

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Ravnåsen Borettslag

Dato 24.04.2013 Kl. 19.00.

Møtested: Holmlia kirke.

Tilstede var 40 andelseiere og 10 med fullmakt

til sammen 50 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Stein-Yngve Svane Hansen.

Møtet ble åpnet av Charlotte Randel.

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Tore Udnæs

Vedtak: Vedtatt

B) Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak: Vedtatt

C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen

Som referent ble Stein-Yngve Svane Hansen foreslått, og til å underskrive protokollen Gerd Hultin og Laila Castillo

Vedtak: Vedtatt

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Vedtatt

2. Årsberetning og årsregnskap for 2012

A) Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2012 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelser

A) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 245.000,-

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne forslag

A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2(2)

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 25.04.2013.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B) FORSLAG FRA JOHN THOBRU, RAVNÅSVEIEN 93 OM BOM

Bom

Begrunnelse: Styret har gjennom 2011 og 2012 brukt RUNDSEKRIV i et forsøk på å redusere kjøring internt i borettslaget. Dette synes ikke å fungere. Hensynsløs kjøring, slamring med dører, tuting og folk som roper til hverandre, er særlig et problem sent på kvelden og om natten.

Styrets erfaring: Styret mottar ukentlig klager på uvettig / unødvendig / lite gjennomtenkt kjøring i borettslaget. Dette foregår hele døgnet og er til stor sjananse spesielt for de som har soverommet sitt mot veien. Det er også synd fordi småbarnsforeldre ikke kan stole på at det er trygt for barn å ferdes alene langs borettslagets veier.

Forslag til vedtak:

Styret ba generalforsamlingen om fullmakt til å prioritere installasjon av bom og midler til vedlikehold av denne fra borettslagets driftsmidler.

Vedtak: 29 stemte mot forslaget
15 stemte for. Forslaget falt.

C) FORSLAG OM MALING OG VEDLIKEHOLD AV FASADENE I BORETTSLAGET

Innsendt av Maria og Bjørn Rønning Ravnåsveien 61 E.

Vedlikehold av fasadene i borettslaget – forslag til årsmøtet for 2013

Borettslaget har startet vedlikeholdet av fasadene ved å skifte ut råttent treverk og male tregjerder, skifte balkonger og legge nye gulv på terrassene.

Dette ser bra ut, men etter anslagsvis 12 år uten vasking og maling av betongveggene bærer disse preg av manglende vedlikehold, med svertesopp, grønske, sot og avskalling. Det ser trist ut for oss som bor her, og virker generelt nedgraderende for borettslaget samlet sett.

Vi mener at det er på tide å male alle betongfasadene på nytt, og foreslår at dette blir første prioritet på borettslagets vedlikeholdsplan.

Styrets uttalelse:

Styret er enig med Rønning betraktninger om borettslagets fasader, og at disse har behov for maling. Vi kan derimot ikke se at borettslaget har råd til dette sånn som økonomien i borettslaget er pr. i dag. Forslaget innebærer en kostnad på mellom 10 og 12 millioner og vil medføre at borettslaget må ta opp nye lån og øke fellesgjelden ytterligere. Det vil sannsynligvis utgjøre ca 25% økning av felleskostnader i en 15 års periode. Styret vil imidlertid forsøke å finne en løsning hvor maling av borettslaget foregår trinnvis, sett i 3-5 års perspektiv. Styret ønsker ikke å øke felleskostnader vesentlig de nærmeste årene.

Styrets forslag til vedtak:

Maria og Bjørn Rønnings forslag nedstemmes på bakgrunn av overnevnt begrunnelse. Styret vil i kommende styreperiode utarbeide en plan for hvordan maling av borettslaget kan gjennomføres både økonomisk og tidsmessig uten vesentlig økning av felleskostnader.

Vedtak: Forslaget oversendes styret for behandling. Dette da forslagstillerne og styret er enige om at dette er en oppgave som bør prioriteres.

D) FORSLAG OM ENDRING AV HUSORDENSREGLENES §2

Styrets forslag:

Avsnitt 2: For bruk av vaskemaskin og støvsuger er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 23:00 alle dager.

Ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og mellom kl. 10:00 og 21:00 på lørdager. Søndager, høytidsdager som f. eks. julaften og nyttårsaften, samt bevegelige helligdager er det ikke tillatt bruk av støyende verktøy eller gjøre oppussingsarbeid som kan være til sjenanse for dine naboer.

Beboer plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Vedtak: Det kom to endringsforslag fra beboerne. Disse ble det stemt over før den med flest stemmer ble satt opp mot styrets opprinnelige forslag.

Øyvind Rongevær: foreslo at søndagsforbudet kunne fravikes etter søknad til styret.

Familien Lier: ønsket at det mellom kl 12:00 og 18:00 på søndager skulle være mulighet for støyende arbeider.

Øyvind Rongeværs forslag fikk 18 stemmer mot familien Liers forslag som fikk 20 stemmer.

Da det ble stemt mellom familien Liers forslag og styrets forslag, fikk førstnevnte 24 mens styret fikk 25 stemmer. Styrets forslag ble vedtatt.

E) FORSLAG OM VIDEOOVERVÅKNING AV BORETTSLAGET

Saken ble drøftet på beboermøte i Holmlia kirke i mars 2012, og styret ble bedt om å se an forholdene og undersøke lovligheten av dette tiltaket. Beboere opplever mange ulike tyverier fra garasjen, boder mm. I tillegg blir møbler og søppel hensatt på fellesområder og kostnaden for opprydning og renovasjonsavgift faller på fellesskapet.

Erfaring fra andre borettslag viser at det har en preventiv effekt, derfor mener styret at videoovervåking er et riktig tiltak. Gjennomgang av videomaterialet vil kun forekomme ved spesifikke hendelser.

Ved tyveri og skade på annen manns eiendom er styret pålagt å følge gjeldende juridisk reglement.

Forslag til vedtak:

Øvre Ravnåsen borettslag tillater videoovervåking av borettslagets fellesområde.

Vedtak: Styrets forslag falt, med 18 stemmer for og 24 stemmer mot.

F) FORSLAG OM INDIVIDUELL MÅLING AV FORBRUK

Bakgrunn:

Borettslaget har gjort store tiltak for å redusere fyringskostnadene. Termostathoder og ventiler er byttet på 1500 radiatorer, det er byttet membran og tilleggsisolert alle tak, støvsugd og overhelt ventilasjonsanlegget. Styret har informert beboere om «fornuftig bruk av varmtvann» og «hvordan fyre med radiatorvarme». Tross tiltakene som nevnt synes ikke dette å gjøre særlig endring i forbruket.

Siste tiltak på listen er individuell måling av forbruk pr leilighet for varmtvann og fjernvarme.

Forslag til vedtak:

Styret utreder på nytt og har generalforsamlingens samtykke til å iverksetter individuell måling av forbruk på varmt vann og / eller fjernvarme. Her må vi ha konsulentbistand for å vurdere om tiltakene egner seg best sammen eller hver for seg, samt vurdere kostnaden for investeringen.

(Det vil bli avholdt beboermøte før dette tiltaket evt blir iverksatt.)

Vedtak: vedtatt med 4 stemmer mot.

5. Valg av tillitsvalgte

A) Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått

Bengt Erik Farstad Ravnåsveien 35 D

John Paulsen Ravnåsveien 45 C

Vedtak: Vedtatt

B) Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått

1. Zsofia Kovaro Ravnåsveien 25 C

2. Dag Anders Kjærnes Ravnåsveien 87

3. Ane Magelssen Ravnåsveien 85

4. Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D

Vedtak: Vedtatt

D. Som valgkomité for 1 år ble foreslått

Liv Heidi Bjerkmo Ravnåsveien 85

Nazanin Khayatpour Ravnåsveien 33 A

Øyvind Rognvær Ravnåsveien 29 C

Vedtak: vedtatt

E) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Charlotte Randel

Varadelegert Terje Harald Ormaasen

Vedtak: Vedtatt

Generalforsamlingen ble hevet kl 21:15.
Protokollen godkjennes av undertegnede:

Tore Udnæs /s/
Møteleder

Stein-Yngve S. Hansen /s/
Referent

Laila Castillo /s/
Protokollvitne

Gerd Hultin /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Charlotte Randel	Sponstuveien 46 B	2012 - 2014
Nestleder	Terje Harald Ormaasen	Ravnåsveien 63 D	2012 - 2014
Styremedlem	Hege Wiker	Ravnåsveien 43 E	2012 - 2014
Styremedlem	Bengt Erik Farstad	Ravnåsveien 35 D	2013 - 2015
Styremedlem	John Paulsen	Ravnåsveien 45 C	2013 - 2015

Oslo 25.04.2013