

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ånnerud Gård Borettslag

Møtedato: 05.05.2022

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Ånnerudstua

Til stede: 18 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Horgheim.

Møtet ble åpnet av Anne Merete Halle.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Robin Horgheim 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 Robin Horgheim foreslått. Som protokollvitne ble Jon Arne Valset og Anne Lise Tungebakke 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 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: Vedtatt

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

Sak A) Orientering om EL-billading i garasjeanlegget.

Forslagstiller: Styret.

Saksfremstilling:

- Borettslaget er pålagt å sørge for at det er mulig for beboerne å lade EL-bil.
- For å få til det må vi ha mulighet for lading i garasjeanlegget.
- Denne investeringen går på fellesbudsjettet og berører bare noen av beboerne.

Derfor er det viktig at utgiftene blir så lave som mulig, og at utgiftene til selve ladestasjonen må betales av den enkelte bruker.

- Vi har fått kr. 50.000 i tilskudd fra Asker kommune. Betingelsene for tilskuddet er at anlegget må være ferdig montert før desember 2022.

Vedtak: Tatt til etterretning

Sak B) Vedtektsendring av § 13-2, felt c angående fakturering av vann- og avløpsgebyrer.

Forslagstiller: Styret.

Saksfremstilling: På den ekstraordinære generalforsamlingen 13.09.21 ble det vedtatt å flette inn følgende ordlyd i § 13-2: «Asker kommune fakturerer vann- og avløpsgebyrer til borettslaget under ett. Gebyrene er en del av borettslagets samlede felleskostnader. Ettersom hver andel har installert egen vannmåler, og forbruket kan variere mellom andelene, faktureres vann- og avløpsgebyrene hver enkelt andelseier særskilt, og kommer i tillegg til de felleskostnader som er beregnet etter brøk.»

Etter et vedtak i kommunestyret mars 2022, vil Asker kommune igjen fakturere hver enkelt abonnent, dvs. hver enkelt andelseier fra 2. kvartal. Men de krever et årsmøtevedtak fra borettslaget før dette skjer.

Dette betyr at borettslaget også må fjerne tillegget i vedtektene, vedtatt 13.09.21, noe som krever to tredjedels flertall. Styret anbefaler generalforsamlingen å fjerne tillegget, samt å vedta at Asker kommune igjen kan fakturere hver andelseier/abonnent.

Forslag til vedtak:

Nåværende § 13-2, felt c fjernes fra vedtektene:

«Asker kommune fakturerer vann- og avløpsgebyrer til borettslaget under ett. Gebyrene er en del av borettslagets samlede felleskostnader. Ettersom hver andel har installert egen vannmåler, og forbruket kan variere mellom andelene, faktureres vann- og avløpsgebyrene hver enkelt andelseier særskilt, og kommer i tillegg til de felleskostnader som er beregnet etter brøk.»

§ 13-2, felt c erstattes med ny setning i vedtektene:

«Asker kommune fakturerer vann- og avløpsgebyrer til hver enkelt abonnent/andelseier.»

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak C) Nedre parkeringsplass mot gamle Drammensvei.

Forslagstiller: Terje Sæther. Andelsnr: 238.

Saksfremstilling: Parkeringsplassen framstår i dag som et trist, goldt og ødslig asfaltområde. Området er lite innbydende og yter ikke borettslaget rettferdighet

Parkeringsplassene brukes nesten ikke av borettslagets beboere, men blir av og til tatt i bruk av håndverkere o.l. som har oppdrag i nabolaget og som sted for lunsj og hvile for førere av varebiler og drosjer.

Skolebarn bruker plassen og plenen til terrengsykling\ballkasting, og vinterstid lages det huler i snøhaugen etter brøyting. Snøhaugene brukes også som lekeplass med snøhuler og aking for barnehagene i nabolaget.

Foreldre tar også plassen i bruk for sykkelopplæring og ballspill med barn.

Ikke noe av dette er ulovlig, men det viser at parkeringsplassen anses som et offentlig område hvor hvemsomhelst kan ta seg tilrette med hvasomhelst.

Tiltak

Det bør gjøres tiltak som gjør området mer tiltrekkende, gir et godt inntrykk av borettslaget og som synliggjør at parkeringsplassen ikke er et offentlig område.

Dette kan være plantning av trær, utvidelse av plenen med planting av hekk, planting av busker langs garasjemuren og lignende.

Forslag til vedtak:

"Styret bes om å vurdere mulige tiltak som bidrar til at området ved den nedre parkeringsplassen blir mer tiltrekkende, gir et bedre inntrykk av borettslaget og som synliggjør at parkeringsplassen ikke er et offentlig område."

Styrets innstilling:

Styret støtter denne saken, og vil se hva som kan gjøres for å bedre området nedenfor garasjene.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak D) Aldersgrense i borettslag.

Forslagstiller: Terje Sæther. Andelsnr: 238.

Saksfremstilling:

A) Dersom en person nektes godkjenning som andelseier i et borettslag bare på grunn av at dennes alder er under en aldersgrense i vedtektene er dette en forskjellsbehandling på grunn av alder.

Forskjellsbehandling på grunn av alder er forbudt

Lov om Borettslag.

§ 1-5. Forbud mot diskriminering

*I vedtektene kan det ikke setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller **alder**. Slike omstende kan ikke reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller brukar eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjeld likestillings- og diskrimineringsloven.*

Likestillings- og diskrimineringsloven.

§ 6. Forbud mot å diskriminere

*Diskriminering på grunn av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk, **alder** eller kombinasjoner av disse grunnlagene er forbudt. Med etnisitet menes blant annet nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge og språk.*

Forbudet omfatter diskriminering på grunn av eksisterende, antatte, tidligere eller fremtidige forhold som nevnt i første ledd.

B) Styret i et borettslag kan etter Borettslagsloven ikke nekte å godkjenne en person som andelseier selv om personen er yngre enn aldersgrensen i vedtektene. Generalforsamlingen har gjentatte ganger vedtatt at aldersgrensen i borettslaget skal beholdes. Disse vedtakene strider mot Lov om Borettslag og Likestillings- og diskrimineringsloven.

Lov om Borettslag

§ 8-8. Oppgaver for styret

Styret skal leie verksemda i laget i **samsvar med lov**, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikke i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

§ 8-15. Misbruk av posisjon i laget o.a.

*(2) Styret eller forretningsføraren skal ikke etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket **strir mot lov** eller vedtekter.*

C) *Dersom styret i borettslaget nekter å godkjenne en person som er yngre enn aldersgrensen i vedtektene som andelseier er det styret i borettslaget som må sannsynliggjøre at dette ikke er forskjellsbehandling på grunn av alder.*

Likestillings- og diskrimineringsloven.**§ 37. Bevisbyrde**

Diskriminering skal anses å ha skjedd hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at diskriminering har skjedd, og den ansvarlige ikke sannsynliggjør at diskriminering likevel ikke har skjedd.

D) Hvis styret i borettslaget ikke kan sannsynliggjøre at forskjellsbehandling på grunn av alder ikke har skjedd vil borettslaget kunne bli ertatningspliktig.

Likestillings- og diskrimineringsloven.**§ 38. Oppreisning og erstatning**

Den som er blitt behandlet i strid med

a) bestemmelsene i kapittel 2, med unntak av § 13 sjette ledd

b) -----

c) -----

kan kreve oppreisning og erstatning.

Unntaksbestemmelser:

Likestillings- og diskrimineringsloven har unntaksbestemmelser om lovlig forskjellsbehandling som gjør det lovlig for et borettslag å ha en aldersgrense i vedtektene dersom spesielle vilkår er oppfylt.

Likestillings- og diskrimineringsloven.**§ 9. Lovlig forskjellsbehandling**

Forskjellsbehandling er ikke i strid med forbudet i § 6 når den

a) har et saklig formål

b) er nødvendig for å oppnå formålet og

c) ikke er uforholdsmessig inngripende overfor den eller de som forskjellsbehandles.

Alle tre vilkår må være oppfylt.

Fra forarbeidene til Likestillings- og diskrimineringsloven:

At forskjellsbehandlingen må være saklig, betyr at begrunnelsen må være legitim og at det må være et reelt behov for å forskjellsbehandle. En rekke formål kan tenkes å være saklige, og vurderingen må være om formålet er knyttet til en beskyttelsesverdig interesse. Dette vil typisk være hensyn til helse og sikkerhet, herunder beskyttelse mot psykisk, fysisk og økonomisk skade. At enkelte aldersgrupper erfaringsmessig lager mer støy enn andre, vil imidlertid vanskelig anses som en legitim begrunnelse mindre det foreligger helt spesielle forhold.

Forslag til vedtak:

”For å sikre at aldersgrensen i vedtektene ikke er ulovlig og for å sikre at styret ikke risikerer å handle i konflikt med § 8-15 i Lov om borettslag, ber generalforsamlingen styret om å undersøke til neste ordinære generalforsamling om det foreligger forhold eller omstendigheter for Ånnerud gård borettslag som kan medføre at vedtektenes aldersgrense kan ha et saklig formål, være nødvendig for å oppnå formålet og ikke være uforholdsmessig inngripende overfor den eller de som forskjellsbehandles.”

Styrets innstilling:

Styret finner det ikke hensiktsmessig å bruke borettslagets midler til å undersøke dette videre. Forslag til oppheving av aldersgrensen har vært oppe flere ganger på generalforsamlinger og har blitt nedstemt hver gang.

Det har ikke dukket opp noen nye momenter siden sist styret fikk en advokat til å se på dette, som tilsier at dette har endret seg. Det finnes mange boligselskaper i Oslo/Bærum/Asker med aldersklausul, og ingen av selskapene har fått påbud om å fjerne klausulen på grunn av diskriminering etc.

Advokaten vi brukte ble forelagt følgende spørsmål:

Er det saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseiere under 50 år når formålet med klausuleringen er å utestenge personer under 50 år?

Advokatens svar var som følgende:

«Det er alminnelig antatt at den typen klausulering som dette borettslaget har, i forhold til å forbeholde retten til å bli andelseier for eldre eller funksjonshemmede ikke er i strid med diskrimineringsloven eller borettslagslovens diskrimineringsforbud, slik klausulering vil normalt være å anse som saklig og ikke som ulovlig diskriminering.

Det er etter mitt skjønn således ikke grunnlag for å konstatere at de er ulovlige og av den grunn må fjernes etter at likestillings- og diskrimineringsloven trådte i kraft 01.01.2018.»

Styret ser derfor ingen grunn til å undersøke dette noe nærmere enn det alt har blitt gjort.

Vedtak: Forslagstiller trekker forslaget. Det ble stemt mot en protokolltilførsel fra forslagstiller.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Anne Merete Halle foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Anne-Berit Aspås foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Gunnar Grue foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Jon Arne Valset foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble May-Liss Sivertsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Turid Gerlyng og Anne Lise Tungebakke foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:04. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne 1

Navn: Jon Arne Valset /s/

Protokollvitne 2

Navn: Anne Lise Tungebakke /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Anne Merete Halle	Valgt for 2022-2023
Styremedlem: Anne Marie Andresen	Valgt for 2021-2023
Styremedlem: Anne-Berit Aspås	Valgt for 2022-2024
Styremedlem: Gunnar Grue	Valgt for 2022-2024
Varamedlem: Jon Arne Valset	Valgt for 2022-2023
Varamedlem: May-Liss Sivertsen	Valgt for 2022-2023

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557468691069

Dokument

7805 Ånnerud Gård Borettslag - protokoll 2022
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2022-05-05 19:21:08 CEST (+0200) av Robin Horgheim (RH)
Ferdigstilt den 2022-05-05 20:08:39 CEST (+0200)

Signerende parter

Robin Horgheim (RH)
Møteleder og fører av protokollen
Organisasjonsnr. 934 261 585
robin.horgheim@obos.no
+4793291821
Signert 2022-05-05 19:21:08 CEST (+0200)

Jon Arne Valset (JAV)
Protokollvitne 1
jon.arne.valset@gmail.com
+4795775356
Signert 2022-05-05 20:08:39 CEST (+0200)

Anne Lise Tungebakke (ALT)
Protokollvitne 2
l-tungeb@online.no
+4793817224
Signert 2022-05-05 19:37:35 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

