

**PROTOKOLLUTSKRIFT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2015 I
REFSNESBAKKEN BORETTSLAG – AVHOLDT MANDAG 27. APRIL 2015, PÅ REFSNES
FRITIDSHUS.**

1. KONSTITUERING.

Tilstede: **37** stemmeberettigede andelseiere. Det ble fremlagt og godkjent **8** fullmakt/er. Totalt antall stemmeberettigede **45**.

Uten stemmerett: Fra Vansjø BBL møtte Ruver Andersen, samt **0** fremleietakere og **noen** husstandsmedlemmer til andelseiere. Generalforsamlingens varighet på 4 timer medførte at flere andelseiere forlot møtet underveis.

Valg av møteleder: Ruver Andersen
Valg av referent: Svein Osvik
Valg av 1 medundertegner: Roy Karlsen

Vedtak: Innkallingen er enstemmig godkjent.

Merknad til dagsorden. Underpunkter i innkomne saker nr. 1-2 og 1-3 behandles under hovedpunkt 5, Underpunkt 1-4 behandles under hovedpunkt 3, underpunkt 1-6 behandles under hovedpunkt 2.

Vedtak: Dagsorden, med endringer, er enstemmig godkjent.

2. STYRETS BERETNING.

Det ble enstemmig besluttet ikke å lese beretningen.

Vedtak: Den fremlagte beretningen godkjennes, enstemmig.

3. REGNSKAP 2014.

Vedtak: Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjent, enstemmig.
Årsresultat pr. 31.12.14 på kr. 715.067,- overføres annen egenkapital.

4. FASTSETTING AV VEDERLAG TIL STYREMEDLEMMENE FOR 2015.

Vedtak: Vederlag til styremedlemmene kr. 74.500,- fastsettes som samlet vederlag for styret i 2015. Styret foretar selv fordeling seg i mellom.
Enstemmig godkjent.

5. INNKOMNE SAKER.

1) Se følgende saker jfr. vedlegg innk. – fra Haugen, Halvorsrød, Olsen, Leon og Danielsen.

1. Sjøppel.

Vedtak: Styremedlem Svein Osvik redegjørelse i saken tas til etterretning. Styret anmodes å forestå bedre renhold av sjøppelcontainere og drøfte tiltak med Movar.

2. Parkering/parkeringshus.

Vedtak: Behandles i hovedpunkt 5.

3. Ladestasjon for El biler.

Vedtak: Behandles i hovedpunkt 5.

4. Webside.

Vedtak: Behandles i hovedpunkt 3.

5. Sot i leiligheter.

Vedtak: Det ble foreslått at leilighetene blir gjennomgått med sikte på å utrede tilfredsstillende ventilasjon. Enstemmig vedtatt.

6. Beskjæring av trær.

Vedtak: Behandles i hovedpunkt 2.

7. Hundehold.

Vedtak: Styret utreder en erklæring for hundehold i borettslaget, og ser også på ordensreglene i den sammenheng. Enstemmig godkjent.

8. Manglende tilbakemelding fra styret.

Vedtak: Styreleder Roald Engman's redegjørelse i saken tas til etterretning. Enstemmig godkjent.

2) Årlig kupering av høy vegetasjon og konsekvenser jfr. vedlegg innk. – fra Hasselø Olsen og Kristiansen signert av mange.

Det vises også til vedlagte notat fra Multiconsult.

Forslag til vedtak fra forslagsstillende nr. 1: Det til enhver tid sittende styre forhandler og avtaler årlig med foranliggende sameie og borettslag om den årlige kuperingen, så alle andelseierne har forutsigbare optimale utsiktsforhold. Styret informerer andelseierne om dette senest ultimo januar hver år.

Forslag til vedtak fra forslagsstillende nr. 2: Brev i fra andelseierne til styret skal besvares innen 60 dager skriftlig.

Vedtak: Forslag nr. 1: Det til enhver tid sittende styre sørger for den årlige kuperingen, så alle andelseierne har forutsigbarhet og optimale utsiktsforhold. Styret informerer andelseierne om dette gjennom årsberetningen. Godkjent mot en stemme.

Vedtak: Forslag nr. 2 vedtas lik forslaget. Enstemmig godkjent.

3) Webside – etablering.

Styret redegjør for saken på generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak: Styret finner ikke at opprettelse av egen web-side er aktuell på nåværende tidspunkt. Styret er i utgangspunktet mot etablering av egen web-side ut fra behov og kapasitet/kostnader i forhold til drift. Styret finner det mer hensiktsmessig å etablere en ordning med utsending av informasjon pr. e-post.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig godkjent. Forslag om etablering av facebook side kan støttes av styret. Enstemmig godkjent.

4) Olimb/PowerClean – Rørfornyning.

Orientering kommer fra styret på generalforsamlingen. Nødvendig vedlikehold, rehabilitering av avløpsrør i borettslaget. Bakgrunn er «flere» akutte skader på avløpsrør, samt avdekket tilstand på røropplegget. Antatt kostnad ca. kr. 6.300.000,-.

Se brev vedlagt innk. Fra Vansjø BBL, Teknisk sjef Erik M. Jacobsen.

Vedtak: Styrets orientering om nødvendig vedlikehold, og gjennomføring av rehabilitering av avløpsrør i borettslaget – på kostnad ca. kr. 6.300.000,-, tas til etterretning. Enstemmig godkjent.

5) Garasje/Parkeringskomitéen.

Orientering fra komitéen med statusoppdatering, og en vurdering fra styret om veien videre.

Vedtak: Arbeidsgruppen fortsetter sitt arbeid med utredning av øvrige alternativer ikke garasjehus. Arbeidsgruppen utreder også en el-bil løsning på inntil 5-10 plasser. Forslaget fikk 16. stemmer 23 stemte imot.

Forslag fra garasje/parkeringskomiteen: Som fortsettelse og videre utredning av parkeringshus, vedtas at det bevilges opptil kr. 700,- pr. boenhet som kan brukes på eksterne konsulenter. Forslaget fikk 30 stemmer og 8 stemte imot.

6) Vedtektsendring jfr. vedlegg innk. - Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Vedr. vedlikeholdsansvar for vindu/skyvedør mot balkong, samt balkonggulv.

VINDUER OG SKYVEDØRER MOT BALKONG.

Andelseierens vedlikeholdsplikt:

Vedtektenes § 5-1 nr. (2)

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som, *skyvedører mot balkong og andre verandadører samt vinduer med avvikende størrelse som en nåværende eller tidligere andelseier har skiftet etter eget tiltak*, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Borettslagets vedlikeholdsplikt:

Vedtektenes § 5-2 nr. (3)

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets plikt til utskifting bortfaller dersom en tidligere eller nåværende andelseier av eget tiltak har byttet ut vinduer med avvikende størrelse eller dører mot balkong.

Styrets vedtak

Vedtektenes § 8-2 nytt punkt nr. (5)

(5) Styret kan samtykke i at andelseiere for egen regning installerer nye vinduer eller skyvedører mot balkong. Den som til enhver tid er andelseier skal da sørge for alt vedlikehold og eventuelle fremtidige utskiftingskostnader for tiltaket.

BALKONGGULV.

Andelseierens vedlikeholdsplikt

Vedtektenes § 5-1 nr. (1)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater *og betonggulv på balkong*. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

NB: Skrivefeil i saksfremstilling i innkallingen. Ytterdører er feil, skal være verandadører. Se vedtektenes § 5-1 nr. (2), samt tillegg vinduer av avvikende størrelse. Endringene er rettet i protokollen.

Vedtak: Forslaget fra styret om vedtektsendringer vindu/skyvedører mot balkong godkjennes, Enstemming. Endringene av vedtektene fremkommer med kursiv tekst.

Vedtak: Forslaget fra styret om vedtektsendringer balkonggulv godkjennes, 19 stemte for og 6 stemte i mot. Endringene av vedtektene fremkommer med kursiv tekst.

5. VALG.

Styremedlem Ivar Svein Gautun har bedt om fritak som styremedlem av personlige grunner.

- a. 1 styremedlem for 1 år (Suppleringsvalg) Marius Andreassen, Refsnesbakken 3 D 41
Valgkomiteens forslag Rune Eriksen fikk 18 stemmer og forslaget på Svein Osvik fikk 12 stemmer.
- a. 1 styremedlem for 2 år: Rune Eriksen, Slalåmbakken 7 N 32, 1598 MOSS
- b. 3 varamedlemmer for 1 år: Roy Karlsen, Refsnesbakken 3 C 41
Sondre Schou Hauger, Refsnesbakken 4 D 22
Janne Østberg Halvorsrød, Refsnesbakken 3 B 41

(Gj.st. valgt på GF 2014: Styreleder John Roald Fride Engman)

- c. 2 delegerte m/vararepr. til VBBLs gen. fors. 2015: Oppnevnes av styret
- d. 5 repr. til Refsnes Fritidshus's Årsmøte (for 1 år): Oppnevnes av styret
(jfr. endring av vedtekter i Refsnes Fritidshus 2012)
- e. 1 representant til Refsnes Vel m/1 vararepresentant: Oppnevnes av styret
- f. Valgkomité – 3 stk.:
Tore Svingen, Refsnesbakken 3 C 32
Monika B. Kristiansen, Refsnesbakken 2 B 22
Bodil Kiil, Refsnesbakken 2 A 11
Lars Erik Kristiansen, Refsnesbakken 2 A 21



Møteleder



Medundertegner



Referent