

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Stenbråtlia Borettslag

Møtedato: 7. juni 2017

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Stenbråten skole

Til stede: 22 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Daniel Walter.

Møtet ble åpnet av Dag Ivar Fjørtoft.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Dag Ivar Fjørtoft 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 Daniel Walter foreslått. Som protokollvitne ble Guro Tangvald 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: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 40.000,-.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

- A** Forslag fra styret om tillegg til Husordensreglene «Retningslinjer for innsynsvern», med referanse til vedtektenes punkt 4-1, avsnitt 5.

Saksframstilling:

Bakgrunn for forslaget:

På ordinær Generalforsamling i 2015 ble det lagt til et avsnitt 5 i punktet om borekken hvor styret fikk fullmakt til, og i oppgave om, å lage retningslinjer for utforming av spilevegger/innsynsvern. Styret har nå utarbeidet et ferdig forslag for dette som vi ønsker å ta inn i Husordensreglene som ny paragraf. Som følge av dette vil også andre paragrafer gis nye nummer og en feil nummerering rettes opp.

Styrets forslag:

§ 5 Dyrehold, endres til **§ 6** (paragraf 5 er ført to ganger, Parkering og Dyrehold)

§ 6 Antenner, endres til **§ 7**

§ 8 Retningslinjer for innsynsvern (ny paragraf):

§ 8 Retningslinjer for innsynsvern på takterrasser og avdekning under balkonger

Innsynsvern skal utformes nøyaktig slik som eksisterende spileavdekning rundt solfangere på boliger med full takterrasse, med samme type materialer, dimensjoner og mål. Det er også et absolutt krav om at forankringen skal utføres på samme måte.

Høyden på innsynsvernet skal være maksimalt 1 meter fra eksisterende brystning, eller begrenset av takrenner på B-hus.

Styret vil etter søknad kunne godkjenne følgende utvidelse og nyetablering, under forutsetning av at ny spilevegg ikke sjenerer utsikt fra bakenforliggende enheter vesentlig*:

For hustyper med hel takterrasse (A og C), endeseksjon mot syd (65B, 67C, 69B, 73C*, 75C*, 77B*, 87):

1. Forlengelse av eksisterende spilevegg til å dekke hele østside.
2. Som over, med tillegg av halve sydside.

For hustyper med hel takterrasse (A og C), midtseksjon og endeseksjon mot nord (65A, 67A-B, 69A, 73A-B*, 75A-B*, 77A*):

1. Forlengelse av eksisterende spilevegg til å dekke hele østside.

For hustyper med halv takterrasse (B), endeseksjon mot syd (71A, 79A, 81A, 83A, 85A):

1. Etablere ny spilevegg på hele østside.
2. Som over, med tillegg av halve sydside.

For hustyper med halv takterrasse (B), midtseksjon (71B-D, 79B-D, 81B-D, 83B-D, 85B):

1. Etablere ny spilevegg på hele østside.

**) For A husene i rekke 10, 11 og 12 (73 A-B-C, 75 A-B-C og 77 A-B) kan det inntreffe at det ikke godkjennes eller kun godkjennes redusert høyde på spilevegg av hensyn til ovenforliggende hus.*

I tillegg vil det godkjennes tilsvarende spilevegg under balkonger på vestsiden på hustype A fra bæresøyle for balkong inn mot fasade (tilsvarende spilevegg som ved inngangspartier på hustype B).

Det tillates ikke at slik vegg går utenfor bæresøyle av hensyn til fri passasje forbi husene.

Kravene til fagmessig montering gjelder også for disse.

Styret gjør oppmerksom på at etablering av nye spilevegger er søknadspliktig til borettslagets styre, og styret vil foreta befaring for å kartlegge hvilke naboer som eventuelt blir berørt og innhenter uttalelse fra disse før en godkjenning utstedes. Alle søknader skal styrebehandles på styremøter.

Montering skal utføres forskriftsmessig etter styrets anvisning.

Vi oppfordrer derfor på det sterkeste til at det benyttes godkjente fagarbeidere til montering, og at dette dokumenteres ovenfor styret (benyttes tømrer formidlet av borettslaget bortfaller krav om dokumentasjon).

Montering som ikke er fagmessig utført kan i ytterste konsekvens medføre erstatningsplikt dersom monteringen medfører skade på bygninger eller annen eiendom.

Styret kan be om befaring av oppsatte spilevegger, og kreve de demontert eller utbedret dersom de er montert i strid med retningslinjer eller er uforsvarlig forankret til bygningskroppen.

§ 7 Avfall, endres til **§ 9**

§ 8 Solavskjerming, endres til **§ 10**

§ 9 Endring, endres til **§ 11**

Vedtak: Styrets forslag fikk 9 stemmer og har falt.

B Forslag fra styret om tillegg til vedtektenes punkt 8-2.

Saksframstilling:

Styret ønsker å legge til et avsnitt 4 i denne paragrafen om styrets arbeide med følgende ordlyd:

”Styret skal løpende legge ut informasjon om sitt arbeide og saker som angår beboerne på borettslagets hjemmeside på et område som krever pålogging med passord. Passord skal endres hvert år, normalt etter årlig Generalforsamling, og formidles til alle andelseiere på SMS eller e-post.”

Bakgrunnen for forslaget:

Lov om burettslag § 1-6 punkt 1, Bruk av elektronisk kommunikasjon, har følgende ordlyd;

«Om ikkje noko anna følgjer av lova her, kan burettslaget bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldingar, varsel, informasjon, dokument og liknande etter denne lova til ein andelseigar, dersom andelseigaren uttrykkeleg har godteke dette.»

Ved å ta inn et nytt avsnitt 4 i vedtektene er styret av den oppfatning at alle andelseiere har gitt sin uttrykkelige tilslutning om bruk av elektronisk kommunikasjon til meldinger, varsel, informasjon, dokument og lignende fra styret til andelseiere.

Dersom generalforsamlingen stemmer for styrets forslag vil vedtektenes punkt 8-2 bli som følger:

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret skal løpende legge ut informasjon om sitt arbeide og saker som angår beboerne på borettslagets hjemmeside på et område som krever pålogging med passord. Passord skal endres hvert år, normalt etter årlig Generalforsamling, og formidles til alle andelseiere på SMS eller e-post.

Forslag til vedtak:

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C Forslag fra Elisabeth Høgseth om kvartalsvise informasjonsskriv

Saksframstilling:

"Styret skal sende ut kvartalsvise informasjonsskriv som inneholder oppdatering på saker de arbeider med, nytilkomne saker og annet som beboerne trenger å få vite om. Disse informasjonsskrivene skal sendes ut i en fastsatt uke, uten ubegrunnet opphold. De skal ikke komme i stedet for, men i tillegg til, fortløpende nødvendig informasjon."

Styrets innstilling:

Styret gir i utgangspunktet sin tilslutning til forslaget, men er av den oppfatning at hvis forslag B) vedtas er dette dekket gjennom nytt avsnitt 4 i vedtektenes punkt 8-2, og at forslaget derfor bør trekkes.

Dersom forslag B) ikke vedtas foreslår styret at ordlyden i forslag C) tas inn i sin helhet som nytt punkt 4 i vedtektens punkt 8-2, som da får følgende innhold:

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret skal sende ut kvartalsvis informasjonsskriv som inneholder oppdatering på saker de arbeider med, nytilkomne saker og annet som beboerne trenger å få vite om. Disse informasjonsskrivene skal sendes ut i en fastsatt uke, uten ubegrunnet opphold. De skal ikke komme i stedet for, men i tillegg til, fortløpende nødvendig informasjon.

Forslag til vedtak:

Vedtak: Forslaget ble trukket som forslagsstiller

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Gaute Holmin foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Axel Pettersen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Catrine Antonsen foreslått.

Da Gaute Holmin foreslås som leder, innstilles Kari Johanne Hjeltnes (Stenbråtveien 79 C) som nytt styremedlem i tilfelle han velges.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Marte Spets foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Dag Ivar Fjørtoft foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Gaute Holmin

Varadelegert Catrine Antonsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Robert Fjelltun

Bjørg Iren Myrvoll

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.33. Protokollen signeres av

Dag Ivar Fjørtoft /s/
Møteleder

Daniel Walter /s/
Fører av protokollen

Guro Tangvald /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Valgt for
Leder	Gaute Holmin	2017-2019
Nestleder	Olav Stanly Kyrvestad	2016-2018
Styremedlem	Axel Pettersen	2017-2019
Styremedlem	Kari Johanne Hjeltnes	2017-2018
Styremedlem	Catrine Antonsen	2017-2019

