



REFERAT FRA

GENERALFORSAMLING 2011

Referat fra ordinær generalforsamling i Jernbanepersonalets borettslag AL

Tid: **Torsdag 31. mai 2012 kl. 19:00**

Sted: Ski IL Klubbhus, rett ved Ski Stadion.(Idrettsveien 35)

SAK 1 KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
Vedtak: Barbro Fedøy
- b) Opptak av navnefortegnelse og evt. fullmakter
Det var 48 andelshavere til stede og 18 fullmakter
En andelshaver gikk etter sak 5.
- c) Valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
Vedtak:
Veronica Eriksen velges som sekretær.
Iren Magnor og Martina Ragan ble valgt til å undertegne protokollen
- d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Vedtak: Møtet er lovlig innkalt.

SAK 2 ÅRSMELDING FOR PERIODEN 01.01 – 31.12.2011

Vedtak: Årsmeldingen ble godkjent, med noen kommentarer.

- *Garasjene: Det ble reist spørsmål om andelshavers ansvar for garasjene da dette ikke har kommet klart frem, og det ikke står i de ordinære vedtektene til borettslaget. Men derimot i garasjenes vedtekter. Det ønskes avklaring.*
- *Drenering: Det var et generalforsamlingsvedtak, de som ikke var enig i dette, må forholde seg til flertallets vedtak. Om noen ikke er fornøyd med dreneringen må det sendes skriftlig klage til styret.*
- *Ble opplyst om at Jotun skal ha et produkt som kan bedre resultatet etter bruk at linoljemaling. Styret ønsker navnet på dette produktet.*
- *Innvendinger fra enkelte andelseiere om at forfatningen på borettslaget ikke er så dårlig som det kommer frem i dokumentene styret har.*

SAK 3 ÅRSOPPGJØR OG REGNSKAP PER 31.12.2010

Vedtak: Årsoppgjør og regnskap ble godkjent.

SAK 4 ANSVARSFRIHET FOR STYRET

Vedtak: Styret ble innvilget ansvarsfrihet

SAK 5 GODTGJØRELSE FOR STYRET

Vedtak: Godtgjørelsen til styreleder og nestleder opprettholdes. Godtgjørelse for deltagelse, samt avholdning av styremøtene opprettholdes.

SAK 6 FORSLAG FRA STYRET

6.1 Totalrehabilitering av alle fasader (utenom Linjeveien 21 og 23) inkl. vinduer, balkongdører, boddører og ytterdører.

Vedtak: Avstemning utsatt.

Forsamlingen er så delt i to, og borettslaget er ikke tjent med en slik splittelse hvis dette kan unngås. Styret skal se på om det kan være løsninger som allerede ikke er utredet som kan forene disse to fraksjonene noe. Dette er et stort låneopptak, noe som er en alvorlig beslutning. Dersom det er mulig å finne bedre finansielle løsninger enn styret har klart frem til i dag, vil også det være en fordel for alle.

Benkeforslag: Styrets forslag utsettes slik at styret kan utrede ytterligere mulighetene for rehabilitering som vil kunne ivaretar interessene for flest mulig i borettslaget.

Vedtak: Forslaget godkjennes.

Til orientering:

Styret har besluttet at dersom det ikke blir gjennomført rehabilitering av fasadene i borettslaget (og at borettslaget ikke løses opp), vil husleien bli økt med kroner 1000,-. Dette fordi vedlikeholdsbehovet er så påtrengende, og vi vet vi står ovenfor flere hus og vegger som må rehabiliteres snart. Dagens husleiesatser dekker ikke de kommende vedlikeholdsbehovene.

Styret tar stilling til når denne økningen trer i kraft og sender ut et rundskriv på dette.

6.2 Avtale med et vaktelskap om brann- og boligalarm

Vedtak: Enstemmig vedtatt, saken faller.

SAK 7 INNKOMNE FORSLAG

7.1 Oppløsning av borettslaget (se vedlegg 1)

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt, borettslaget blir ikke oppløst.

7.2 Vedtektsendring: Alt vedlikeholdsansvar flyttes til hver enkelt andelseier (se vedlegg 1)

Styrets innstilling:

Dette forslaget rokker ved de grunnleggende forutsetningene for hva et borettslag er, jf. bl.a. brl.l. 1-1. Hovedformålet skal være å skaffe andelseierne bruksrett til boliger som laget eier. Borettslaget forutsettes å være eier av eiendommen og bygningsmassen, hvis man flytter alle eierbeføyelsene over på andelseierne er det et spørsmål om dette rettslig sett er å anse som et borettslag lenger. Dette er imidlertid ikke direkte løst i loven. Det er imidlertid på det rene at man kan flytte vedlikeholdsplikten ved vedtektsendring, noe som kan tale for at det vil være lovlig å vedta et slikt forslag. Dersom det er lovlig adgang til å vedta dette, må det fastsettes med 2/3 flertall og vedtektsfestes. Dersom det ikke er lovlig vil det ikke kunne vedtas med noe flertall, men man må da gå veien om å oppløse borettslaget.

Dette et såpass komplisert spørsmål at det må overlates til styret for nærmere utredning for om et slikt vedtak kan stemmes over rent juridisk.

Styret vil understreke at en slik ordning framstår som nokså upraktisk i et borettslag som vårt, som består av flerfamiliehus, herunder både horisontal- og vertikaldelte tomannsboliger og firemannsboliger. Det vil uansett være oppgaver som må løses i fellesskap slik som tak, fasade og drenering. Vi mener dette åpenbart vil reise flere og vanskeligere grensesnitt, og det vil antagelig være vanskeligere å bli enig hvis vedlikeholdsoppgavene skal fordeles mellom beboerne i hus til hus enn med dagens ordning.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

7.3 Utrede kostnadene ved oppløsning av borettslaget og redegjøre for alternative boformer (se vedlegg 1)

Vedtak: Forslaget falt. Styret er ikke pålagt å utrede dette.

7.4 Innløsning av andeler (se vedlegg 1)

Styret orienterte.

7.5 Rehabilitering av fasadene inkl. alle vinduer også kjellervinduer. (Vedlegg 2)

Vedtak: Avstemning utsatt (se sak 6.1)

7.6 Rehabilitering av fasadene, uten utskiftning av vinduer/dører (vedlegg 3 og 4)

Vedtak: Avstemning utsatt (se sak 6.1)

7.7 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (Vedlegg 4)

Andelshaver trakk sitt forslag under generalforsamlingen.

SAK 8 FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT FOR 2012

Vedtak: Budsjettet for 2012 godkjennes med de endringer som er nevnt.

Styrehonorar endres til 170.000,- og andre honorarer, konsulenttjenester endres til 60.000,-.

SAK 9 VALG

Styreleder:

- Barbro Fedøy, Linjeveien 12A - valgt for 2 år, men trekker seg etter 5 år som styreleder

Styremedlemmer:

- Marit Berdal, Linjeveien 19 (II) - tar ikke gjenvalg
- Jesse Heckman, Linjeveien 27 (I) - ikke på valg
- Atle Næss, Linjeveien 25 (II) - tar ikke gjenvalg
- Frank Nelson, Linjeveien 21 (I) - ikke på valg
- Veronica Eriksen, Eikelisvingen 2 (I, sør) - på valg

Varamedlemmer:

- Lars Rolland - på valg

Valgkomité:

- Martina Ragan - ikke på valg
- Else-Rigmor Samuelsen - tar ikke gjenvalg

Kandidater til valg:

Styreleder må velges først og velges for 2 år om gangen. Deretter velges styremedlemmene. Medlemmene velges også i utgangspunktet for 2 år om gangen, men det kan gjøres endringer når styret konstitueres etter generalforsamlingen dersom styret finner det hensiktsmessig. Varamedlemmene velges for 1 år om gangen. Styret pleier å bestå av styreleder, 5 styremedlemmer, 1 møtende vara og en 2.vara. I år har vi flere kandidater på valg enn det er plasser i styret. Valget blir da gjennomført med personstemmer.

Styreleder:

- Veronica Eriksen, Eikelisvingen 2, 1.Etg. sør - valgt for 2 år ved akklamasjon

Styremedlemmer:

- Frank Nelson, Linjeveien 21 (I) - trukket seg
- Jesse Heckman, Linjeveien 27 (I) - ikke på valg
- Thomas Andersen, Linjeveien 14B - valgt for 2 år ved akklamasjon
- Lars Rolland, Eikelisvingen 2, 1.etg. nord - valgt for 2 år ved akklamasjon
- Trygve Helgerud, Eikelisvingen 7, 1.etg. sør - valgt for 2 år ved akklamasjon
- Lise Tryggestad, Linjeveien 23, (I) - valgt for 2 år ved akklamasjon

Varamedlemmer:

1. vara (møtende vara):

- Lasse Tollefsen, Linjeveien 19 - valgt for 1 år

2. vara:

- Wenche Jørgensen, Linjeveien 12B - valgt for 1 år

Valgkomité:

- Martina Ragan, Linjeveien 39 (I) - ikke på valg
- Vigdis Wilhelmsen, Eikelisvingen 5 - valgt ved akklamasjon