriske installasjoner
- Nye installasjoner i forbindelse med bar, wc, vann og avløp
- Nye installasjoner eller endringer i forbindelse med ventilasjon
- Installasjon av ildsted

Ved endring og utskiftning av soilrør i forbindelse med rehabilitering skal dette avklares med styret på forhånd.

Ved planlagt søknadspliktig utbygging gjelder også bestemmelsene i punkt 3. «Krav om særskilt hensyn ved renovering og oppussing». Forslaget ble vedtatt med 30 stemmer for.

5.7 Endring i husordensreglenes punkt 5

Punkt 5 lyder i dag

5. Inngangsdører skal være låst

Inngangsdørene til oppgangene skal være låst døgnet rundt. Vogner, sykler ol. skal ikke settes slik at de er til hinder for ferdsel i oppgang, loft eller kjeller.

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

5. Inngangsdører skal være låst

Inngangsdørene til oppgangene skal primært være lukket dagtid og låst kveldstid. Det er opp til beboerne i oppgangen å påse dette.

Vogner, sykler ol. skal ikke settes slik at de er til hinder for ferdsel i oppgang, loft eller kjeller.

Vedtak:

Husordensreglenes punkt 5 lyder:

5. Inngangsdører skal være låst

Inngangsdørene til oppgangene skal primært være lukket dagtid og låst kveldstid. Det er opp til beboerne i oppgangen å påse dette.

Vogner, sykler ol. skal ikke settes slik at de er til hinder for ferdsel i oppgang, loft eller kjeller. Forslaget ble vedtatt med 28 stemmer for.

5.8 Endring i husordensreglenes punkt 6

Husordensreglenes punkt 6 lyder i dag:

6. Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget.

Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget. Alt dyrehold skal godkjennes av Styret før anskaffelse. Godkjennelse skal også innhentes ved ny innflytting i borettslaget hvor dyr ønskes medbrakt. Pass av dyr faller også innunder denne bestemmelsen. Andelseierne i den oppgangen der det søkes om dyrehold skal skriftlig ta stilling til dyreholdet. Kun saklige og dokumenterte motforestillinger vil bli vurdert av Styret.

Av hensyn til øvrige beboere er det båndtvang på hele borettslagets område, og forbud mot å lufte hund på borettslagets område (gjelder både indre gård og grøntområder foran fasaden som vender mot Rosenhoffgata og Vågebyveien).

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

6. Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget.

Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget. Alt dyrehold skal godkjennes av Styret før anskaffelse. Godkjennelse skal også innhentes ved ny innflytting i borettslaget hvor dyr ønskes medbrakt. Andelseierne i den oppgangen der det søkes om dyrehold skal skriftlig ta stilling til dyreholdet. Kun saklige og dokumenterte motforestillinger vil bli vurdert av Styret.

Av hensyn til øvrige beboere er det båndtvang på hele borettslagets område, og forbud mot å lufte hund på borettslagets område (gjelder både indre gård og grøntområder foran fasaden som vender mot Rosenhoffgata og Vågebyveien).

Vedtak:

Husordensreglenes punkt 6 lyder:

6. Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget.

Det er ikke generell adgang til dyrehold i borettslaget. Alt dyrehold skal godkjennes av Styret før anskaffelse. Godkjennelse skal også innhentes ved ny innflytting i borettslaget hvor dyr ønskes medbrakt. Andelseierne i den oppgangen der det søkes om dyrehold skal skriftlig ta stilling til dyreholdet. Kun saklige og dokumenterte motforestillinger vil bli vurdert av Styret.

Av hensyn til øvrige beboere er det båndtvang på hele borettslagets område, og forbud mot å lufte hund på borettslagets område (gjelder både indre gård og grøntområder foran fasaden som vender mot Rosenhoffgata og Vågebyveien). Forslaget ble vedtatt med 29 stemmer for.

5.9 Endring i husordensreglenes punkt 7

Husordensreglenes punkt 7 lyder i dag:

7. Lån og utleie av leiligheten må søkes om og godkjennes av styret før fremleier flytter inn

Tillatelse til utlån/fremleie gis i regel bare for ett år av gangen og ikke for mer enn tre år sammenhengende. Andelseier plikter å påse at fremleietaker gjøres kjent med borettslagets ordensregler.

Andelseier er ansvarlig for skader og ulemper som måtte følge av utlånet/fremleie. Ulovlig utlån/fremleie er grunn for oppsigelse av leieforholdet til andelseier.

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

7. Lån og utleie av leiligheten må søkes om og godkjennes av styret før fremleier flytter inn. Andelseier må bo i leiligheten i ett år før den kan leies ut. Tillatelse til utlån/fremleie gis i regel bare for ett år av gangen og ikke for mer enn tre år sammenhengende. Andelseier plikter å påse at fremleietaker gjøres kjent med borettslagets ordensregler.

Andelseier er ansvarlig for skader og ulemper som måtte følge av utlånet/fremleie. Ulovlig utlån/fremleie er grunn for oppsigelse av leieforholdet til andelseier.

NB: Dette er en tilpasning til gjeldende regler i borettslagsloven.

Vedtak:

Husordensreglenes punkt 7 lyder:

7. Lån og utleie av leiligheten må søkes om og godkjennes av styret før fremleier flytter inn. Andelseier må bo i leiligheten i ett år før den kan leies ut. Tillatelse til utlån/fremleie gis i regel bare for ett år av gangen og ikke for mer enn tre år sammenhengende. Andelseier plikter å påse at fremleietaker gjøres kjent med borettslagets ordensregler.

Andelseier er ansvarlig for skader og ulemper som måtte følge av utlånet/fremleie. Ulovlig utlån/fremleie er grunn for oppsigelse av leieforholdet til andelseier. Forslaget ble vedtatt med 31 stemmer for.

5.10 Endring i husordensreglenes punkt 8

Husordensreglenes punkt 8 lyder i dag:

8. Husholdningsavfall må legges i søppelkasser og ikke kastes ved siden av. Avfall må ikke tømmes i klosettet. Annet avfall må andelseieren selv frakte bort.

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

8. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal kildesorteres i søppelkasser. Større og brannfarlig-avfall må andelseier selv frakte bort. Borettslaget stiller med container til høst- og vårrengjøring.

Avfall skal ikke settes ut i oppgangene, husk at dette er en nødutgang.

Vedtak:

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

8. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal kildesorteres i søppelkasser. Større og brannfarlig-avfall må andelseier selv frakte bort. Borettslaget stiller med container til høst- og vårrengjøring.

Avfall skal ikke settes ut i oppgangene, husk at dette er en nødutgang. Forslaget ble vedtatt med 32 stemmer for.

5.11 Endring i husordensreglenes punkt 9

Husordensreglenes punkt 9 lyder i dag:

9. De til en hver tid gjeldende ordensregler for vaskeriene skal følges. Det er bare tillatt å vaske klær i vaskeriets åpningstider, som er i tidsrommet 08.00 til 21.00 på hverdager og 10.00 til 20.00 på lørdag. Tøy må kun henges til tørk i tørkebåsene. Tøy må ikke henge ute på søndager og helligdager, samt 1. og 17. mai.

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

9. De til en hver tid gjeldende ordensregler for vaskeriene skal følges. Det er bare tillatt å vaske klær i vaskeriets åpningstider, som er i tidsrommet 08.00 til

21.00 på hverdager og 10.00 til 20.00 på lørdag. Tøy må kun henges til tørk i tørkebåsene. Tøy må ikke henge ute på høytidsdager.

Vedtak:

Husordensreglenes punkt 9 lyder:

9. De til en hver tid gjeldende ordensregler for vaskeriene skal følges
Det er bare tillatt å vaske klær i vaskeriets åpningstider, som er i tidsrommet 08.00 til 21.00 på hverdager og 10.00 til 20.00 på lørdag. Tøy må kun henges til tørk i tørkebåsene. Tøy må ikke henge ute på høytidsdager. Forslaget ble vedtatt med 31 stemmer for.

5.12 Endring i husordensreglenes punkt 10

Husordensreglenes punkt 10 lyder i dag:

10. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjelleroppgangene eller i leilighetene
Det er strengt forbudt å ta inn ved eller materialer som er våte eller kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt på loft og i kjeller. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

*10. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjelleroppgangene eller i leilighetene
Det er strengt forbudt å ta inn skadelige og farlige materialer i bodene, som for eksempel våt ved eller større mengder med papp som kan inneholde veggdyr- eller sopp. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende.*

Vedtak:

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

10. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjelleroppgangene eller i leilighetene
Det er strengt forbudt å ta inn skadelige og farlige materialer i bodene, som for eksempel våt ved eller større mengder med papp som kan inneholde veggdyr- eller sopp. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldende. Forslaget ble vedtatt med 32 stemmer for.

5.13 Endring i husordensreglenes punkt 12

Husordensreglen lyder i dag:

12. Andelseiere må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

Meldinger fra styret eller den som styret bemyndiger, til beboere ved rundskriv eller oppslag for å utfylle eller klargjøre enkelte av husordensreglene skal ansees som skrevet i disse reglene.

Forslag til endring, generalforsamling 2021:

12. Andelseiere må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

Meldinger fra styret eller den som styret bemyndiger, til beboere ved elektroniske rundskriv eller oppslag for å utfylle eller klargjøre enkelte av husordensreglene skal ansees som skrevet i disse reglene.

Vedtak:

Husordensregelens punkt 12 lyder:

12. Andelseiere må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir til

opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

Meldinger fra styret eller den som styret bemyndiger, til beboere ved elektroniske rundskriv eller oppslag for å utfylle eller klargjøre enkelte av husordensreglene skal ansees som skrevet i disse reglene. Forslaget ble vedtatt med 30 stemmer for.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges en leder til styret.

På valg er:
Kristine Kallset

Kristine Kallset stiller ikke til gjenvalg.

Valgkomiteen foreslår Christian Studsrød som ny styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Christian Studsrød for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye medlemmer til styret.

På valg er:
Tore Christian B Storholmen
Dagrun Aarnes Nisja

De stiller ikke til gjenvalg som faste styremedlemmer.

Valgkomiteen innstiller på:

Sofia Lindén

Gisle Simonsen

Vedtak:

Valgt ble: Sofia Lindén for 2 år.

Valgt ble: Gisle Simonsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer til styret.

På valg er:
Ragnhild Pedersen Foss
Christian Studsrød
Arne Simen Lindberget

Ingen av disse stiller til gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller på

Tore Christian Storholmen

Dagrun Aarnes Nisja

Maria S. Lytomt

som varamedlemmer til styret.

Vedtak:

Valgt ble: Tore Christian Storholmen for 1 år.

Valgt ble: Dagrun Aarnes Nisja for 1 år.

Valgt ble: Maria Samudrika lytomt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret foreslår valgkomite for de valg som skal foretas på generalforsamlingen i 2022.

Styret foreslår at:

Anne Elin Kleva

Kristine Kallset

og et medlem til supplert av styret utgjør valgkomiteen.

Styret foreslår videre at dersom noen av de som er valgt som medlemmer av valgkomiteen skulle flytte fra borettslaget eller av andre årsaker er forhindret fra å utføre oppgaven i valgkomiteen får styret fullmakt til å supplere komiteen.

Vedtak:

Anne Elin Kleva

Kristine Kallset

velges som medlemmer av valgkomiteen.

Styret får fullmakt til å supplere valgkomiteen med ett medlem til. Dersom noen av de valgte medlemmene flytter fra borettslaget eller er forhindret fra å delta i valgkomiteearbeidet får styret fullmakt til å supplere komiteen.

7. Vedlegg til Innkallingen

Som vedlegg til innkallingen finner dere:

1. Forslag til endringer i husordensreglene samlet i ett dokument
2. Valgkomiteens innstilling med litt mer presentasjon av kandidatene som stiller til valg.
3. Videre finner dere styrets forslag til helhetsplan for bakgården vår. Denne skal ikke vedtas på generalforsamlingen, men den skal diskuteres på beboermøtet vi innkaller til i forkant. Styret er opptatt av å involvere beboerne i hvordan bakgården skal utvikles videre.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Styresammensetning etter generalforsamlingen 2021:

Styreleder: Christian Studsrød

Styremedlem: Kaare Øystein Trædal

Styremedlem: Jolanta Sawicka

Styremedlem: Sofia Lindén

Styremedlem: Gisle Simonsen
Varamedlem: Tore Christian Storholmen
Varamedlem: Dagrun Aarnes Nisja
Varamedlem Maria Samudrika Lytomt

Protokoll for Borettslaget Rosenhoff Kvartal 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Sander Schanke (sign.)	18.05.2021
Protokollvitne	Kristine Kallset (sign.)	19.05.2021