

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Emanuelfjell Borettslag

Møtedato: 28.05.2015

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Fjellstua, Odvar Solbergs vei 68

Til stede: 38 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Nils O. Stennes.

Møtet ble åpnet av Anne Mette Hyrve.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Nils O. Stennes foreslått.

Vedtak: Valgt.

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 referent og en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Bente Platou Kristoffersen foreslått, og som protokollvitne ble Heidi Solvoll 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: Vedtatt.

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000,-.

Vedtak: Godkjent.

Godtgjørelser til driftsansvarlig for OSV 114 ble foreslått satt til kr 20 000,-.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Forslag om endring av husordensregler om musikkøvelser

– fra Solveig Rustad leil 3041 O.S.V. 112

I husordensreglene pkt.3: Regler om ro i leiligheten, står det følgende i de to siste setningene: "Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og 08.00 om morgenen. På helligdager er det ikke tillatt å utøve musikkøvelser."

Forslag:

De to siste setningene i pkt.3 erstattes med: Musikkøvelser er ikke tillatt.

Begrunnelse: Som styret er kjent med er hele oppgangen i O.S.V.112 plaget med at det hos en av andelseierne utøves musikkøvelser nesten daglig i timevis i strekk. Jeg har snakket med andelseier og vedkommende sier at regelverket tillater at de kan øve mellom kl.09.00 om morgenen til 21.00 om kvelden - hverdager som lørdager og søndager. Det er kun helligdager som er unntatt. Jeg er pensjonist og kan skrive under på at det gjør de til gangs. Det spilles nesten uavbrutt fra morgen til kveld, og i perioder i dagevis. Vedkommende uttrykte videre at så lenge det ikke ble gjort endringer i regelverket vil de fortsette som før. Dette er selvfølgelig til stor plage for naboene. Fra tid til annen sender styret ut skriv om at vi ikke må spille for høy musikk da dette vil være til sjenanse for andre beboere. Musikkøvelser er vel så plagsomt som høy musikk. Dette "henger ikke på grep". Det tillates ikke høy musikk, men musikkøvelser. Jeg ber om at min forslag legges frem på førstkommende generalforsamling.

Styrets innstilling:

Henviser til forslaget til Samira Naeem vedr. samme sak.

Vedtak: Saken behandles under punkt 4 B.

**B Forslag om endring i husordensreglene om ro i leilighet
– fra Samira Naeem leil 2042 O.S.V. 112**

Bakgrunn: Vi har i lengre tid opplevd støy i form av pianospilling til ulike tider i døgnet (alt mellom 07-21) alle dager i uken. Slik kan en vanlig dag med pianospilling foregå: Starter rundt kl. 07.00. Vet ikke når de avslutter da jeg drar på jobb rundt kl. 07.30. Men det har forekommet at jeg har vært hjemme fra jobb der de spiller store deler av formiddagen. Kommer hjem fra jobb rundt kl. 16.30, spillingen er da i gang. Liten pause rundt kl. 18.30. Holder deretter på til kl. 21. Noen ganger har de holdt på til kl. 21.30-22.00. Slik er det hver bidige dag. Hver søndag over flere måneder starter pianospillingen rundt kl. 11.00 og holder på utover dagen med noen små pauser innimellom.

Dette er noe som virkelig er slitsomt da jeg prøver å få unnagjort obligatoriske oppgaver i forbindelse med studie i denne perioden. Dette er noe som er meget sjenerende også når vi har gjester. Sist vi hadde gjester lørdag 21.2, startet det rundt kl. 14.00 og varte til rundt kl. 19.00. Gjestene trodde først jeg hadde bakgrunnsmusikk inntil de forstod at det var den samme spillingen.

Vi har små barn som legger seg rundt kl. 19.30 som dette også har gått ut over. Vi og andre beboere har gjentatte ganger sagt ifra til vedkommende om problemene tilknyttet pianospillingen uten at dette har blitt hensyntatt. Vi ser derfor ingen annen mulighet enn å sende inn forslag om endring av husordensreglene.

Forslag til endring:

Husordensregler § 3 RO:

Det skal være ro i leilighetene og uteområdene i borettslaget i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 06.00 i perioden søndag til torsdag. Fredager og lørdager fra kl. 24.00 til 09.00 neste dags morgen. Ved større selskaperligheter bør naboene varsles.

Reparasjonsarbeid, banking, bruk av drill m.m. skal ikke forekomme etter kl. 21.00. I tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 er det ikke tillatt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og 08.00 om morgenen. På helligdager er det ikke tillatt å utøve musikkøvelser. All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

Endres til:

Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være ro i leilighetene og uteområdene i borettslaget i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag. Fredager og lørdager fra kl. 24.00 til 09.00. Ved større selskaperligheter bør naboene varsles.

Støyende håndverksarbeid i form av banking, bruk av drill m.m. er kun tillatt:

- Hverdager i tidsrommet kl. 07.00 - 21.00.
- Lørdager i tidsrommet kl. 10.00 - 18.00
- Ikke tillatt på søndager og helligdager.

Musikk og sangøvelser kan foregå på:

- Hverdager i tidsrommet kl. 15.00 - 17.00
- Lørdager i tidsrommet kl. 14.00 - 17.00
- Ingen øvelser tillatt på søn- og helligdager/høytidsdager.

Piano eller lignende instrumenter skal støydempes mot gulv og vegg.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert ulike alternativer og kommet frem til at vi støtter forslaget til Samira Naeem med følgende tilføyelse:

All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt inkludert styrets tilføyelse.

C) Forslag om valg av styre og instruks for valgkomiteen – fra Terje Skjold O.S.V 102

1. Instruks for valgkomiteen må fjernes.

Valgkomiteen skal arbeide helt uten innblanding fra styret og skal velges i sin helhet av årsmøte. Undertegnende har aldri erfart at en slik instruks har blitt forelagt et årsmøte. Det virker som det sittende styret er livredd for hvem som skal bli foreslått og vil ha oversikt på lang sikt, for å møte et uønsket forslag tidlig i valgkomiteens arbeid. Vil poengtere at undertegnende har lang erfaring fra både styret og valgkomiteen. Har også forhørt meg i forskjellige fora for kommentarer til denne måte å dirigere valgkomiteen og ingen har noensinne hørt om noe lignende. Hvem er det styret har pekt ut til valgkomiteen ?

Anbefaler at styret forkaster instruksene og lar valgkomiteen som velges, arbeide på selvstendig grunnlag.

2. Styremedlemmer som flytter i valgperioden.

Forslag til nytt avsnitt i vedtektene pkt. 8 - 1.

Styremedlemmer som flytter fra borettslaget i sin valgperiode, skal erstattes av et varamedlem.

Begrunnelse: Det sittende styret må til en hver tid bestå av beboere som bor i borettslaget, da disse har mye bedre grunnlag og oversikt om hva som skjer i borettslaget.

3. Valg av varamedlemmer.

Forslag til vedtektene pkt. 8 - 2. Ved valg av varamedlemmer, velges 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år. Det velges også hvem som er første varamedlem, andre varamedlem og tredje varamedlem.

Begrunnelse: Det er uheldig at varamedlemmer kan byttes ut hvert år. De bør få en lengre periode, slik at de kan sette seg bedre inn i et styrets arbeid.

Styrets innstilling:

Punkt 1: Instruks for valgkomiteen

Vi ser behovet for en god instruks som klargjør valgkomiteens arbeid og mandat. Vi innstiller derfor at gjeldende instruks blir stående.

Punkt 2: Styremedlemmer som flytter

Forslaget om at styremedlemmet trer ut av styret ved flytting ut av borettslaget ivaretar ikke behovet for kompetanse i styret i den aktuelle perioden. Det valgte medlemmet har

oppgaver og kompetanse som må ivaretas og overføres. Det er ikke uvanlig at styrer har leder og/eller medlemmer som ikke bor i borettslaget. Dette er vanlig praksis i flere boligselskap. Dersom styremedlemmet trekker seg vil styret vanligvis oppnevne et fast møtende varamedlem.

Punkt 3: Valg av varamedlemmer

Vi mener at dagens ordning er tilstrekkelig. Det er ikke rimelig å binde et varamedlem i 2-årsperioder.

Styret anbefaler at styret i neste periode samarbeider med valgkomiteen om å se på forslag til endringer i styresammensetningen.

Vedtak:

C1: Styrets innstilling ble vedtatt med endring slik at instruksens punkt 1, 3. avsnitt strykes.

C2: Forslaget ikke vedtatt mot 24 stemmer.

C3: Forslaget ble ikke behandlet, enstemmig vedtatt.

D) Forslag om endring av lagets vedtekter – fra valgkomiteen

Valgkomiteen i Emanuelfjell borettslag ser et behov for at fordelingen av styregodtgjørelsen reguleres av lagets vedtekter. Dette begrunnes i at det bør være forutsigbart for potensielle kandidater til de forskjellige verv hvilken kompensasjon som gis, og at det bør være kjent for generalforsamlingen hvordan styrets leder, nestleder, medlemmer og varamedlemmer kompenseres.

Komiteen ser det også som en fordel at fordelingen av godtgjørelsen inspirerer til en sunn fordeling av oppgaver mellom styrets medlemmer.

Valgkomiteen fremmer forslag til generalforsamlingen om å legge til ny paragraf 8-5 i borettslagets vedtekter med følgende formulering:

Styrets godtgjørelse skal gis i form av møtehonorar og et generelt styrehonorar. Av den totale avsatte godtgjørelsen skal 40% avsettes til møtehonorar, og 60% til generelt styrehonorar.

Møtehonorar gis for inntil 10 regulære styremøter, der hvert møte honoreres med 10 % av det avsatte møtehonoraret. For hvert møte fordeles honoraret likt mellom alle styrets medlemmer og varamedlemmer. Utbetaling av møtehonorar forutsetter oppmøte. Ved manglende oppmøte faller den enkeltes honorar bort. Oppmøtefortegnelse i styrets møteprotokoll legges til grunn for utbetaling.

Generelt styrehonorar gis til styrets medlemmer, og fordeles ved at medlemmer mottar 10 % av den generelle godtgjørelsen, nestleder mottar 20% og styreleder mottar 40 %. Styret fordeler selv den resterende godtgjørelsen på en slik måte at innsats kompenseres rimelig.

Styret bør organisere sitt arbeid på en slik måte at kompensasjon til den enkelte gjenspeiler fordelingen av den totale arbeidsbyrden.

Styrets innstilling:

Ut over å innstille kandidater til nytt styre og andre tillitsverv i borettslaget, inneholder ikke mandatet et oppdrag å fremme forslag på andre områder. Styret har likevel sett på det innsendte forslaget og kommet til følgende:

Vi mener at det kan være uheldig å innføre en vedtektsfestet instruks, eller en egen instruks vedtatt av generalforsamlingen, for fordeling av styrehonoraret. Dette begrunnes med at slike regler lett kan bidra til å redusere handlingsrommet for den interne oppgavefordelingen i styret.

Det er først og fremst styret som kjenner de løpende utfordringene i arbeidet sitt, og derfor bør enkeltoppgavene kunne fordeles med sikte på at styret til slutt fordeler honoraret i samsvar med den faktiske oppgavefordelingen de har hatt i valgperioden.

Vedtak: Forslaget falt mot 1 stemme.

Benkeforslag fra Solveig Rustad ble nedstemt mot 6 stemmer.

E) Forslag om representant fra Emanuel fjell Borettslag til styret i Romsås Vaktmestersentral – fra styret

Styret ber generalforsamlingen om å vedta følgende:

Borettslagets representant til styret i Romsås Vaktmestersentral skal være borettslagets styreleder. Styret utpeker vararepresentanten til styret i Romsås Vaktmestersentral. Generalforsamlingen stryker samtidig valgkomiteens innstilling på dette punktet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Adnan Naeem foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Bente Platou Kristoffersen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.
- B Som 1. varamedlem for 1 år, ble Bente Engebretsen foreslått.
Som 2. varamedlem for 1 år, ble Lasse Sandnes foreslått.
Som 3. varamedlem for 1 år, ble Kåre Magnar Karlsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.
- D Som representant med vara til styret i Romsås Vaktmestersentral ble foreslått:
Representant Anne Mette Hyrve
Vararepresentant Finn Einar Steen
Vedtak: Utgår, jf. punkt 4 E).
- E Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Anne Mette Hyrve
Varadelegert Lasse Sandnes
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.
- F Som representant(er) i valgkomiteen for 1 år, ble foreslått Unni Klara Hansen-Dahl, Eirik Hägg Berge og Marit Vinne Iversen.
Motforslag: Johnny Olsen, Merete Lunde, Eirik Hägg Berge.
Vedtak: Motforslag valgt med overveldende flertall.
- G Som underutvalg ble foreslått
Dyreutvalg Merete Lunde
Dyreutvalg Anne Mette Hobbøl
Dyreutvalg Veronica Zaal Nartey
Dyreutvalg Bente Engebretsen
Dyreutvalg Bjørg Placht

Barne- og ungdomsutvalg Nazret Tekeste Andemeskel

Hageutvalg Pernille Karlsen
Hageutvalg Else Marie Kristiansen
Hageutvalg Kjell Kristiansen
Hageutvalg Gro Skjold
Hageutvalg Terje Skjold
Hageutvalg Anne mette Hobbel
Hageutvalg Eli Evensen
Hageutvalg Mona Haug
Hageutvalg Tone Hilten Eriksen

Trafikkutvalg Hans André Bull
Trafikkutvalg Jan Erik Evensen
Trafikkutvalg Benjamin Fjellheim
Trafikkutvalg Kåre Magnar Karlsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:43

Protokollen signeres av

Nils O. Stennes /s/
Møteleder

Bente Platou Kristoffersen /s/
Referent

Heidi Solvoll /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs vei 88	2014-2016
Styremedlem	Kari Gjerholm	Odvar Solbergs vei 90	2014-2016
Styremedlem	Finn Einar Steen	Odvar Solbergs vei 74	2014-2016
Styremedlem	Adnan Naeem	Odvar Solbergs vei 112	2015-2017
Styremedlem	Bente Platou Kristoffersen	Odvar Solbergs vei 104	2015-2017