

# Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Emanuefjell Borettslag

---

Møtedatoer: 02.11.2020 kl. 18:00 til 10.11 kl. 18:00  
Møtested: Møtet er gjennomført som digitalt årsmøte på vibbo.no/emanuefjell  
Antall deltakere: 193 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 193 stemmeberettigede.  
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

---

## Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

---

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til digital signering.

**Vedtak: Camilla Kampevold og Øyvind Evensen er valgt**

---

### 3. Forslag om overgang til felles beredere med varmpumper *Flertallskrav: Alminnelig (50%)*

Estimert tilleggs kostnad: Om lag kr 17 800 000

Forprosjektet har utredet overgang til felles varmtvannsproduksjon. Dette er gunstig både sett fra miljøvern hensyn, men ikke minst for andelseiernes økonomi. I tillegg vil hver leilighet få frigjort strøm som nå går til individuell bereder, og dermed få høyere kapasitet til andre strømforbrukere i leiligheten.

Dagens individuelle beredere har mange ulemper, bla. høyt samlet energibruk for å varme opp mye mer vann enn ved felles produksjon. Felles beredere varmer opp om lag en tredjedel av den samlede vannmengden i individuelle beredere. Felles beredere gir likevel langt bedre tilgang til varmtvann for den enkelte beboer, og til en betydelig lavere kostnad.

Individuelle beredere fører dessverre til mange kostbare vannskader – ikke sjelden på grunn av manglende vedlikehold hos enkelte andelseiere. Vannskadene fra individuelle beredere medfører i tillegg at forsikringspremien blir svært høy.

Ved å bruke varmpumper til felles varmtvannsproduksjon, vil det bli ytterligere kostnads-reduksjon og miljøgevinst. En varmpumpe reduserer typisk strømforbruket med 2/3. Dette kommer i tillegg til besparelsen med å bruke fellesbereder.

Disse besparelsene betyr at tilleggs kostaden med felles varmtvannsproduksjon vil være tilbakebetalt i løpet av få år. Etterpå er dette ren gevinst for boligene.

**Vedtak: Med 133 mot 46 stemmer godkjente generalforsamlingen overgang til felles beredere med varmpumper**

---

### 4. Forslag om felles oppgradering av våtrom *Flertallskrav: To tredjedels (67%)*

Estimert tilleggs kostnad: Om lag kr 5 700 000

Det kan være en viss fare for at eksisterende innredning viser seg å ikke kunne bli gjenbrukt. Ved å bestille en felles oppgradering vil dette problemet bortfalle. Ved felles kjøp, vil dessuten reklamasjonen gjelde fra siste dag arbeid utføres i borettslaget – ikke fra datoen den enkelte får leveransen ved individuelt kjøp. I tillegg blir oppgraderingen en del av borettslagets reklamasjonsrett slik at den enkelte ikke må gå til privat reklamasjon.

En annen fordel med felles leveranse fremfor å anskaffe fra annen leverandør og installere selv, er at man unngår skader på våtrommet.

Felles oppgradering av våtrom inneholder:

- dusjvegger og dusjbatteri med garnityr
- servantinnredning med speil og overlys, og servantbatteri
- kjøkkenbatteri m/stoppekran for oppvaskemaskin
- utslagsvask med tappekran (gjelder ikke 2-roms leiligheter).

**Vedtak: Med 126 mot 48 stemmer godkjente generalforsamlingen felles oppgradering av våtrom**

---

**5. Forslag om prioritetsvikelse for pantelån**

*Flertallskrav: To tredjedels (67%)*

For å kunne oppnå best mulig lånebetingelser, kan det være nødvendig at banken kan gis prioritet foran andelenes innskudd.

**Vedtak: Med 139 mot 26 godkjente generalforsamlingen at lån til finansiering av VVS-/våtromsprosjekt sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran innskuddene.**

---

**Signerende parter**

Anne Mette Hyrve /s/  
Styreleder

Camilla Kampevold /s/  
Protokollvitne

Øyvind Evensen /s/  
Protokollvitne