

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I VIKING BORETTSLAG

GENERALFORSAMLINGEN BLE AVHOLDT

DATO: 25. APRIL KL: 18:30

STED: SENTRUMSKIRKAS LOKALER, NESSGATA, SANDNESSJØEN

1. KONSTITUERING

Møtet ble åpnet av styreleder Anna Ramskov Laursen

Anna Ramskov Laursen ble valgt til møteleder

Simone Dahlberg ble valgt til sekretær /referent

Andelseier Gunvor Antonsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Innkallingen ble: godkjent

Sakslisten ble: godkjent

Opptelling av møtende: Stemmeberettigede andelseiere til stede: 22

Fullmakter 6

Totalt antall stemmeberettigede: 28

Tilstede fra BBL: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2016

Vedtak:

Styrets årsrapport for 2016 ble gjennomgått og godkjent

Enstemmig vedtatt

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR 2016

Årsregnskap og styrets årsberetning for 2016 ble gjennomgått, og revisors beretning ble referert.

Vedtak:

Årsregnskap, styrets årsberetning, samt revisors beretning ble godkjent

Enstemmig vedtatt

4. NY FASTRENTEAVTALE MED HUSBANKEN FOR BYGGETRINN 2

Vedtak:

Generalforsamlingen ønsker at det inngås ny fastrenteavtale med fem års bindingstid i Husbanken for byggetrinn 2 fra og med 1. januar 2018. Det vil være mulig å betale ned på IN-lån i desember 2017, men ikke i fastrenteperioden.

Styret gis fullmakt til å inngå en slik avtale med forbehold om at det ikke kommer en stor uforutsett renteøkning før 1. januar 2018. Da må saken opp på ekstraordinær generalforsamling for nytt vedtak:

Vedtatt med 19 stemmer

5. OPPSETT AV SMÅ GJERDER VED ALLE TRAPPEOPPGANGER

Vedtak:

Generalforsamlingen ønsker at det bygges små gjerder utenfor alle trappeoppgangene, slik det er gjort utenfor Nessgata 20-26 og 32-34. Materialer kjøpes inn på borettslagets regning, mens arbeidet i hovedsak utføres kostnadsfritt. Andelseiere kan selv sette opp gjerde etter søknad til styret. Dette for å sikre at gjerdene bygges like utenfor hver bygning og etter samme mal som de som allerede er bygd.

Enstemmig vedtatt

6. VEDTEKSTSENDING – NY VEDTEKT § 5-1 (8)

Vedtak:

Nytt punkt § 5-1 (8) i borettslagets vedtekter

Den enkelte andelseier som har fått generalforsamlingens godkjenning til på eget initiativ å sette opp slikt som altaner, plattinger, boder og øvrige påbygg/tilbygg som fraviker de opprinnelige tegningene av boligen, er selv ansvarlig for kostnader til oppføring, vedlikehold, reparasjon, utskifting og så videre, samt andre utgifter borettslaget får i den forbindelse.

Eventuelle feil og mangler som oppstår på borettslagets øvrige bygninger/grunn som følge av påbygget, er også andelseiers ansvar.

Andelseier er ansvarlig for at tilbygg m.m. er forskriftsmessig og fagmessig utført i henhold til gjeldende lovregler. Andelseier har ansvar for å innhente de nødvendige tillatelser/byggetillatelser i kommunen når det er lovpålagt, og før igangsettelse skal alle søknader behandles og signeres av styret. Alle tillatelser må være i orden før bygging.

Når tilbygget/påbygget er ferdigstilt og det er kontrollert at det er forskriftsmessig utført og holder samme standard som borettslagets øvrige bygningsmasse, blir det tillagt borettslagets bygningsmasse. Da vil andelseieren få en økning i fellesutgiftene med en månedlig sum for å dekke fremtidig vedlikehold, reparasjon, utskifting og andre utgifter borettslaget vil få i forbindelse med påbygget (som f.eks økt eiendomsskatt og kommunale avgifter m.m.), med mindre generalforsamlingen bestemmer noe annet.

Enstemmig vedtatt

7. ANSVAR FOR ALLEREDE OPPSATTE TILBYGG/PÅBYGG

Vedtak 1:

Ti ekstra innredede rom i B-leiligheter i Nessgata 22, 24, 30, 32, 38 og 40, samt Lavollgata 18, 20, 30 og 32 tas inn i borettslagets bygningsmasse som primær rom. Fremtidige utgifter knyttet til vedlikehold, økt eiendomsskatt og kommunale avgifter med mer pålegges de berørte andelene med en ekstra sum på felleskostnadene fra 1.1.2018.

Enstemmig vedtatt

Vedtak 2:

To ekstra oppsatte altaner, inkludert innsatt altandør i Nessgata 20 A og 32 A tas inn i borettslagets bygningsmasse. Fremtidige utgifter til vedlikehold, økt eiendomsskatt og kommunale avgifter med mer pålegges de berørte andelene med en ekstra sum på felleskostnadene fra 1.1.2018.

Enstemmig vedtatt

Vedtak 3:

Oppsatt varmepumpe i Lavollgata 32 B tas **ikke** inn i borettslagets bygningsmasse, jf GF-sak 7/2013: "I Viking borettslag skal det være totalforbud mot montering av varmepumper." Oppsatt varmepumpe var satt opp før dette vedtaket. All fremtidig vedlikehold og ansvar for utskifting og reparasjon med mer skal tilfalle andelseieren. Eventuelle skader som påføres borettslagets eiendom i forbindelse med reparasjon, utskifting og så videre, vil også være andelseiers ansvar.

Enstemmig vedtatt

Vedtak 4:

Små gjerder oppsatt ved trappeoppgangene i Nessgata tas inn i borettslagets bygningsmasse uten at andelseiere tillegges vedlikeholdskostnader, jf sak 5/2017.

Enstemmig vedtatt

Vedtak 5:

Levegger mot nord utenfor Lavollgata 26 A og 34 A tas inn i borettslagets bygningsmasse uten at andelseiere tillegges vedlikeholdskostnader, da de er oppsatt på svært værharde plasser og dermed minsker slitasje og vedlikeholdskostnader på borettslagets eiendom på samme måte som glassveggene i trappeoppgangene.

Enstemmig vedtatt

Vedtak 6:

Levegg med innsatt vindu utenfor Lavollgata 34 A tas inn i borettslagets bygningsmasse uten at andelseieren tillegges vedlikeholdskostnader, da denne er oppsatt på en svært værhard plass og dermed minsker slitasje og vedlikeholdskostnader på borettslagets eiendom på samme måte som glassveggene i trappeoppgangene.

Enstemmig vedtatt

8. VEDTEKTSENDRING I § 5-1 (2)

Vedtak:

§ 5-1 (2) i borettslagets vedtekter endres til:

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, varmtvannsbereder, **varmepumpe**, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, ventilasjonsanlegg inkludert kjøkkenventilator, ventiler og kanaler, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. **Ansvaret for varmepumpe gjelder eksisterende varmepumpe. Det er ikke tillatt å sette opp nye varmepumper.**

Enstemmig vedtatt

9. PRINSIPPER FOR BEREGNING AV ØKNING I FELLESKOSTNADER

Vedtak:

Prinsipper for beregning av økning i felleskostnader ved påbygg/tilbygg

Styret lager en instruks der de fastsetter priser for hva de ulike tiltakene skal koste i månedlig økning i felleskostnadene. Instruksen tas opp på et beboermøte høsten 2017. For de andelene som allerede har slike påbygg/tilbygg, skal økningen tre i kraft fra 1. januar 2018, jf GF-sak 7/2017.

- Ved større påbygg/tilbygg, som ekstra rom i leiligheten, ekstra altaner og liknende, beregnes omtrentlige kostnader til vedlikehold, reparasjon og utskifting over en 30 års periode, da det kan forventes at slikt som vinduer, dører og kanskje også altangulv, veggplanker og isolasjon må skiftes i løpet av en slik periode. Beløpet fordeles deretter på 30 år og igjen på 12 måneder.
- Eventuell årlig økning i kommunale avgifter og eiendomsskatt (samt ev forsikring og liknende) knyttet til påbygg/tilbygg fordeles på 12 måneder og kommer i tillegg til vedlikeholds- og utskiftingskostnader.
- Dersom påbygget/tilbygget er et mindre bygg, som f eks en levegg, et gjerde e.l, kan de ovennevnte prinsipper fravikes, og styret kan i stedet i instruks fastsette en minstesum eller et spenn som brukes i slike tilfeller.
- Summen økes prosentvis i takt med økning av felleskostnadene.
- Det skal være mulig senere å legge inn priser på nye typer tiltak i instruks, som per i dag ikke finnes i borettslaget.

Vedtatt med 22 stemmer

10. GODTGJØRING FOR KONTORHOLD

Vedtak:

Dagens ordning med godtgjøring for kontorhold på kr 400 pr måned til styreleder opprettholdes.

Enstemmig vedtatt

11. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Vedtak:

Ordinært styrehonorar settes til kr 80 000 for perioden 2017-2018. Fordelingen av honoraret skjer internt i styret.

Enstemmig vedtatt

12. VALG AV STYRE- OG VARAMEDLEMMER

Valgkomiteens forslag til kandidater til styret:

Styreleder for to år: Håkon Sund, Henrik Wergelands gate 26, Sandnessjøen
Styremedlem for to år: Beate Bjørnvold

Varamedlem for ett år: Elsa Andersen
Varamedlem for ett år: Siv Andersen
Varamedlem for ett år: Brit Folgerø

Vedtak:

Valgkomiteens forslag på kandidater til styreleder, styremedlem og varamedlemmer i Viking Borettslag velges. Varamedlemmene utgjør valgkomiteen fram til neste ordinære generalforsamling i 2018.

Enstemmig vedtatt

Det nye styret vil i perioden 2017 til 2018 bestå av:

Styreleder til 2019: Håkon Sund, Henrik Wergelands gate 26, Sandnessjøen
Styremedlem til 2019: Beate Bjørnvold
Styremedlem til 2018: Edel Zahl Larsen
Styremedlem til 2018: Simone Dahlberg

Varamedlem til 2018: Elsa Andersen
Varamedlem til 2018: Siv Andersen
Varamedlem til 2018: Brit Folgerø

Generalforsamlingen ble hevet kl 20:40

Sted: Sandnessjøen Dato: 25. april 2017

Anna Ramskov Laursen

Møteleder **

Simon Dahlberg

Referent *

** Signer med initialene også på de øvrige sider av protokollen – sikrer bevis for rett protokoll

Gunnvor Antonsen

Protokollunderskriver **