

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Elverfaret Borettslag

Dato 10.06.13 kl 19:00 Møtested: Møllestua

Tilstede var 35 andelseiere og 13 med fullmakt

til sammen 48 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Carl Fredrik Arntzen.

Møtet ble åpnet av Olaf Devik

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Olaf Devik

Vedtak: Valgt

B) Opptak av navnefortegnelse

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

Vedtak: Godkjent

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

Som referent ble Carl Fredrik Arntzen foreslått, og til å underskrive protokollen Torstein Lindby og Lasse Berge.

Vedtak: Godkjent

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: Godkjent

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 fra borettslagets egenkapital.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelser

A) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 180 000.

Vedtak: Godkjent

B) Andre godtgjørelser

Vedtak: Ingen andre godtgjørelser

4. Inkomne forslag

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

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

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.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Elverfaret Borettslag må den tas inn i vedtektene. Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 11.06.13.

Vedtak: Vedtatt med fullt flertall

B) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV HUSORDENSREGEL PKT 1.6 EGNE OMRÅDER.

Styret har fått mange klager fra beboere som er plaget av røyk, som blant annet siger inn på soverom. Styret ønsker derfor å fremme følgende forslag:

Borettslagets husordensregler, sist endret i 2001, pkt 1.6 Egne områder, tillegges et nytt punkt nr 3 som følger;

"Røyking på terrassene som er til sjenanse for naboene, er ikke tillatt."

Forslaget hjemles i borettslagsloven; § 5-11. *Bruken av bustaden og eigedommen Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.*

Endring av husordensregler krever simpelt flertall.

Vedtak: Endring godtatt med 34 for, 14 imot.

C) VEDLIKEHOLD/REPARASJONER

Grunngitt spørsmål er mottatt som følger;

Vedlikehold/repasjoner

- Vi ønsker at vedlikeholdsplanen for borettslaget legges frem for generalforsamlingen.

Hvis det ikke foreligger en vedlikeholdsplan, ønsker vi at en slik plan utarbeides og gjøres kjent for andelseierne, så snart planen foreligger.

- Hvordan foretas vurderinger i styret knyttet til ønsker fra andelseierne vedrørende vedlikeholdsbehov og utbedring av skader på byggmassen.

- Fører styret protokoll over innmeldte saker knyttet til vedlikehold og utbedring av skader på byggmassen? Protokollen ønskes fremlagt for andelseierne.

Med hilsen

Hugo Braaten

Einar Grape

Ida Ustvedt

Hans Jørn Snerling

Marita Lindvik

Trond Vidar Kjellen

Anders Kristiansen

Styrets svar er som følger:

Første styremøte etter sommerferien legges normalt opp til å gå gjennom vedlikeholdsplan og justere denne ifht tilgjengelig budsjett og erfaringer. Vedlikeholdsplanen vurderes blant annet ut fra erfaring fra daglig vedlikehold/repasjoner og bistand fra eksterne konsulenter. Vedlikeholdsplanen har vært styrets interne arbeidsdokument og er nå lagt ut på websidene, tilgjengelig for beboerne.

Styret fører ikke egen protokoll over innmeldte enkeltskader/repasjoner/mangler. Innkomne epost til styrets epostadresse behandles fortløpende av styret. Denne praksis mener styret er tilfredstillende og hensiktsmessig for beboerne.

Utskifting av sikringsbokser

Styret har mottatt innspill om at sikringsboksene bør skiftes ut blant annet med jordfeilsbrytere, noe som i enkelte tilfelle kan avdekke skader i leilighetenes interne anlegg.

Til forslaget anfører styret;

Borettslaget har hatt som praksis at ytre vedlikehold går til og med hovedbryter i sikringskapet til den enkelte leilighet. Samme praksis gjelder også i forhold til hovedstengekran inn til den enkelte leilighet.

Røa Elektriske (<http://www.roaelektriske.no/tjenester-og-priser>). Der koster en el-sjekk kr 1600 ink mva.), andre elektrikere tilbyr el-sjekk for en rimelig kostnad. Noen energi leverandører tilbyr også dette.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Vedtak: Godkjent

5 – Valg av tillitsvalgte

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Olaf Devik

Møllefaret 50 C

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tor Martin Aspholm

Møllefaret 62 B

Astrid Semb Maalen-Johansen

Møllefaret 54 D

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Torstein Lindby

Møllefaret 46 B

Vibeke Buer

Møllefaret 46 C

Erling Ruud

Møllefaret 72 A

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D. Som delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Olaf Devik

Møllefaret 50 C

Janne Lundgren

Møllefaret 44 C

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E. Som miljøutvalg foreslås for 1 år:

Marianne Larsen

Møllefaret 48 A

Espen Stabell Gulbrandsen

Møllefaret 52 B

Synnøve Konglevoll

Møllefaret 62 A

Camilla Ljone

Møllefaret 62 A

Elisabeth Rebecca Svendsen

Møllefaret 56 C

Ole Martin Karrevik

Møllefaret 46 A

Heidi Røneid

Møllefaret 60 C

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Generalforsamlingen ble hevet kl 20:15

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Olaf Devik /s/
Møteleder

Carl Fredrik Arntzen /s/
Referent

Torstein Lindby /s/
Protokollvitne

Lasse Berge /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	2013-2014
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44C	2012-2014
Styremedlem	Jan Erik Johansen	Møllefaret 44 A	2012-2014
Styremedlem	Astrid Semb Maalen-Johansen	Møllefaret 54 D	2013-2015
Styremedlem	Tor Martin Aspholm	Møllefaret 62 B	2013-2015

Oslo 11.06.13