

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Garman Borettslag

Møtedato: 23.09.20

Møtetidspunkt: 20.00

Møtested: Sagene samfunnshus Sal Trinserud, Kristiansandsgate 2 0463 Oslo

Til stede: 6 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 6 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Brøndbo.

Møtet ble åpnet av Camilla Brøndbo

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Camilla Brøndbo foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Camilla Brøndbo foreslått, og som protokollvitne ble Margrethe Holt Flesvig og Martine Berg foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag

A Behandling av Sammenføyning av gnr 219 bnr 259 og gnr 219 bnr 310

Saksinformasjon

Gnr 219 bnr 310 eies av sameiet, men sameiet har ikke hjemmel.

219 bnr 310 ble kjøpt fra Oslo kommune. Det er usikkert akkurat når dette kom på plass, men en gang i perioden 2007-2009. Den gang besto 219/259 kun av 3 seksjoner som var eiet av Alexander Kiellands Plass AS / Ica Eiendom AS.

Sameiets vedtekter bekrefter indirekte at 219/310 er å anse som sameiets eiendom, ettersom det i sameiets vedtekter er inntatt bestemmelser om bruken av utearealer foran fasade mot Uelands gate som befinner seg på 219/310. Deler av sameiets bygg (sørvestlig hjørne) er dessuten oppført på 219/310.

219/310 ble fradelt fra uregistret grunn eiet av Oslo kommune. Det fremkommer av deletillatelsen at det ble stilt krav om sammenføring med sameiets eiendom 219/259. Det var altså en forutsetning fra Oslo kommunes salg at 219/310 skulle sammenføres med 219/259. Det er også tinglyst en erklæring på 219/310 om dette.

For å få sammenføyet to grunneiendommer, må begge eiendommer ha samme hjemmelshaver. Dette var nok ikke sett på noe problem da dette ble igangsatt ettersom det reelle eierforholdet til 219/310 lå til sameiet som da kun besto av de 3 seksjonene. Så seksjoneres snr 1 samleseksjon bolig i 2007 til 226 boligseksjoner med til dels forskjellige hjemmelshavere. Det oppstår på mange måter et «nytt» sameie, men eierforholdet til 219/310 fulgte med og det skulle ha vært sørget for overskjøting og sammenføring.

Etter dette har hele denne prosessen stanset opp. Selv om dette faktisk kom så langt at Alexander Kiellands Plass AS / Ica Eiendom AS hadde innbetalte dokumentavgift til Oslo kommune, slik at de skulle ha sikkerhet for dokumentavgiften når de sendte inn skjøte.

Skjøte er imidlertid aldri sendt inn pga. utfordringene med antall hjemmelshavere.

Gjennom årene har styret i sameiet (ved forskjellige sammensetning) flere ganger startet på prosessen, men det har stanset opp.

Det er nå viktig å få orden på hjemmelsforholdene til 219/310, og dermed sikre eiendommen som sameiet allerede reelt sett eier.

Dette må være i sameiets interesse.

Eier av næringsseksjon 2 har garantert at de vil dekke eventuelle kostnader sameiet påføres ved sammenføyingen dersom prosessen nå gjennomføres. Sameiet bør dermed benytte denne muligheten og gjennomføre dette nå.

Det foreslås at det stemmes over følgende vedtak:

1. Sameiets eiendom gnr 219 bnr 259 i Oslo sammenføres med eiendom gnr 219 bnr 310.
2. Generalforsamlingen i Garman borettslag gir styret i sameiet fullmakt til å signere alle dokumenter som er nødvendig for gjennomføring av sammenføyingen av gnr 19 bnr 259 med gnr 219 bnr 310 i Oslo – herunder også samtlige dokumenter i forbindelse med tinglysing med forbehold om at initiativtaker fullfører hele prosessen.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

B. Behandling av installasjon av digitale nøkler på fellesdører

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det i løpet av årene siden bygget var nytt har kommet svært mange nøkler på avveie. Dette har bl.a ført til at uvedkommende har tilgang til områder de ikke skal ha tilgang til. Vi ønsker at Kiellands Hus skal være et trygt sted å bo, og styret har derfor innhentet tilbud på ulike løsninger som kan bidra til smidigere og sikrere løsninger for alle som trenger adgang til bygget.

Utfra kriteriene pris, driftssikkerhet og brukervennlig løsning har en leverandør pekt seg ut som interessant. Det er et digitalt låssystem med programmerbare nøkler som administreres som et brikkesystem, men man slipper batterier eller strømtilførsel da strøm genereres av sylindren selv når «nøkkelen» settes inn. Digitale nøkler på avveie erstattes av ny som tar med seg sperreoppgave til sylindren når den nye nøkkelen settes inn. Alle nøklene har et unikt ID-nr. og knyttes til person, leilighet eller rolle i systemet.

Det er ikke tenkt at låsene inn til leilighetene skal byttes i første omgang. Tilbudet gjelder kun inngangsdører til fellesarealet og bodrom, men man kan kjøpe leilighetslås, hengelåser og skaplåser for samme digitale låssystem. Tilbudet styret har innhentet inkluderer 2 nøkler til hver boenhet. Ønsker man flere nøkler, eller mister man en nøkkel, er dette en kostnad seksjonseier selv må stå for.

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar innhentet tilbud vedlagt innkallingen.

2 stemmer for.

Forslag til vedtak 2:

Styret kommer tilbake med nytt forslag til generalforsamlingen til flere løsninger samt med en risikoanalyse og undersøker reglene omkring GDPR.

3 stemmer for.

Vedtak: Forslag 2 ble godkjent.

C Endring av vedtektene

§ 5-1 seksjonseiers vedlikeholdsplikt

*Hvis sameiet har inngått serviceavtale vedrørende vinduer, ytterdører, radiator, **rørleggertjenester, elektrikertjenester**, ventilasjon, porttelefon eller brannvernutstyr i bolig, kan sameiet bestemme at firma som sameiet har serviceavtale med skal benyttes ved reparasjoner og utskiftninger av dette.*

Vedtak: Enstemmig godkjent

Endring av husordensreglene

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Tillegg første og andre ledd.

Opprinnelig:

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 23.00 og 11.00 i helger. Dette gjelder også for bakgården og takterrassen.

Ved større, private arrangementer bør naboer varsles i god tid ved å henge opp nabovarsel i rammen i heisen. Vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet. Det er selvfølgelig ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

I tilfelle støy som forårsaker utrykning fra sameiets vaktsekskap kan ansvarlig beboer belastes for kostnaden ved utrykningen.

Det påløper høyere utrykningsgebyr for andre- og tredjegang utrykning.

Nytt første og andre ledd:

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 23.00 og 11.00 i helger. Dette gjelder også for bakgården og takterrassen. **Takterrassen skal være tømt kl. 23.00. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg på takterrassen eller i bakgården. Ved større sammenkomster skal takterrassen reserveres via styret. Dette for å sikre at det ikke er for mange personer der på samme tid.**

Ved større, private sammenkomster skal naboer varsles i god tid ved å henge opp nabovarsel i rammen i heisen. Dette gjelder også større sammenkomster i bakgården og på takterrassen. Nabovarselet skal inneholde følgende: Navn, leilighetsnummer, telefonnummer, samt dato og klokkeslett.

Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet.

I tilfelle støy som forårsaker utrykning fra sameiets vaktsekskap **skal** ansvarlig beboer belastes for kostnaden ved utrykningen.

Det påløper høyere utrykningsgebyr for andre- og tredjegang utrykning.

Tillegg tredje ledd.

Opprinnelig:

Oppussing som innebærer støy skal meldes til styret. Dette for at andre beboere kan informeres om hvilken type støy de kan forvente, og hvor lenge arbeidet er planlagt å foregå.

Nytt tredje ledd:

Oppussing som innebærer støy skal meldes til styret. For at berørte naboer informeres om hvilken type støy de kan forvente seg, skal det også i rammen i heisen opplyses om følgende: I hvilken leilighet oppussingen finner sted, hva slags arbeid som utføres, tidspunkt og tidsplan for arbeidet, og navn og telefonnummer slik at naboer kan ta kontakt hvis det er behov for det.

Opprinnelig

§ 12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør først rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet på den måten kan løses gjennom samtale partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styrets e-postadresse: garmanbo@gmail.com. Klageskjema og saksgang for klager finner man på sameiets hjemmeside. Styret oppfordrer til å få med alle nødvendige detaljer rundt klagen. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Endret

§ 12 Brudd på husordensreglene

Klager på overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styrets e-postadresse. Klageskjema og saksgang for klager finner man på sameiets hjemmeside. Styret oppfordrer til å få med alle nødvendige detaljer rundt klagen. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Vedtak: Husordensreglene endres iht forslag fra styret med unntak av ordlyden:

I tilfelle støy som forårsaker utrykning fra sameiets vaktelskap skal ansvarlig beboer belastes for kostnaden ved utrykningen. Den forblir som tidligere «kan»

Møtet ble hevet kl.: 21:30. Protokollen signeres av

Møteleder Camilla Brøndbo/s/

Fører av protokollen Camilla Brøndbo/s/

Protokollvitne Margrethe Holt Flesvig/s/

Protokollvitne Martine Berg/s/