

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Marmorberget Borettslag

Møtedato: 4. april.2022

Møtetidspunkt: 18.30

Møtested: Grendehuset

Til stede: 43 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Heidi W Svendsen.

Møtet ble åpnet av Christian Engh.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.

Vedtak: Han ble 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 Heidi Svendsen foreslått. Som protokollvitne ble Helge Hansen foreslått.

Vedtak: De foreslåtte ble valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Møtet erklæres lovlig satt

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 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 honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 530 000.

Forslag fra Vidar Håby om å øke med 10% til kr 583 000.

Vedtak: Forslaget fra Håby fikk 19 stemmer og falt. Honoraret settes til kr 530 000

4. Behandling av innkomne forslag og saker

- A. Forslag fra andelseier Thomas Eriksen om utredning av varmepumper til rekkehusene.
Det skal utredes om varmepumpe kan anskaffes til rekkehusene, herunder skal utredningen vurdere støy, plassering og modell.

Styrets innstilling

Det er flere utfordringer knyttet til denne type installasjon.

Først og fremst er det utfordringer med støy og vibrasjoner, dette kan påvirke naboene. Varmepumper skal ha årlig service og vedlikehold, dette ansvaret vil måtte reguleres gjennom avtale.

Bygningsmessige skader ved kondens og feil montering vil påhvile borettslaget å utbedre da borettslaget har bygningsansvaret med mindre borettslagets vedtekter endres.

Det må også avklares hvordan ansvaret overføres til en ev. ny andelseier som ikke selv har satt inn varmepumpen.

Styret stiller seg ikke bak forslaget slik det er i dag, men lar det være opp til GF å beslutte hvorvidt man skal utrede for etablering av varmepumper.

Dersom GF vil tillate utredning av ovennevnte må det vedtas i generalforsamling 2023 med 2/3 flertall og gjøres tilføyelser i borettslagets vedtekter § 5-1.

Utfordringer:

- Installatør og firma skal være F-gass-sertifisert?
- Er planlagt montering av varmepumpen korrekt?
- Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på grunnmur for å redusere mulig vibrasjon.
- Varmepumpens utedel bør ikke monteres direkte på trevegger, med mindre vibrasjonsdempere sørger for at det ikke oppstår utfordringer med støy eller vibrasjoner.
- Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår pro enkelte andelseier i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler.
- Har beboer tegnet serviceavtale?
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
- Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

Vedtak; 7 stemte for, forslaget falt.

B) Forslag fra valgkomiteen om tillegg til vedtektenes punkt 8-1 (1)

Presisering av varamedlemmenes funksjon Etter setningen» (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, med inntil 2 varamedlemmer», foreslås tilføyd: «*Det skilles mellom første varamedlem og andre varamedlem. Begge varamedlemmene kalles ordinært inn til styremøter med møte- og talerett, uten stemmerett. De har ingen møteplikt. Dersom et fast styremedlem melder forfall til et styremøte, skal første varamedlem, sekundært andre varamedlem, tre inn for det faste fraværende styremedlemmet. Varamedlemmet går da inn som fungerende styremedlem med stemmerett, uten å bli definert som juridisk medlem. Dersom et fast styremedlem av ulike årsaker velger å forlate styret i funksjonsperioden, kan styret vedta at første varamedlem, sekundært andre varamedlem, trer inn som fungerende styremedlem resten av funksjonsperioden, uten at vedkommende blir definert som juridisk medlem. Det er likevel bare generalforsamlingen som kan velge styremedlemmer. Dersom det kreves nytt valg av et styremedlem, må det innkalles til en ekstraordinær generalforsamling».*

Begrunnelse: Innføring av første og andre varamedlem, som flere steder er vanlig, gjør det mer forutsigbart og praktisk for styret og de enkelte varamedlemmene og vite i hvilken rekkefølge varamedlemmene skal kalles inn ved fravær. Det har vært noe uklarhet om tolkningen av punkt 8-3 Styrets vedtak (1), knyttet til varamedlemmenes adgang til å tre inn for et fast styremedlem i et styremøte ved forfall. Om styrets vedtaksførhet står det:

«Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (vår understrekning) er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene (vår understrekning).» Her står det intet eksplisitt om varamedlemmer. Men utelukker det bruk av varamedlemmer som fungerende styremedlemmer ved forfall? Avsnittet sitert over er tatt inn i de aller fleste vedtekter valgkomiteen kjenner til som en standard, i borettslag som i organisasjoner. Det forhindrer ikke at der varamedlemmer er valgt, er praksisen den at et varamedlem trer inn som et fungerende styremedlem med stemmerett i styremøter ved forfall av fast styremedlem. Denne praksisen har vi fått bekreftet ved en del stikkprøver i borettslag, både når det gjelder OBOS og andre, samt andre typer organisasjoner. Dette er også i tråd med det som undervises på kurs for valgkomiteer i OBOS, og som bekreftes ved konkret henvendelse til OBOS. I avsnittet som er sitert over må alle «styremedlemmer», der styret har tilgang til varamedlemmer, følgelig implisitt også inkludere varamedlemmer som i et gitt styremøte fungerer som styremedlemmer. Selv om fravær av faste styremedlemmer i styremøter i praksis vil være marginal hos oss, mener vi at det er viktig å påpeke det prinsipielle ved saken. Vara betyr stedfortreder eller erstatter, og kan ved inntreden som fungerende styremedlem ved forfall også få verdifull erfaring, eventuelt med henblikk på framtidig styreverv.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget

Vedtak: Enstemmig godkjent

Forslaget krever 2/3 flertall

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Christian Engh foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Are Stavsetra foreslått.

Som motkandidat til Are Stavsetra er foreslått Svein Arne Jensen av Petter Løkken

Som styremedlem for 2 år, ble Vidar Håby foreslått.

Vedtak:

Are Stavsetra fikk 6 stemmer og Svein Arne Jensen 35 stemmer.

Svein Arne Jensen ble valgt som styremedlem sammen med Vidar Håby

C Som varamedlem for 1 år, ble Dinora Kaso foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Nicolay Carlsen foreslått.

4 Kandidater stiller til valg

Kristian Bruvik 7

Michael Næss Kristiansen 29

Nicolay Carlsen 34

Dinora Kaso 9

Vedtak: Nicolay Carlsen fikk 34 stemmer og ble valgt som 1. varamedlem

Michael Kristiansen fikk 29 stemmer og ble valgt som 2. varamedlem.

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

Delegert Christian Engh og Kari-Anne Søreng-Stensrud

Varadelegert Are Stavsetra og Dinora Kaso

Vedtak: Benkeforslag: Nicolay Carlsen og Michael Kristiansen ble valgt mot de foreslåtte varadelegert kandidatene Are Stavsetra og Dinora Kaso

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Hilde-Marit Isaksen Antenneveien 9

Vigdis Falander Lambertseterveien 53

Vedtak: Hilde-Marit Isaksen velges for 2 år ved akklamasjon

Benkeforslag fra Christian Engh ønsker Petter Løkken mot Vigdis Falander

Vigdis Falander fikk 9 stemmer og Petter Løkken fikk 30 stemmer

Hilde-Marit Isaksen og Petter Løkken ble valgt

Møtet ble hevet kl.: 20.40. Protokollen signeres av

Møteleder

Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen

Heidi Svendsen /s/

Protokollvitne

Helge Hansen /s

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Christian Engh	Antenneveien 1	2022-2024
Nestleder	Vidar Håby	Marmorveien 5	2022-2024

Styremedlem	Rune Pedersen	Elisenbergveien 15	2021-2023
Styremedlem	Kari-anne Søreng-Stensrud	Marmorveien 3	2021-2023
Styremedlem	Svein Arne Jensen	Nylænde 1	2022-2024