

Protokoll fra generalforsamling 2021



Protokoll fra generalforsamling i Ospeli borettslag, 2021

Dato: 28.04.21 kl. 18.00

Sted: Fyllingsdalen VGS

Til stede fra styret:

Leder:	Thomas Raum (TR)
Nestleder:	Roar Asphaug (RA)
Styremedlem:	Kristin Asbjørnslett (KA)
Styremedlem:	Lars Petter Holgersen (LPH)
Styremedlem:	Gro Elisabeth Bastiansen
Varamedlem:	Knut Eraker
Varamedlem:	Svein Walle

Til stede fra BOB: Ingen (*på grunn av COVID-19 restriksjoner*)

Dagsorden

1. Konstituering
2. Rapport fra styret 2020-21
3. Årsregnskap 2020
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
6. Saker til votering

1. Konstituering

- a. Innkalling: Godkjent
- b. Møteleder: Thomas Raum
- c. Tellekorps: Kjell Ove Bang og Lars Formo Frydendal
- d. Protokollunderskrivere: Turid de Faveri og Helge Bjørlo
- e. Referent: Gro Elisabeth Bastiansen
- f. Dagsorden: Godkjent
- g. Til stede inkl. fullmakter: 23 fremmøtte, 2 fullmakter

2. Rapport fra styret

TR presenterte rapporten. Det ble ikke stilt videre spørsmål til denne.

3. Årsregnskap

TR påpekte at BOB ikke stiller med regnskapsfører på grunn av COVID-19 («korona»). LH214 kommenterte at husleien ikke har økt på tross av det store avløpsprosjektet. TR svarte at det var av to hensyn; en for andelseiernes økonomiske belastning og to for at vi ikke skulle prise oss ut av markedet med høy husleie. LH290 sa at den lave renten har vel også hjulpet? TR svarte ja, og dessuten er lånet refinansiert, rentene reforhandlet og det ene lånet snart nedbetalt. TR viste også til prosjektet kom godt innenfor rammene i budsjettet. Dette førte til at ladeanlegg for el-bil kunne finansieres innenfor budsjetttrammene. I tillegg kom tilskudd fra Bergen kommune til ladeanlegget.

LH228 kommenterte at det ikke er budsjettet med rehabilitering i 2021.

LH290 stiller spørsmål om vannsjekken er med i budsjettet. TR svarte her at budsjett settes i okt/nov mens rapport fra vannsjekk var klar i des. Vannsjekk er derfor ikke med i budsjett.

RA kommenterte saken om vannsjekk og potensielle planer. Det er en del eldre rørkoblinger og rørsystemer i husene. Anbefalingen fra vannsjekken er å installere lekkasjedeteksjon ved varmtvannsbeholder, oppvaskmaskin mv. som stenger vannet med egen ventil. RA minnet også om viktigheten av å rengjøre sluket på badet. TR svarte at evt. budsjettmessige endringer på bakgrunn av vannsjekkrapporten vil være noe det nye styret må vurdere.

Regnskapet ble enstemmig godkjent

4. Godtgjørelse til styret

TR presenterte forslaget og foreslo at valgkomiteens forslag ble votert over.

Godtgjørelse til styret Styre- og varamedlemmer som går ut av styret i Ospeli Borettslag går automatisk inn i valgkomiteen for påfølgende år. I 2020 gikk Helge Johnny Salbu og Beate Berentsen ut av styret.

Valgkomiteen legger også frem forslag til økonomisk vederlag for styrearbeidet. Valgkomiteen foreslår ett vederlag på totalt kr. 150 000,- for utført styrearbeid i perioden 2020-2021, dette er uendret fra året før.

Styret med styrets leder, har ansvar for fordeling av vederlaget etter utført arbeid og deltakelse på styremøter.

Godtgjørelsen til styret ble godkjent

5. Valg

Valgkomiteens medlemmer meldte forfall til GF.

TR presenterte valgkomiteens innstilling i deres fravær.

VEDTAK: Valgkomiteens innstilling ble vedtatt enstemmig ved akklamasjon.

VERV	NAVN	Priode
Styreleder	Trond Eeg Vatne	2021 – 23
Styremedlem	Preben Nilsen	2021 – 23
Styremedlem	Anders Haukås	2021 – 23
Varamedlem	Benedicte J. Angell	2021 – 22
Varamedlem	Svein Walle	2021 – 22

Det nye styret består av følgende medlemmer:

VERV	NAVN	Priode
Styreleder	Trond Eeg Vatne	2021 – 23
Styremedlem	Kristin Asbjørnslett	2020 – 22
Styremedlem	Lars Petter Holgersen	2020 – 22
Styremedlem	Preben Nilsen	2021 – 23
Styremedlem	Anders Haukås	2021 – 23
Varamedlem	Benedicte J. Angell	2021 – 22
Varamedlem	Svein Walle	2021 – 22

Ny valgkomite består av avtroppende styremedlemmer:

- Thomas Raum
- Roar Asphaug
- Knut Eraker
- Gro Elisabeth Bastiansen

TR opplyste om at konstituerende møte for det nye styret vil foregå på Teams 4. mai.

6. Saker til votering

6.1. Vedtektsendring §12-2

Vilkår for tildeling av parkeringsplass

TR presenterte saken og presiserer at i teksten skal «andelshavere» erstattes med «andelseiere».

Tillegg til Ospeli Borettslags vedtekter §12-2

Andelseiere kan søke styret om å få tildelt parkeringsplass til bil.

Forutsetningen for å få tildelt fast (nummerert) plass/garasje i Ospeli

Borettslag er at søker har folkeregistrert bostedsadresse i Ospeli Borettslag

(Lillehattan) og disponerer/kjører egen bil. Hvis andelseiere ikke lenger

disponerer/kjører egen bil, vil retten til fast parkeringsplass/garasje opphøre.

LH230 mente at det bør være en liste over hvem som har hvilken plass. TR svarte at det har styret på egen liste. Denne listen skal ikke deles (personvern).

LH 214 spurte om ikke dette er behandlet på GF tidligere og om ikke BOB hadde juridiske innsigelser mot et slikt vedtak. TR svarte at det var ombudsmannen hos BOB som hadde innsigelser, men at juridisk avdeling som ble kontaktet mente dette var innenfor regelverket.

LH 304 går ut fra at alle som har bil får parkeringsplass. TR gjorde da klart at dersom en parkeringsplass blir inndratt fordi andelseier ikke har bil så går den over til å være en gjesteparkeringsplass. Dersom andelseier på et seinere tidspunkt skaffer seg en bil så kan hen søke styret og gjesteparkeringsplassen vil gå tilbake til andelseier.

LH 304 kommenterte at i forslaget til vedtak står det at andelseier må søke om å få parkeringsplass. TR svarte at har man bil så har man rett på parkeringsplass, og at søknaden slik sett vil være en formalitet.

Styrets forslag ble vedtatt:

VEDTAK: Kvalifisert flertall (minst 2/3 av andelseiere tilstede på GF) for styrets forslag:

JA: 20

NEI: 5

BLANKE: 0

6.2. Vedtektsendring § 5.1.

Egenandel forslås økt til 50%

TR presenterte bakgrunnen for vedtektsendringen. If opererer med en egenandelsdel på 10.000.

Styret foreslår at det nedfelles i borettslagets vedtekter (Vedtektene for Ospeli BL pkt.5.1): Ved byggetekniske skader der skade er lokalisert på utvidelser gjort

av andelseiere eller tidligere eier, skal andelseiere dekker 50 % av enten: i) Gjeldende egenandel ii) Andel av skadebeløp opptil gjeldende egenandel

LH310 kommenterte at ved skade kontakter If intern takstmann som skriver rapport. Han må skrive at en skade har oppstått i en del av bygningen som andelseier har bygget om og LH 310 lurte på hvordan man kan vite hvem som har gjort installasjoner. TR svarte at styreleder etter besiktigelsen mottar rapport fra forsikringsselskapets takstmann, slik at årsak til skade og skadested blir klarlagt. Styreleder tar deretter dette opp til behandling i styret,

slik at en klarlegger om dette er en skade som skyldes en feil på utvidelsen andelseier har gjort, eller ikke. Det er andelseiers plikt å benytte fagpersonell til slike utvidelser, i motsatt fall vil ikke forsikringen eller borettslaget dekke skaden. Dette har vi dessverre hatt tilfeller av i Ospeli. LH310 pekte på forsikringsvilkårene. TR poengterte at dette kun gjelder anlegg som er utført av andelseier.

LH214 mente at endringer av boligen må gjøres av fagfolk. TR svarte at dette vil bli fulgt opp av styret.

TR poengterte at forslaget om endring av prosentsatsen er fordi egenandelen går ned.

Styrets forslag ble vedtatt.

VEDTAK: Forslag økning i egenandel til 50% vedtatt:

JA: 25

NEI: 0

BLANKE: 0

6.3. Vedtektsendring av § 9.4

Godtgjørelse til styret

TR orienterte om forslaget om indeksregulering av styrehonorar. Styret foreslår følgende:

Styret foreslår at godtgjørelsen til styret tas ut som ansvarsoppgave fra valgkomiteen og settes til et fast beløp som reguleres hvert år i forhold til prisvekst. Denne foreslås satt til 2 %

LH230 mente at dette blir dyrt.

LH288 viser til tidligere GF der det med spesielt store oppgaver for styret ble bevilget et ekstraronorar. TR svarer at dette forslaget er uavhengig av slike ekstra midler. Dette gjelder kun det ordinære styrehonoraret.

LH214 mente at det er valgkomiteen som skal foreslå styrehonorar, ikke at styret skal komme med forslag til styrehonorar selv. Å sitte i styret er noe som skal gjøres på rundgang.

LH214 stilte også spørsmål om det ikke er valgkomiteen som skal vurdere styrets arbeid gjennom året.

Styrets forslag falt.

VEDTAK: Forslaget faller da det kreves 2/3 flertall for endring:

JA: 12

NEI: 12

BLANKE: 1

6.4 Vedtektsendring tillegg §12.2

Lading av EL-bil i Ospeli borettslag.

TR presenterer styrets forslag som lyder som følger:

Styret foreslår at det settes inn i vedtektene at all lading av EL-bil skal kun tillates fra godkjente ladepunkt på parkeringsplass/garasje. Dette betyr at det ikke blir tillatt å benytte lading via kabel fra hus eller andre tilknytningspunkt i borettslaget.

TR viste blant annet til risiko for brann ved lading i privathus for eksempel.

LH248 spurte hva det betyr at beboerne kan installere egne ladepunkter i garasjen. KE sier at alt er forberedt for å sette inn en egen ladeboks. Det er en koblingsboks i garasjen, ikke ladeboks.

LH230 stilte spørsmål om Flowe som trakk seg, og om OneCo er lik i pris.

TR svarte at OneCo leverte hardware, altså infrastruktur med sikringsskap, kabelstrekke og ladebokser. LPH sa at en ladeboks fra CircleK koster 18.000 kroner.

Flowe leverte faktureringsjeneste og nettløsning/app mot hver enkel ladeboks. Flowe har sagt opp denne avtalen og Ospeli har nå inngått ny avtale med CircleK om fakturering.

LH310 stilte spørsmål om hva som skjer ved salg og om ny kjøper kan overta selgers ladepunkt. I motsatt fall kan man ikke reklamere for at andelseier selger sin bolig med parkeringsplass. LPH svarer at ikke alle har muligheter for å få garasje. Nye andelseiere må kanskje stå på venteliste for garasjeplass. Parkeringsplassen går tilbake til styret ved salg av bolig. TR tilføyer at andelseier har ansvar for å ta med seg all installasjon fra utvendig og innvendig plass, inkludert ladeboksen. Ladeboksen er privat eiendom og kan eventuelt monteres på ny plass. TR presiserte at dersom en andelseier selger huset og har garasje med installert ladeboks, og kjøper ønsker å overta ladeboksen, så bør selger kontakte styret for å undersøke om det finnes en praktisk løsning på dette. Dette kan være en mulig problemstilling for det nye styret.

Styrets forslag ble vedtatt.

VEDTAK: Forslag om at lading kun skal foregå i EL-bilanlegget er vedtatt:

JA: 23

NEI: 1

BLANKE: 0

En andelshaver forlot GF før avstemming

Avslutning

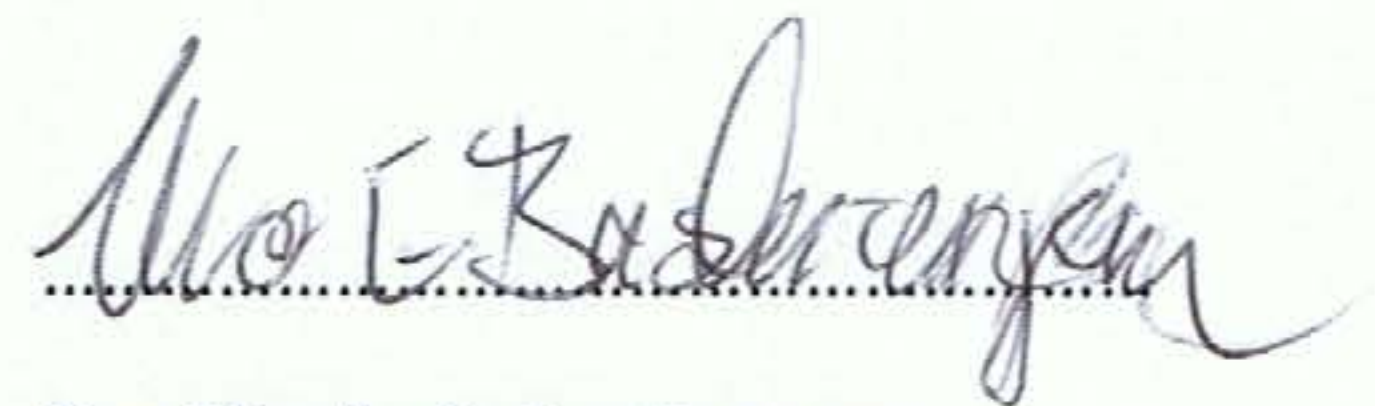
HMS ansvarlig (KA) oppfordret på slutten av GF alle kjørende beboere til å senke farten ved kjøring i borettslaget. Det er mange barn som leker i Ospeli og vi har ingen å miste! Senk farten når dere kjører i borettslaget!

TR avsluttet GF med sluttcommentar og takket på vegne av seg selv og det avtroppende styret.

Signering av protokoll

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Thomas Raum", written over a dotted line.

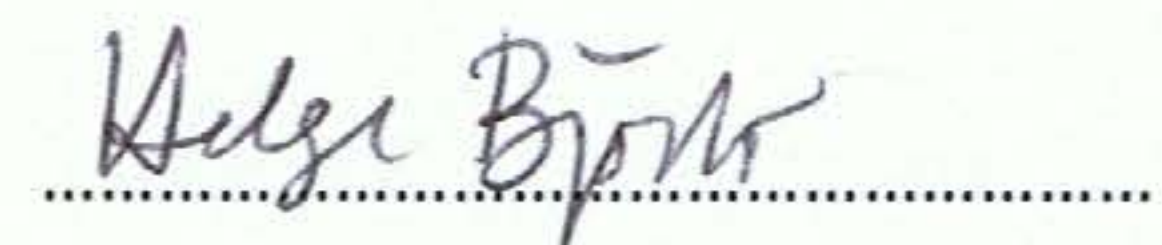
Thomas Raum
STYRELEDER

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gro Elisabeth Bastiansen", written over a dotted line.

Gro Elisabeth Bastiansen
SEKRETER

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Tord de Faveri", written over a dotted line.

Protokollunderskriver 1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hedra Bjørn", written over a dotted line.

Protokollunderskriver 2