

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag

Møtedato: 21.05.2019

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Møllestua

Til stede: 49 andelseiere, 20 representert ved fullmakt, totalt 69 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Hans Yngvar Haugrud.

Møtet ble åpnet av Olaf Devik.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Olaf Devik 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 Hans Yngvar Haugrud foreslått. Som protokollvitne ble

Torstein Lindby 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 2018

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 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

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 240 000.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Justering av felleskostnader – forslag ved Tor Audun Gram

Saksframstilling:

Dagens situasjon:

Felleskostnadene i borettslaget skal dekke drift, vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget. Dette avhenger av kjøp av varer og tjenester fra ulike tilbydere. Hvert eneste år stiger priser på varer og tjenester, i tråd med lønns- og prisutviklingen i samfunnet. Det betyr at når felleskostnadene er uendret, så mister borettslaget kjøpekraft. Av og til justeres felleskostnadene opp, men det går ikke lang tid før prisstigningen gjør at borettslaget mister kjøpekraft.

Begrunnelse:

Elvefaret borettslag har en god økonomi. Felleskostnadene er på et nivå beboerne kan være fornøyd med, men når de er uendret, så taper borettslaget kjøpekraft. I verste fall påvirker tap av kjøpekraft evnen og viljen til å gjøre nødvendig vedlikehold eller ønskede investeringer. Ved å prisjustere felleskostnadene hvert år, sikrer borettslaget at kjøpekraften opprettholdes. Samtidig vil endringen i felleskostnader utgjøre det samme som forventet økning i lønninger og pensjoner. En prisjustert endring er dermed ikke en økning. Endringen av felleskostnadene vil også være jevn og forutsigbar. Borettslaget kan enten legge seg på Norges Bank inflasjonsmål over tid. Da vil man noen år ligge litt under, andre år litt over. Alternativt kan borettslaget ta utgangspunkt i Finansdepartementets forventede prisvekst slik den fremkommer i statsbudsjettet.

Forslag til vedtak: Felleskostnadene i Elvefaret borettslag prisjusteres årlig i tråd med forventet prisvekst.

Styrets innstilling

En forutsigbar justering er et fornuftig tiltak. Men, det er slik at borettslaget står foran store vedlikeholdstiltak og vi har utgiftsposter som endres mer enn offentlig prisindeks.

En justering slik foreslått, vil binde styret til et uhensiktsmessig lavt husleienivå og ikke gi grunnlag for å gjennomføre de tiltak som står på programmet.

En endring på 10% pr juni er allerede presentert som del av årsmeldingen og som grunnlag for årets budsjett.

Styrets anbefalte vedtaksforslag:

Felleskostnadene i Elvefaret borettslag prisjusteres årlig i tråd med forventet prisvekst. Styret kan fravike denne praksis i forbindelse med større vedlikeholdsoppgaver.

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt

**Styrets vedtaksforslag fikk endret tekst fra «styret kan fravike denne praksis for å ivareta større vedlikeholdsoppgaver» til «styret kan fravike denne praksis i forbindelse med større vedlikeholdsoppgaver» etter enighet fra generalforsamlingen.*

B Fartsdempende tiltak på gangveiene – forslag ved Tor Audun Gram

Saksframstilling:

Dagens situasjon:

Veiene internt i Elvefaret er skolevei, gangvei, sykkelvei og bilvei for nødvendig kjøring. Kjøring skal skje i gangfart, men ikke alle overholder dette. Om sommerhalvåret settes det opp avtagbare, relativt lave fartsdumper, som fartsdempende tiltak. I vinterhalvåret er det ingen fartsdempende tiltak i veiene.

Begrunnelse for forslaget:

Veiene bør ha fartsdempende tiltak hele året. Borettslaget mener det er nødvendig med fartsdempende tiltak når veien er bar i sommerhalvåret, og da er den naturlige slutningen at veiene bør ha fartsdempende tiltak når veiene er glatte om vinteren og bremselengden er lengre.

Veiene i borettslaget er private i henhold til kart fra Plan og bygningsetaten (PBE). Brev fra PBE slår fast at borettslaget står fritt til å sette opp bommer som fartsdempende tiltak, så lenge disse ikke er låste (saksnr 201802669-2, se lenke under).

Selvlukkende bom med «pløser» som kan åpnes av et kjøretøy er installert i de andre borettslagene. Elvefaret kan installere tilsvarende. Ved generalforsamlingen i 2018 fastslo forretningsfører fra OBOS at slike bommer ville ha blitt satt opp om borettslaget hadde blitt bygget i dag. Per nå har derfor våre veier dårlige trafiksikkerhet enn veiene i naboområdet og i nybygg.

Vedtaket om installasjon av bom ble gjort på generalforsamlingen i 2005 i henhold til referat. Vedtaket om installasjon av bom ble også gjort på generalforsamlingen i 2017, uten at bommer ble satt opp. I generalforsamlingen i 2018 ble bommer igjen en sak, og forslag om å følge opp vedtaket om installasjon fra 2017 ble stemt ned. På denne generalforsamlingen ble det anført at en rekke motargumenter mot bom, og det ble lagt frem en vesentlig opplysning som ikke var riktig angående dispensasjon. Noe av styrets innstilling fra 2018 må derfor kommenteres som begrunnelse for forslaget.

Styret skrev i sin innstilling i 2018 at "bommer strider mot regulering- og bebyggelsesplan" og at det dermed måtte søkes om dispensasjon. Dette er feil. Plan- og bygningsetaten fastslår i brev til borettslaget at "Oppsetting av bom er ikke et søknadspiktig tiltak etter plan- og bygningsloven og trenger i utgangspunktet ingen godkjenning fra Plan- og bygningsetaten(...) Gang- og sykkelveier skal være åpen og ny bom skal ikke hindre gående eller syklende. Dere må finne en løsning hvor dette blir ivaretatt. Alternativt kan dere søke om dispensasjon fra gjeldende regulering." Med andre ord slås det her fast at det full anledning for borettslaget å sette opp en ulåst, selvlukkende bom med enkel passasje for gående og syklende. Dette trengs det ingen dispensasjon for. Det er kun hvis borettslaget skal sette opp en låst bom at det må søkes om dispensasjon.

Styret skrev også i sin innstilling at bommer ville påvirke snømåking utenfor ordinær arbeidstid, fordi "interessen for å yte denne ekstrajobben/servicen har minket, når det ikke i denne sammenhengen er forståelse for dette arbeidet." Borettslaget kan ikke legge velvilje og motivasjon hos en enkelt ansatt til grunn for vurdering av sikkerhetstiltak som gjelder samtlige beboere, og i særdeleshet barn.

I samme generalforsamling ble det anført at styret hadde fått signaler fra Brann- og redningsetaten (OBRE) om dårlig fremkommelighet i borettslaget. Hvis OBRE mener fremkommeligheten i borettslaget er dårlig, må dette dokumenteres, og borettslaget må i så fall sette i gang tiltak for å utbedre. Hvis OBRE eller andre nødetater har syn på installasjon av selvlukkende, ulåste bommer med hensyn til utrykningstid vektet opp mot bedre trafiksikkerhet, må dette dokumenteres og fremlegges for beboerne.

Et annet fartsdempende tiltak er å installere permanente fartshumper. Fartshumper utføres på ulike måter, noen også som såkalte fartsputer. Fartshumper har god effekt og brukes på ordinære veier. Det bør derfor være fullt mulig å ha slike på borettslagets veier. Fartshumper ivaretar sikkerhet og hensyn til vinterdrift. Statens vegvesen har laget veiledere for fartshumper.

Forslag til vedtak: Elvefaret borettslag installerer helårs fartsdempende tiltak på sine veier innen mai 2020, om mulig tidligere. Fartsdempende tiltak på helårsbasis er enten bommer eller fartshumper, eller en kombinasjon av disse. Valg av tiltak, og avstand mellom disse, må ha en faglig begrunnelse.

Styrets forslag til vedtak (presentert på generalforsamlingen): For å hindre uønsket trafikkmønster gjøres følgende tiltak:

- Sette opp flere og bedre skilt i borettslaget
- Henstille beboere til å ta et felles ansvar og ikke slippe inn unødig trafikk
- Hvis trafikk er nødvendig må det presiseres at hastigheten skal være i gangfart
- Opprettholde fartsdumper i den snøfrie perioden

Vedtak: Styrets forslag vedtatt med overveldende flertall

C Valgkomiteen – forslag ved Tor Audun Gram

Saksframstilling:

Dagens situasjon:

Styret er beboernes valgte organ. Beboerne i borettslaget blir kjent med kandidater til styret ved at disse blir presentert på en liste som deles ut under generalforsamlingen. Det er ingen åpen prosess i forkant hvor man som beboer får aktiv informasjon om hvordan man kan nominere en beboer, stille til valg, eller hvorfor komiteen har valgt å innstille de aktuelle personene. Det kan også synes som det er lite fornyelse av styrerepresentanter, for eksempel er styreleder inneværende år den samme som i 2005. Det kan tyde på at det er krevende å rekruttere og at valgprosessene ikke fungerer godt nok.

Begrunnelse:

I et åpent demokrati som et borettslag er, må vi gjøre mer enn å bare følge borettslagslovens minimumskrav. En god demokratisk prosess kjennetegnes av åpenhet og tydelig informasjon i flere faser. Valgkomiteen burde aktivt gi informasjon til beboerne om hvordan de kan nominere seg selv eller andre til styret. Så bør beboerne gjøres kjent med hvem komiteen har innstilt og hvorfor, i god tid før generalforsamlingen. Et navn på en liste sier ikke så mye, så det bør fremkomme relevant informasjon, slik som hvor lenge vedkommende har bodd her, hvor lenge vedkommende har sittet i styret, yrke og gjerne hva vedkommende synes er viktig.

I et godt demokrati er det også skikk at en valgt ledelse ikke sitter for lenge. Demokratiet forvitrer når et fåtall mennesker blir sittende i en maktposisjon over lang tid. Makt og kunnskap samles og konsentreres, og det er uheldig. Samtidig står vi som felleskap i fare for å gå glipp av nye perspektiver, og at borettslaget opplever at verdifull kunnskap går tapt når fornyelsen inntreffer. Å inneha et tillitsverv er både et privilegium og en belastning, og dette gjelder i særdeleshet en lederposisjon. Borettslaget bør derfor ha som ambisjon at styret fornyes over tid, og at en styreleder etter en viss periode blir avløst. Folkevalgte ledere skiftes gjerne ut etter 4 eller 8 år. Ledere på åremål skiftes gjerne ut etter 4, 6 eller 8 år. Dette bør også være god praksis i styringen av et borettslag.

Mer demokrati og fornyelse er en verdi i seg selv, og det vil også gjøre rekruttering lettere

Forslag til vedtak: Valgkomiteen i Elvefaret borettslag skal innen februar hvert år aktivt ha informert beboerne om valgprosessen og mulighet til å nominere seg selv eller andre som kandidat til ulike verv.

Valgkomiteen i Elvefaret borettslag skal senest 14 dager før generalforsamlingen legge frem en skriftlig liste med sin innstilling. Innstillingen skal inneholde begrunnelse, samt informasjon om den enkelte kandidat. I denne informasjonen bør et minimum være alder, yrke, botid i borettslaget og eventuelt hvor mange år vedkommende har sittet i styret.

Valgkomiteen i Elvefaret borettslag skal i sine innstillinger ivare hensyn til mangfold, erfaring, kompetanse og fornyelse. Vervet som styreleder bør være gjenstand for jevnlig fornyelse.

Valgkomiteens benkeforslag: En begrunnet innstilling av representanter skal inngå i årsberetningen.

Vedtak: Valgkomiteens benkeforslag vedtatt

D Fartsdempende tiltak i garasjen – forslag ved Tor Audun Gram

Saksframstilling:

Dagens situasjon:

Mange kjører med høy fart inne i garasjen, særlig i bakker.

Begrunnelse for forslaget:

Forslag om fartshumper inne i garasjen ble fremført muntlig under fjorårets generalforsamling. Responen fra sal og forretningsfører var positiv, og det ble ikke holdt noen avstemning av den grunn.

Forslag til vedtak: Elvefaret borettslag installerer fartsdempende tiltak i form av fartshumper i garasjen. Type og avstand må ha en faglig begrunnelse.

Vedtak: Forslag trukket av forslagsstiller da styret allerede har iverksatt fartsdempende tiltak.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Olaf Devik foreslått.

Benkeforslag: Som styreleder for 1 år, ble Ole Christoffer Thorsen foreslått.

Vedtak: Olaf Devik valgt med 47 mot 18 stemmer.

B Som styremedlem for 2 år, ble Tor Martin Aspholm foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Janne Anita Kvammen foreslått.

Benkeforslag: Ole Christoffer Thorsen foreslått mot Tor Martin Aspholm

Benkeforslag: Joyce Nordgård foreslått mot Janne Anita Kvammen

Vedtak: Tor Martin Aspholm valgt med 53 mot 12 stemmer. Janne Anita Kvammen valgt med 43 mot 20 stemmer

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

Delegert Olaf Devik

Varadelegert Janne Lundgren

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Erling Ruud, Torstein Lindby og Tor Audun Gram

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F Som representanter i miljøutvalget for 1 år ble Marianne Møller, Sophie G. Klemetsen, Simen Pettersen, Frans Kockum, Jo-Geirr Gjersvik og Markus Berg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 21:14. Protokollen signeres av

Olaf Devik /s/
Møteleder

Hans Yngvar Haugrud /s/
Fører av protokollen

Torstein Lindby /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50 C	2019-2020
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C	2018-2020
Styremedlem	Tor Martin Aspholm	Møllefaret 62 B	2019-2021
Styremedlem	Magnus Engseth	Møllefaret 52 A	2018-2020
Styremedlem	Janne Kvammen	Møllefaret 64 H	2019-2021