

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nøklevann Borettslag

Møtedato: 19.05.2015

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Østmarksetra

Til stede: 43 andelseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 53 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Nina Brotke.

Møtet ble åpnet av styreleder Knut Sture Myra

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan-Erik Nielsen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Nina Brotke foreslått, og som protokollvitne ble Tron Kværn og Tove Davidsen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2014

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2014 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av godtgjørelser

A) Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000,-.

Vedtak: Godkjent

B) Andre godtgjørelser er til orientering ikke foreslått.

Vedtak: Tatt til orientering

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag om kostnadsfordeling ved utskifting av dører og låser

Saksframstilling: Styret foreslår vedtektsendring i forbindelse med ansvar for dører og låser til leilighetene, og fordeling av kostnader ved skade og utskifting.

Styret foreslår at følgende nedfelles i vedtekter § 5-1 som nytt avsnitt 10:

"Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuelt utskifting av låser i felles ytterdører og dører til andre fellesområder. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av lås på ytterdør og (eventuelt) andre dører til egen leilighet. Andelseier er også ansvarlig for nøkler til egen og felles ytterdør/vaskestrøm. Nøkler til felles ytterdør/vaskestrøm bestilles gjennom styret og sendes i postoppkrav direkte til andelseier."

Presisering: "Styret" erstattes med "Borettslaget" i 1. setning.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Forslaget som krever 2/3 flertall ble stemt over:

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) Forslag om retningslinjer ved beskjæring og felling av trær

Saksframstilling: Prinsipper og prosedyrer ved spørsmål om felling og/eller beskjæring av trær på borettslagets område. Beplantningsplan.

Styret foreslår at følgende nedfelles i trivselsregler som nytt punkt 5.11:

"Felling og beskjæring av trær på borettslagets område

Kun borettslagets styre kan iverksette felling og beskjæring av trær på borettslagets område.

Ingen felling og vesentlig beskjæring av trær skal gjennomføres uten at naboer varsles og får anledning til å uttale seg før styret tar en beslutning. Når styret selv finner at felling eller beskjæring bør gjennomføres, ligger varslingsplikten hos styret. I tilfeller der andelseiere ønsker felling eller beskjæring av trær, må andelseier selv varsle alle beboere som må antas å bli berørt av inngrepet. Uttalelsene fra disse beboerne må legges ved henvendelsen til styret. Varsling skal skje minst én uke før styret behandler saken. Skjema for nabovarsling ligger på borettslagets hjemmeside, men en kan også lage et passende skjema selv.

Ved behandling av saken plikter styret å ta hensyn til alle uttalelser fra berørte beboere før det tas en endelig beslutning om felling eller vesentlig beskjæring.

Ved sin behandling skal styret benytte følgende kriterier:

- *Fysisk sikkerhet, risiko for skader på mennesker og/eller borettslagets eiendom. Råte, fare for nedfall ved kraftig vind, dryss fra trær på tak (fører til tette takrenner og vannlekkasjer på loft, moseangrep kan gi spredning av råte til lektere og undertak)*
- *Helsemessige plager på grunn av nærhet (pollenallergi som utløses av løvtrær)*
- *Andre direkte plager som skyldes nærhet, for eksempel at en mister lys eller sol, mye pollenstøv, nedfall av løv og granbar på terrasse / veranda."*

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Forslaget ble stemt over:

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C) Forslag om organisering av borettslagets daglige drift

Saksframstilling: Styret foreslår en tidsavgrenset kontrakt for organisering av borettslagets daglige drift og med fortløpende evaluering av styret, og med muligheter for både avslutning og forlengelse etter vanlig behandling og vedtak i styret.

Styret fremlegger tre alternative forslag for organisering av den daglige drift:

Alternativ 1: Prosjektledelse ved OBOS Prosjekt

OBOS Prosjekt (OP) tilbyr prosjektledelse til NOK 1562,50 per time, inkl. mva.

Alternativ 2: Innleie av ekstern driftsleder

Pris for leie av ekstern driftsleder ligger rundt kr 390 – 450,- per time, ekskl. mva. (total timepris inkl. mva. kr 487,50 – 562,50)

Alternativ 3: Frikjøp av styreleder

Timepris for frikjøp av styreleder på dagtid settes til kr 450,- per time, ekskl sosiale utgifter (total timepris inkl. sosiale utgifter er ca kr 560,-). Dette er samme kostnadsnivå som for flere av borettslagets innleide leverandører. Styreleder Knut Sture Myra er den personen som i dag ivaretar borettslagets interesser på dagtid.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å inngå en tidsbegrenset arbeidskontrakt, inntil 50 %, med styrets leder om å utføre arbeid/ivareta borettslagets interesser på dagtid. Kontrakten inngås for 1 år av gangen med 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist.

Felleskostnadene skal ikke øke som følge av dette. Funksjonen skal finansieres innenfor borettslagets eksisterende drift- og vedlikeholdsbudsjett, på lik linje med andre innleide leverandører.

Forslag til vedtak: Etter en totalvurdering innstiller styret på alternativ 3 Frikjøp av styreleder.

Forslaget ble stemt over: For: 38 Mot: 14 Blank: 1

Vedtak: Vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 1 år, ble Øistein Edvardsen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Nils P Munch-Møller foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

- B Som varamedlem for 1 år, ble Mette Wegener Bogsen foreslått

Som varamedlem for 1 år, ble Marit Jacobsen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

- C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Knut Myra

Varadelegert: Tom Gulliksen

Vedtak: Valgt

- D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Pål E Fredriksen, Espen Sandholtbråten, Ola Saugen

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

- E Som medlemmer til Velferdsutvalget for 1 år, ble foreslått

Svein Inge Rosseland, Randi Eggen, Martin Ytre-Eide,

Åshild Lian Andersen, Cathrine Lie Tangen, Ingvild Selliaas og Therese Andersen.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.55 Protokollen signeres av

Jan-Erik Nielsen /s/
Møteleder

Nina Brotke /s/
Referent

Tove Davidsen /s/
Protokollvitne

Tron Kværn /s/
Protokollvitne

Etter valget ved avholdt generalforsamling har styret fått følgende sammensetning pr 19.05.15:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Knut Sture Myra	Nøklesvingen 52	2014-2016
Styremedlem	Øistein Andre Edvardsen	Nøklesvingen 78	2015-2016
Styremedlem	Halfdan Farstad	Nøklesvingen 53	2014-2016
Styremedlem	Tom Gulliksen	Nøklesvingen 9	2014-2016
Styremedlem	Nils Peter Munch-Møller	Nøklesvingen 68	2015-2017

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.