

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nedre Ravnåsen Borettslag

Møtedato: 2. mai 2016

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Holmlia kirke

Til stede: 54 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 58 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Stein-Yngve S. Hansen.

Møtet ble åpnet av Per Jørgen Sundstrøm.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng 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 minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Stein-Yngve S. Hansen foreslått, og som protokollvitner ble Jørn Martinsen og Berit Langenes Siegel 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 2015

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2015 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

A Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250.000,-.

Vedtak: Godkjent

B Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 1.000, per medlem

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

- A Forslag fra Trude Heramb Saanum Karlsen om fremleggelse av ulike forslag til fargevalg av treverk på bygningsmassen.

Saksframstilling:

Rehabilitering - Fargevalg

Styret skal fremlegge 3 forslag til fargevalg av treverk på bygningsmassen.

Forslag til vedtak.

Styret fremlegger forslag til 3 fargevalg for avstemning i Generalforsamling.

Styret mener et fargevalg på treverk ikke kan besluttes uavhengig av material- og fargevalg for alle elementer som er berørt av rehabiliteringen. På grunn av fremdrift og bestillingstid på de enkelte bygningselementene var det nødvendig å ta beslutning innen uke 14. Styrets beslutning er vist på informasjonstavla i garasjen.

Forslag til vedtak:

Det legges ikke frem alternative fargevalg for avstemning i generalforsamlingen.

Vedtak: Trukket.

- B Forslag fra Trude Heramb Saanum Karlsen om løpende økonomisk oppdatering til beboere hver 8. uke.

Saksframstilling:

Rehabilitering – Økonomi

Styret skal holde beboerne/generalforsamlingen løpende oppdatert om den økonomiske utviklingen under rehabiliteringen. Det viser seg dessverre ofte ved rehabilitering at kostnadene har kommet ut av kontroll, uten at beboere har blitt informert.

Forslag til vedtak.

Styret gir en skriftlig løpende økonomisk oppdatering hver 8. uke til beboere/generalforsamlingen.

Styret har stort fokus på økonomi og vil holde beboerne oppdatert på den økonomiske utviklingen under hele rehabiliteringsprosessen. For at all informasjon skal komme ut til alle beboere, ønsker styret å bruke de rundskriv. Disse kommer normalt ut en gang i måneden.

Forslag til vedtak:

Beboerne vil bli løpende informert om rehabiliteringens økonomisk status gjennom de faste rundskrivene, men ønsker ikke å binde seg til faste intervaller.

Vedtak: Forslaget om økonomisk oppdatering hver 8.uke falt mot 15 stemmer.

- C Forslag fra Trude Heramb Saanum Karlsen om at styre har kontortid 1 time hver uke for beboerne

Saksframstilling:

Tilgjengelig styre.

Mange beboere opplever at henvendelser til styret ikke blir besvart, eller at det tar uker/måneder å få svar. I den perioden borettslaget nå går inn i, må styret være tilgjengelig for beboere hvis en ikke skal ha en koordinator hos byggherre å forholde seg til, med spørsmål knyttet til rehabiliteringen. Det foreslås at styret (1 medlem) er tilgjengelig på sitt kontor 1 time en ettermiddag pr. uke. Det er vanlig i mange borettslag at styret er tilgjengelig en dag pr. uke under normale omstendigheter.

Forslag til vedtak: Styret plikter å svare på henvendelser fra beboere innen fem – 5 virkedager etter mottatt henvendelse. Styret innfører 1 time ukentlig kontorettermiddager med omgående virkning.

Henvendelser til styret blir normalt besvart umiddelbart, enten det er gjennom vakttelefon, skriv eller på e-mail. I en hektisk periode høsten 2015, rakk beklageligvis ikke styret å besvare alle henvendelsene.

Over mange år har styret vært tilgjengelig første tirsdag i måneden for at beboerne kan komme innom å snakke med oss. Det er få beboere som benytter seg av det.

Med yrkesaktive styremedlemmer, er det ikke mulig å binde seg til faste tider. Styrets faste møter kan derfor variere i tid. Beboerne holdes informert om dette gjennom rundskriv. Det er ikke ønskelig å binde fremtidige styrer.

Forslag til vedtak:

Styret skal besvare henvendelser så raskt det er mulig og innenfor forvaltningslovens tidsfrister. Styret skal være tilgjengelig for beboerne til fastsatte tider som kunngjøres.

Vedtak: Forslaget om ukentlig kontorettermiddag falt mot 9 stemmer.

- D Forslag fra styre om nye markise løsninger

Saksframstilling:

Markiser

I utgangspunktet er markiser og annen solavskjerming den enkelte andelseiere sin eiendom. All økonomi knyttet til anskaffelse, drift og vedlikehold er derfor den enkelte andelseiere sitt ansvar.

I grunnlaget for rehabiliteringen er det forutsatt at markiser kan gjenbrukes i den grad de er hele, fungerende og kan monteres. Kostnadene for demontering og montering er

forutsatt dekket av borettslaget, mens nye markiser, motordrift og eventuell annen solavskjerming er forutsatt dekket av den enkelte.

Borettslaget har gjennomført en priskonkurranse, og firma Hilmar Hammerhei AS (HH) er valgt til leverandør av de markisearbeider som skal dekkes av borettslaget. Styret anbefaler andelseierne å bruke Hilmar Hammerhei AS med de prisene som er kunngjort.

Styret har dessverre på bakgrunn av utilstrekkelige tilsendte opplysninger videreformidlet beboerne feil info om markiser i forbindelse med bod.

Under detaljprosjekteringen er det nå avklart at økt høyde på terrassene (økt isolasjon) gjør at markiser som i dag dekker hele terrassens bredde, må kappes for ikke å komme i konflikt med bodene. Dette gjelder de aller fleste terrasser og hager. Når en markise kappes, kan ikke duken gjenbrukes. Dette igjen innebærer at duker på begge markisene bør skiftes.

Styret og de prosjekterende har lagt stor vekt på at valgte konstruksjonsløsninger og materialer er funksjonelle, varige og enkle å vedlikeholde. Likeledes vil markisefargene bli tatt ut fra en samlet vurdering som gir et godt og harmonisk uttrykk.

Generalforsamlingen bes å ta et valg på 3 alternative løsninger.

Alternativ 1.

Nye markiser m/motor for alle leiligheter bestilles og dekkes av borettslaget. Tilsvarende solavskjerming (screen) over enkeltvinduer i de 2 øverste etasjene.

Alternativ 2.

Alle kostnaden for de markisene som må kappes dekkes av borettslaget. Om motoren MÅ byttes inngår dette i dekningen. Har ikke markisen motordrift, så omfattes motor ikke i dekningen.

Alternativ 3.

Andelseier bestiller selv og dekker alle kostnader til valgte nye markiser m/tak, kapping, motor og skifte av duk.

For alternativ 1 og 2.

Styret beslutter farge på ny duk. Borettslaget bekoster likt tak over ALLE markisene.

Det er Pt. ikke mottatt pristilbud på alle alternativer. En beskrivelse med sammenstilling av kostnader, sammenligning mellom alternativene, vil bli kunngjort før generalforsamlingen 2. mai.

Benkeforslag til vedtak: Saken utsettes

Vedtak: Saken utsettes ble vedtatt med 38 stemmer for.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Even Aastorp foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Angelika Otten foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Sondre Hole foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Gunn Tove Hovdegard foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Per Jørgen Sundstrøm

Varadelegert Angelika Otten

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Tom Bjørnar Lier, Tor Alberg Sparhell og Bente Westad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.10. Protokollen signeres av

Arild Rebbeng /s/
Møteleder

Stein-Yngve S. Hansen /s/
Referent

Jørn Martinsen /s/
Protokollvitne

Berit Langenes Siegel /s/
Protokollvitne

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

Navn		Adresse	Valgt for
Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D	2015-2017
Nestleder	Even Aastorp	Ravnkroken 13 E	2016-2018
Styremedlem	Angelika Otten	Ravnkroken 15 C	2016-2018
Styremedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29 E	2016-2017
Varamedlem	Sondre Hole	Ravnkroken 17 A	2016-2017
Varamedlem	Gunn Tove Hovdegard	Ravnkroken 27 E	2016-2017
