

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nedre Ravnåsen Borettslag

Møtedato: 05.06.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Holmlia Kirke

Til stede: 34 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 41 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Siv Heim.

Møtet ble åpnet av Per Jørgen Sundstrøm.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan-Erik Nielsen 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 Siv Heim foreslått. Som protokollvitne ble Ann Elise Nordlie og Per Jørgen Lie 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 275 000.

Vedtak: Godkjent

Godtgjørelse til valgkomitéen ble foreslått satt til kr 5 000.

Benkeforslag: Foreslått satt til kr 8 000

Vedtak: Kr 5 000 i honorar til valgkomitéen ble vedtatt mot 6 stemmer.

Behandling av innkomne forslag og saker

A Forslag fra styret om individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld (IN-ordning)

Saksframstilling:

Individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kalt IN-ordning, gir den enkelte andelseier mulighet til å betale ned deler av eller hele andelen av borettslagets fellesgjeld. Styret har avklart at dette er mulig.

En avtale vil koste borettslaget kr. 39 705,- i etableringsåret, deretter kr. 23 575,- i årlig administrasjons gebyr. I tillegg kommer det en engangssum pr. beboer på kr. 5 000,-. Andelseiere vil da ha mulighet til individuell innbetaling 2 ganger i året (minimum kr. 60 000,-).

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner en slik avtale.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt mot en stemme

B Forslag fra styret om å binde renten på borettslagets felles lån

Saksframstilling:

Styret vurderer løpende effekten av å binde renta. Pr. i dag er det ingen klare indikasjoner på at dette er lønnsomt, og styret har ikke vurdert å fremme et forslag om umiddelbar binding av renten. Pr. mars 2019 er renten på felleslånet 2,25 %.

Det er varslet videre renteøkning, og markedets tilbud om fastrente kan endre seg raskt. En avtale om fastrente må godkjennes av generalforsamlingen.

Det presiseres at det ikke er mulighet å gjennomføre en IN-ordning i tiden felleslånet har en avtale om fastrente. Dersom forslag A får flertall, vil de som ønsker IN få mulighet til individuell nedbetaling før avtale om fastrente inngås.

Styret anbefaler å avvente en avtale om fastrente.

Forslag til vedtak:

Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen om å binde renten på borettslagets felleslån dersom utviklingen i lånemarkedet tilsier dette.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt mot en stemme

C Forslag fra styret om individuell måling av energi

Saksframstilling:

Individuell måling av energi i den enkelte leilighet et viktig og nødvendig tiltak for å redusere det samlede energiforbruket. Erfaringene fra sammenlignbare borettslag viser en innsparing på 15 -20 %. Måling av faktisk bruk av energi i hver leilighet vil utfordre den enkelte beboer til å fokusere på eget forbruk samt bidra til en mer rettferdig fordeling av kostnadene.

Styret ønsker primært å få til en ordning hvor Fortum Varme AS installerer målere og avregner energiforbruket mot den enkelte andelseier. Kostnader for målere og montering av disse anslås å være ca. kr 10 000 per leilighet, med muligheter for å få kommunal eller statlig støtte på inntil 50 %. Den enkelte andelseier bør samtidig vurdere å bytte termostater og ventiler. Styret vil innhente pristilbud på ulike alternativer og vil komme tilbake til dette senere. Styret vil samarbeide med Stiftelsen MinVarme (felles interesseorganisasjon for borettslag og boligsameie på Holmlia).

Styrets anbefaling og forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til prinsippet om individuell måling av energi. Styret arbeider videre med sikte på å få Fortum Varme AS til å installere energimålere i alle leiligheter og at dette baseres på at energiforbruket avregnes mot den enkelte andelseier/leilighet. Styret ber om en fullmakt til å utrede, for så å legge dette frem for generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt

4. 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 Even Aastorp foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Stine Ryen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Roar G. Fotland foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Per Jørgen Sundstrøm

Varadelegert Angelica Otten

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Bjørn Veseth

Inger-Johanne Martinsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.15. Protokollen signeres av

Møteleder
Jan-Erik Nielsen /s/

Fører av protokollen
Siv Heim /s/

Protokollvitne
Ann Elise Nordlie /s/

Protokollvitne
Per Jørgen Lie /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D	2019-2021
Nestleder	Angelika Wache Otten	Ravnkroken 15 C	2018-2020
Styremedlem	Even Aastorp	Ravnkroken 13 E	2019-2021
Styremedlem	Stine-Marie Hellem Simensen	Ravnkroken 17 A	2018-2020