

Protokoll til årsmøte 2025 for ELVEFARET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948305909

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 19:00, Møllestua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Olaf Devik foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Olaf Devik er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. 44 til stede, 5 fullmakter - 49 stemmeberettigede

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitne ble Cecilie Norseng foreslått.

✓ Vedtatt. Som fører av protokollen ble Daniel Walter valgt. Som protokollvitne ble Cecilie Norseng valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt. Godkjent med følgende protokolltilførsel:

- ✓ Generalforsamlingen kritiserte at den formelle "årsrapporten" som var med i tidligere års saksdokumenter manglet i år. Styret forklarte at dette skyldes endring av dokumentmal fra OBOS sin side, noe styret ikke er fornøyd med. Generalforsamlingen gir uttrykk for at de heller ikke er fornøyd med nytt oppsett fra OBOS og etterlyser informasjon i årsrapporten som var med i tidligere år.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ✓ Vedtatt. Godkjent. Tre stemmer imot.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

- ✓ Vedtatt.

7. Installasjon av røykpiper

Forslag mottatt fra Cecilie Norseng, Møllefaret 50A

Beredskap

Hovedargumentet bak forslaget er at vedfyring er et svært viktig tiltak for egenberedskap.

Vi lever i en stadig mer urolig verden, og som følge av f.eks. klimaendringer, hybrid krigføring mot bl.a. energi-infrastruktur og digitale trusler, kan det oppstå sårbare situasjoner rundt strømforsyningen. Ifølge DSB er peis i privatboliger en viktig del av Norges beredskapsplan. Statistikk fra NVE viser at nordmenn i snitt opplever 3-5 strømbrytninger i året. Uten andre muligheter enn elektrisk oppvarming blir vi veldig sårbare i en slik situasjon.

Dårlig isolasjon i boligene gjør også at peisfyring kan være et fint supplement til elektrisk oppvarming og hjelpe på kalde dager på vinteren. Dagens peiser er svært energi-økonomiske, og er i følge sjefsforsker Øyvind Skreiberg hos SINTEF Energi et viktig effektbidrag for avlastning av strømnettet i kuldeperioder. Norge er faktisk helt avhengig av vedfyring for at strømnettet ikke skal bryte sammen på årets kaldeste dager. Dette gjenspeiles i at det i dag i byggeteknisk forskrift er krav om at boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.

Rentbrennende og energi-økonomiske ovner

Det er lenge siden dette ble tatt opp på en generalforsamling, forrige gang var i år 2000. Et argument som da ble brukt imot installasjon var fare for at røyk fra skorstein vil være til sjenanse for andre beboere. Her er det imidlertid viktig å tenke på at dagens peiser er mer effektive, langt mindre sjenerende og mer rentbrennende enn for 25 år siden. Ved tidligere befaring gjennomført av NILU i Elvefaret (2001) ble flere forhold ved borettslaget vurdert og et visst antall vedfyrte boliger anbefalt. Nylig kontakt med NILU viser at utslippene

reduseres med nye ovner og at det har vært en forbedring på feltet, også siden de nye rentbrennende ovnene kom på markedet i 1998, og at flere forhold i rapporten fra 2001 er endret.

Verdiøkning og erfaringer fra Rønningen

I tillegg til å øke bokkvaliteten, kan montering av pipe og ildsted videre være en smart investering som vil øke verdien til boligen. Dette gjelder ikke bare for de som velger å gjennomføre installasjonen, men bare muligheten i seg selv vil kunne øke verdien for boligeier ved et eventuelt salg.

Vårt nabo-borettslag Rønningen hadde montering av pipe som tilvalg i byggeåret, men har også åpnet opp for at dette kan bli etter-installert. I Elvefaret borettslag ble også pipe som tilvalg tilbudt i byggeåret, men dette ble avslått av interimstyret, og tilbudet gikk derfor aldri ut til beboerne.

Saksfremlegger har vært i kontakt med styret i Rønningen borettslag for å innhente deres erfaringer siden de både har hatt peis fra byggeåret samt at flere beboere har etter-installert. Der har nesten samtlige rekkehus peis og enkelte av topp-leilighetene i terrasseblokkene. Styreleder i Rønningen viser til at de ikke har mottatt noen skriftlige klager på røyk fra pipene i borettslaget i løpet av de 20 årene hun har sittet som styreleder.

Befaring

Undertegnede har hatt ulike peis-firmaer på befaring i Elvefaret borettslag. De kunne vise til at pipeløp mest sannsynlig kan installeres i samtlige av rekkehusene på tross av ulik utforming samt i topp-leilighetene i terrasseblokkene. De hevdet også at dagens utforming på pipene vil kunne bidra til god avtrekk. Det at borettslaget også har store åpne friområder, små skoger og en elv nedenfor ble nevnt som bidrag til at forholdene ligger godt til rette. De presiserte også at installasjon av pipe er søknadspliktig hos PBE og at man i hvert enkelt tilfelle må se nærmere på plantegningene til hver boenhet.

Dagsaktuelt

Mye har endret seg siden forrige gang dette ble tatt opp på generalforsamling og vi står ovenfor et annet verdensbilde og digitaliseringen gjør infrastruktur slik som strømforsyningen mye mer sårbar. Dette samlet gjør at det bør vurderes om beboere skal få denne muligheten. Åpnes det for dette vil kostnaden ved montering av skorstein og ildsted dekkes av den enkelte beboer som ønsker å få dette montert. Montering av stålpipes er et søknadspliktig tiltak, og utøvende montør må ha godkjenning for ansvarsrett.

Saksfremlegger

Cecilie Eline Norseng

Møllefaret 50A

Styrets innstilling

Styret er enig i at peis/ildsted har noen fordeler, som beskrevet i det innkomne forslaget.

På den andre siden må det utredes nærmere i hvilke andeler det vil være mulig og i hvilke andeler det ikke vil være mulig å installere ildsted.

Boenhetens plassering i borettslaget, trekkforhold og påvirkning på naboer må vurderes nærmere. Borettslaget har i terrasseblokkene mekanisk avtrekk og luft tilførsel gjennom spalteventiler i vinduers overkant, noe som gir utfordringer med at røyk lett kan trenge inn i leiligheten.

Rent praktisk kan det på det nåværende tidspunkt virke som at ildsted kun kan være aktuelt i utvalgte rekkehus.

Installasjon av ildsteder medfører økte kostnader for borettslaget. Styret forutsetter at økte kostnader i forbindelse med ildsteder, fordeles på de aktuelle boenheter, og ikke belastes borettslaget.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å utarbeide krav til retningslinjer og prinsipp for godkjenning av ildsteder med tilhørende røykpipe.

✓ Vedtatt.

8. Beredskapskomite

Forslag fra Kari og Erling Ruud angående beredskap

Vi oppfordres til beredskap, så vi har kjøpt gassovn, lagret vann osv, men hvordan tenker styret/borettslaget/Obos?

Det foreslås at det opprettes en beredskapskomité som i samarbeid med OBOS kan se på beredskap.

Noen stikkord:

- Hvis strømmen går
 1. Får vi åpnet garasjedører?
 2. Lading av elbiler?
 3. Muligheter for aggregat?
 4. Vil kloaknett fungere?
 5. Vil forsikring dekke frostskafer?
 6. Vil ventilasjon som går ned i garasjen, fungere?
- Hvis vannet blir borte:
 1. Felles beredskapstank? Avtale med tankbil? Heimevern?
 2. Vil avløp fungere om man heller vaskevann i do?
 3. Kan man pumpe vann fra Lysakerelva? (vaskevann)
- Oppvarming
 1. Beredskapshensyn bør gjøre pipeløsning aktuelt igjen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling

Myndighetene anbefaler at man skal være forberedt på å klare seg i en uke ved en krise.

Dette innebærer at man har tilstrekkelig mat og drikke, at man har mulighet til å klare seg uten strøm, at man har tilstrekkelig med medisiner og andre nødvendige artikler.

Det foreligger ingen forpliktelse for styret i et borettslag å sikre den enkelte andelseiers beredskap. Men det er nærliggende å tro at andelseiere vil ha nytte av å samarbeide om beredskap.

Styret oppfordrer engasjerte andelseiere til å melde seg.

Forslag til vedtak:

Opprettelse av beredskapskomite godtas.

✓ Vedtatt. Vedtatt. Kari Ruud stiller seg til disposisjon og det suppleres med flere personer.

9. Valg av tillitsvalgte

Styrets leder velges for 1 år og gangen.

To av styrets medlemmer er på valg hvert år.

Miljøutvalget står for miljørettede tiltak i borettslaget i samarbeid med styret. Vervene har ingen formell rolle, men er et godt supplement til styret med tanke på miljørettede tiltak. Av praktiske hensyn og for å begrense belastningen på den enkelte forutsettes det et minimum av 4 medlemmer i Miljøutvalget. Miljøutvalget har fullmakt til å ta opp medlemmer gjennom året.

Valgkomiteens innstilling vil bli framlagt på generalforsamlingen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Olaf Devik

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Olaf Devik

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Gunnar Hol

Kari Midtun

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Gunnar Hol

Kari Midtun

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Allan Haugane

Ove Kristensen

Marianne Møller

Johan Fredrik Rieber-Mohn

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Allan Haugane

Ove Kristensen

Marianne Møller

Johan Fredrik Rieber-Mohn

Miljøutvalget (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn André Bjørnson

Monica Holm

Cecilie Eline Norseng (leder)

Cathrine Tønsager

Annveig Øvregård

Det presiseres at miljøutvalget ikke velges formelt, men er frivillig til å delta i og er åpent for flere deltakere. Interessenter kan også melde seg fortløpende gjennom året.

Følgende stilte til valg:

Bjørn André Bjørnson

Monica Holm

Cecilie Eline Norseng (leder)

Cathrine Tønsager

Annveig Øvregård

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret foreslår:

- Styrets leder velges som delegat
- Styrets nestleder velges som varadelegat

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Olaf Devik

Følgende stilte til valg:

Olaf Devik

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Janne Lundgren

Følgende stilte til valg:

Janne Lundgren