

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nedre Ravnåsen Borettslag

Møtedato: 11.05.2017

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Holmlia Kirke

Til stede: 45 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 49 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 en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Stein-Yngve S. Hansen foreslått. Som protokollvitne ble Åse Falch og Berit 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 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 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.

Benkeforslag på at dette økes til kr 275.000.

Vedtak: Økningen ble vedtatt

B Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 5.000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag fra Eva Bakkebø om redusert funksjonstid for styremedlemmer.

6/3-2017

FORSLAG TIL ÅRETS GENERALFORSAMLING I NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG:

To medlemmer av Styret er nå på valg, styreleder og ett medlem. Foreslår at begge får en fornyet funksjonstid på ett år og ber om Generalforsamlingens tilslutning til forslaget.

Begrunnelse

Når styremedlemmer er på valg, vil det alltid være naturlig å vurdere muligheten for fornyelse av Styret contra gjenvalg. Men i år er det etter min mening mer hensiktsmessig ikke å gjøre det. Det sittende styret bør først få avslutte rehabiliteringsprosjektet og legge fram regnskapet for det. En ny funksjonstid for begge (Sundstrøm og Wold) kan da først vurderes om ett år.

Eva Bakkebø



(Til Styret: Begrunnelsen skal med i Innkallingen til GF).

Styrets vurdering av forslaget.

Funksjonstider for styret er regulert av «Lov om burettslag» og utdypes videre i borettslagets vedtekter. Eventuelle endringer i vedtektenes pkt 8-1 om funksjonstider for styret betinger et vedtak i borettslagets generalforsamling med 2/3 flertall.

Siden forslag 4 A ikke kan forstås som et forslag om endring av vedtektene, mener styret at det ikke er riktig å behandle forslaget i denne generalforsamling.

Vedtak: Trukket

B) Forslag fra Andrea Manger om at styret redegjør for sine dispensasjoner.**Styrets redegjørelse**

Styret bekrefter at det er gjort endringer i plassering av soveromsvinduer for 2 leiligheter. Dette gjelder Ravnkroken 29 E og 13 E, eid av henholdsvis Roar Wold og Even Aastorp. Roar Wold og Even Aastorp er styremedlemmer i Nedre Ravnåsen borettslag. Forholdet i nr 13 E var ikke kjent for øvrige medlemmer av styret før mottak av brevet fra Andrea Manger.

Ravnkroken 29 E.

Kari Marie Wold søkte i januar 2016 styret om å endre leilighetens arealplan ved å flytte kjøkken fra opprinnelig plass til ny lokalisering i to av soverommene ut mot terrasse. I den sammenheng ba de om å få høydejustert ett vindu slik at underkant vindu kom i flukt med benkehøyde for nytt kjøkken. I tillegg ba de om å få sette inn dør fra nytt kjøkken til terrasse. Tidligere kjøkken skulle endres til soverom.

I styrets vurdering av det samlede fasadeuttrykk ble det vektlagt leilighetens beliggenhet forhold til resterende blokk. Leiligheten ligger på toppen av en egen blokk, uten tilstøtende naboileilighet, og endringer i høyde ville dermed være mindre synlig enn på andre steder i borettslaget. Styret godkjente endring av høyde på vinduer, men ga avslag på montering av dør. Godkjenningen forutsatte videre at det 3. vinduet ble endret til samme høyde og at alle tilleggsarbeider ble bekostet av andelseier.

Ravnkroken 13 E.

Styrets øvrige medlemmer var ikke kjent med at vinduer i denne leiligheten også var høydejustert, og tok derfor saken opp i forberedende styremøte 7. mars.

I møtet ble det en åpen dialog hvor Even Aastorp innrømmet at han har høydejustert sine vinduer i forkant av montering av nye, uten at hverken styret eller S-Bygg var involvert i forkant.

De andre styremedlemmene ga klart uttrykk for at dette har medført en brutt tillitt innad i styret og ikke minst utad i borettslaget og at dette er ikke akseptabelt. Even Aastorp fikk mulighet til å komme med forslag til løsning. Han foreslo å senke vinduene til opprinnelig høyde for egen kostnad. Han stiller også sin plass i styret til disposisjon, dersom generalforsamlingen ønsker dette.

Styret forutsetter at arbeidene utføres av autoriserte fagfolk.

Spørsmålet om å eventuelt velge annet styremedlem for resterende periode (ett år) foreslås å ta under agendapunkt valg.

Vedtak: Tas til etterretning

C) Søknad fra Sondre Hole. Utbygging av leilighet 2009 (Ravnkroken 17 A)**Styrets anbefaling**

Styret har spesielt vurdert søkerens forutsetning om å beholde borettslagets felles infrastruktur i nytt areal og kasse dette inn i en nedforet himling. Foruten inspeksjonsmulighet, må løsningen gi mulighet for stenging av vann, utskifting av rør ved behov og nye rørføringer for sirkulasjon av varmtvann. Det viktigste argumentet mot søkt løsning er ansvarsforhold ved eventuelle lekkasjer i felles anlegg..

Styret anbefaler utvidelsen under forutsetning av at borettslagets felles infrastruktur (vann og varmerør) legges utenfor leilighetens utvidede areal. Videre forutsettes at søkte ombygging og utvidelse behandles som en ordinær byggesak i Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten og at tiltakshaver forholder seg til de krav og betingelser som følge av dette. Etter sammenkobling mellom tilbygg og nåværende leilighet, vil styret foreta en ny fastsettelse av felleskostnader og energi/fjernvarme.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Per Jørgen Sundstrøm foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Roar Wold foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert: Per Jørgen Sundstrøm

Varadelegert: Angelika Otten

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Tom Bjørnar Lier

Tor Alberg Sparhell

Bente Westad

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.51. Protokollen signeres av

Arild Rebbeng /s/
Møteleder

Stein-Yngve S. Hansen /s/
Fører av protokollen

Åse Falch /s/
Protokollvitne

Berit 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	2017-2019
Nestleder	Even Aastorp	Ravnkroken 13 E	2016-2018
Styremedlem	Angelika Wanche Otten	Ravnkroken 15 C	2016-2018
Styremedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29 E	2017-2019
