

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Emanuelfjell Borettslag

Møtedato: 04.06.2018

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Fjellstua

Til stede: 72 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 81 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 en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble møteleder foreslått.

Som protokollvitne ble Øyvind Evensen og Eli Evensen 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 årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Vedtatt.

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 360 000.

Vedtak: Vedtatt.

Andre honorarer ble foreslått satt til kr 150 000.

Vedtak: Vedtatt.

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Vedtektsendring – boder

Forslag fra styret

For å hindre at utenforstående gis tilgang til bodanlegget, og å øke den generelle tryggheten i bodanlegget, foreslår styret at kun borettslagets andelseiere skal kunne leie bodene. Dette gjelder både når borettslaget leier ut og når andelseiere leier ut sin egen bod.

Forslag til nytt punkt vedtektene:

4-4 Boder

Boder i borettslagets bygninger skal kun leies ut til andelseiere i Emanuelfjell Borettslag. Utleie av bod skal registreres hos styret.

Forslaget krever 2/3 tilslutning fra generalforsamlingens avgitte stemmer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B) Endring av fordelingsnøkkelen

Forslag fra Monica Kongsro-Buraas, Odvar Solbergs vei 76

Jeg bor i u1 i osv76, og vet at de i u2 har like stor leilighet, kun en ute bod, samt en garasjeplass. Det de har som jeg ikke har er en stor inngjerdet hage til sin disposisjon. Jeg synes på bakgrunn av dette at det er feil at de har en lavere felleskostnad enn meg i mnd. Jeg har tidligere snakket med folk og har fått informasjon om at årsaken til at de har en lavere felleskostnad er fordi de tidligere ikke hadde hage til fri disposisjon og at det derfor ble gitt som «kompensasjon» da de bodde nederst. Når de nå har hagen er det vi som bor i u1 som har «minst» goder og jeg mener på bakgrunn av dette at det må bli gjort en endring i felleskostnaden.

Ønsker at dette behandles av generalforsamlingen

Styrets innstilling:

Borettslaget har ingen mulighet til å gjøre noe med fordelingsnøkkelen som ble fastsatt da borettslaget ble stiftet. Jf. borettslagsloven §2.6 og § 2.9. Styret ber derfor generalforsamlingen om å avvise dette forslaget.

Der hvor det er ulik husleie for tilsvarende 2-romsleiligheter, foreslår styret at det tildeles en ekstra standardbod i de nye bodetasjene som kompensasjon. Dette gjelder også 5-romsleiligheter som ikke har kjellerbod.

**Vedtak: Forslaget om å endre fordelingsnøkkelen ble enstemmig avvist.
Styrets forslag om ekstrabod ble vedtatt mot 2 stemmer.**

C) Anlegging av ladepunkt for ladbare biler

Forslag fra Ivar Holt & Ole Martin Korsen Odvar Solbergs vei 102

Per i dag finnes det 8 ladeplasser for ladbare biler i garasjene til Emanuelfjell Borettslag. Antall leiligheter er 314.

Stortinget har i vedtak av 30. mai 2017 bedt regjeringen fremme forslag til utforming av nasjonal regulering som sikrer eiere i borettslag og sameier rett til å anlegge ladepunkt - med mindre det foreligger saklig grunn for at en slik etablering ikke kan finne sted.

For sameiere trådte denne regelen i kraft fra 1. januar 2018 i eierseksjonsloven:

§ 25.Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En tilsvarende bestemmelse er forventet vedtatt i borettslagsloven i løpet av 2018. I tillegg kommer at Norge sannsynligvis vil lovfeste en utfasing av fossilbiler innen 2025.

For å imøtekomme det økende antall ladbare biler i vårt borettslag, foreslås det herved at Styret tilrettelegger for flere ladepunkt for ladbare biler, enten i tilknytning til den enkeltes parkeringsplass, eller annen biloppstillingsplass i borettslaget, slik:

Forslag til vedtak:

Styret vil innen årets utgang ta sikte på å ha etablert ladepunkt for ladbare biler for minst 25% av borettslagets garasje- og/eller biloppstillingsplasser.

Styrets innstilling:

Styret støtter at det skal opprettes ladeplasser. Saken må utredes ytterligere. Holth Elektro har foretatt en utredning i P-husene og vi har strøm til ca 36 plasser.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

D) Farge på parkeringshusene

Forslag fra Lise Stahl og Morten Emilsen, Odvar Solbergs vei 108

Parkeringshusene fremstår som svært stygge med sine 2 farger.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter mulige løsninger til å få parkeringshusene ensfargede grå, inklusive kostnadsoversikt. Løsningen kan eventuelt fremlegges for godkjenning på neste generalforsamling. Vi mener at nåværende løsning fraviker fra kriteriene fra Rehabiliteringen av Romsås med enhetlige eksteriørløsninger.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å utsette eventuell maling av garasjehus til uteområdene er ferdig.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

E) Vurdering av rørsystemene i blokkene

Forslag fra Øivind Rustad, Odvar Solbergs vei 86

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret i boreslaget om å få gjennomført en vurdering av rørsystemene i blokkene, og deretter innhente tilbud på påkrevet rørfornyelse og den baderomsrehabiliteringen som måtte følge av dette.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om utredning av rørtilstanden og innhenter tilbud på rør- og baderomsrehabilitering.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Anne Mette Hyrve foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Bente Engebretsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Tom Windvik foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- C Som varamedlem for 1 år, ble Torill Hamborg foreslått.
 Som varamedlem for 1 år, ble Mehmet Er foreslått.
 Som varamedlem for 1 år, ble Lene Ahlsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
 Delegert Anne Mette Hyrve
 Varadelegert Tom Windvik
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Tore Gravli, John Andresen, Gunn Martha Londalen, og Bente Platou Kristoffersen med Kjell Kristiansen som motkandidat.
**Vedtak: Tore Gravli, John Andresen og Gunn Martha Londalen ble valgt ved akklamasjon.
 Bente Platou Kristoffersen ble valgt med 52 mot 15 stemmer.**

- F Som andre utvalg ble foreslått.
 Dyreutvalget: Merete Lunde Anne Mette Hobbel Veronica Zaal Nartey
 Bente Engebretsen og Bjørg Placht
 Hagelaget: Pernille Karlsen, Anne Mette Hobbel, Eli Evensen, Tone Holten Eriksen,
 Grethe Schei Karlsen, Wenche Synøve Bertelsen, Linn Turid
 Samuelson, Jens Bay og Tore Saastad Ehnebom
 Trafikkutvalget: Hans André Bull, Jan Erik Evensen og John Erik Tinglev
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

 Møtet ble hevet kl.: 21:10.

Protokollen signeres av

Nils O. Stennes /s/

Møteleder og fører av protokollen

Øyvind Evensen /s/

Protokollvitne

Eli Evensen /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	2018-2020
Nestleder	Mona Haug	Odvar Solbergs Vei 70	2017-2019
Styremedlem	Bente Engebretsen	Odvar Solbergs Vei 100	2018-2020
Styremedlem	John Erik Tinglev	Odvar Solbergs Vei 70	2017-2019
Styremedlem	Tom Windvik	Odvar Solbergs Vei 112	2018-2020