

Ospeli Borettslag

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ospeli borettslag 4. Mai 2011 Borghilds Minne.

Tilstede : 45 stemmeberettiget, hvorav 33 fremmøtte og 12 fullmakter.

Fra styret møtte Rolf Solberg, Roar Asphaug, Arne Hagesæther, Torgeir N. Eraker, Norvald Eltvik.

Fra BOB møtte Vigdis Ørnhaug.

Styreleder Rolf Solberg ønsket alle oppmøtte velkommen.

Møteinnkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

1. Konstituering.

Konstituering av generalforsamlingen ble enstemmig tiltrådt med:

Møteleder:	Rolf Solberg
Referent:	Arne Hagesæther
Protokollunderskrivere:	Per Willy Tvedt og Ingunn Moi
Tellekorps:	Torgeir N. Eraker og Norvald Eltvik.

Gjennomgang av stemmerett ble gjennomgått av Rolf Solberg. 5 stemmesedler ble utlevert for hver andel ved registrering.

2. Årsberetning fra styret for 2010

Årsberetning ble godkjent i styremøtet fra 28. Mars. Styreleder ønsket å lese opp punktene i årsberetning og bli stanset om noen hadde kommentarer til de enkelte punkter, dette ble akseptert fremgangsmåte.

2. Styret og styrets arbeid

c) Saker som har vært behandlet

Team Service 7 AS gjennomfører snøbrøyting og strøing/salting i laget.

Det kom flere bemerkninger at mye salting gjennom vinteren hadde forårsaket skader på murer og hekker. Skadene var fordelt over hele borettslaget og murer og trapper som hadde vært fine gjennom 20 år hadde i løpet av de siste 2 årene blitt veldig redusert.

Styret ville ta kommentarene til etterretning.

Lars Petter Holgersen spurte om hvordan en stillet seg til endring av størrelse til eksisterende bygg. Rolf Solberg sier styret ser på dette som en ny søknad.

Lars Petter Holgersen sa at styret i borettslaget tidligere jobbet med å få montert Parabol under rekkverket denne er nå montert over rekkverk i ett tilfelle. Rolf Solberg sa at styret følger dette opp.

2 g) Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Angående HMS informerte Roar Asphaug om at vi har vikeplikt når vi kjører ut av borettslaget.

4 c) Bomiljø

En bil parkert på oppmerket plass ble påkjørt uten at andelseier fikk beskjed om dette.

7. Arbeidsmiljø.

Sverre Hopen sa at de ved en anledning fyrte i ovnen og fikk flammene i fanget grunnet værhanen som stod i feil retning grunnet snø. Roar Asphaug ordnet dette men en ønsker at HMS ser på problemet med at snø kan stanse

værhane fra å snu mot vinden. Torgeir Eraker kommenterer at om en fyrer jevnt gjennom vinteren vil det normalt ikke kunne skje.

Annet:

Lars Petter Holgersen spør om konklusjon og hvilke elementer er tatt til betraktning ved "Bom ved innkjøring fra Infoskriv Nr 2".

Torgeir N. Eraker sier at styret ikke har tatt denne beslutningen enda.

Rolf Solberg spurte de fremmøtte om det var noen andre kommentarer eller spørsmål om årsberetning noe det ikke var. En tok da årsberetning til etterretning.

3. Regnskapet for 2010

Ordet ble gitt til Vigdis Ørnhaug som tok generalforsamlingen gjennom regnskapet.

Revisors beretning ble først gjennomgått og denne er nå på 2 sider, side 8 og 8b fra innkalling.

Deretter ble regnskapet gått gjennom punkt for punkt.

Det var ingen spørsmål til side 9 av regnskapet.

Det var ingen spørsmål til side 10 av regnskapet.

Vigdis informerer om at tall for Garasjefond og Annen egenkapital var utsendt feil, nye tall ble informert og at disse korrigeres før det innsendes til Brønnøysundregisteret.

Dette gjaldt side 11, Garasjefond her skal tallet være 192588 i stedet for 197648.

Og side 11, Annen egenkapital her skal tallet være 2565473 i stedet for 2560413.

Det var ingen spørsmål til side 11 av regnskapet.

Ved gjennomgang av Disponible midler var det spørsmål fra salen om underskuddet var trekt fra. Vigdis Ørnhaug svarte på det at underskuddet ikke har noe med dette å gjøre da dette går på cash altså disponible midler.

Det var ingen andre spørsmål til side 12 av regnskapet.

Side 13. Note 2

Lars Petter Holgersen sa det er gått ut informasjon om at vi fikk økt felleskostnadene med 2% men at dette ikke viser igjen i budsjett.

Torgeir N. Eraker svarer at endring ble vedtatt i November, Desember og har ikke blitt reflektert i budsjett enda. Vigdis Ørnhaug sa at dette forklarte avviket og føyde til at budsjettet kun er et arbeidsverktøy for styret og at det alltid vil være forskjell på regnskap og budsjett med at om dette hadde blitt fanget opp tidligere så hadde det blitt tatt med.

Det var ingen andre spørsmål til side 13 av regnskapet.

Fra side 14 informerte Vigdis at en så at snørydding som var nevnt tidligere har kostet mere enn en har budsjettet.

Lars Petter Holgersen spurte om budsjett for grøntanlegget skal tilbake til normal da det nå avviker mye fra budsjettet og regnskap.

Torgeir N. Eraker svarte at budsjett punktet for plener har blitt tatt bort og dette har ført til at denne budsjettposten da har økt.

Vigdis Ørnhaug la til at det hadde vært en opprydding på regnskapsverktøyet bruk og at det da hadde blitt en reduksjon på antallet poster en kunne bruke.

Kommentar fra salen angående snømåking. Det er viktig at de som bor nederst i veien får tilgang med hensyn til ambulanser etc og for eldre.

Rolf Solberg kommenterer at i juletider fikk vi mye snø som da førte til en klage til styret som ble gikk videre til de som har avtalen hos oss. Det er beklagelig at det inntreffer slik en får mye snøfall på en helligdag og ikke får ryddet.

Lars Petter Holgersen sa at han har lagt merke til at ved snøfall så kom de og saltet og kjørte igjen. Det virker som om de salter veldig mye i stedet for å brøyte først noe som virker ulogisk. Styret sier seg enig og kommenterer at utstyret brukt og så ut til å være uheldig da det har kastet salt ut til siden, dette ser en tydelig på gress og hekker.

Det var ingen andre spørsmål til side 14 av regnskapet.

Det var ingen spørsmål til side 15 av regnskapet.

Note: 14 Garasjeregnskap:

Sverre Hopen ba om ordet og sa at for strøm i fjor var det brukt kr903 mens det nå er kr5933. Han sa videre at dette antagelig var pga skjønn ved avlesning. Tidligere har det gått ca. Kr 3000 i året. Han sa at halve lysregning burde gå på garasjene og at andre halvdel av lysregningen først på borettslaget.

Vigdis Ørnhaug sa at det var gjort en slik fordeling i år også.

Det ble diskusjon rundt strømforbruket og fordeling og enighet om at en har fordelt de to målerene vi har på utelys/garasje og på ventilasjonsanlegget.

Styret kommenterte at de ikke stoler på delmålere men at strømpris har steget mye slik at dette forklarer økningen.

Torgeir N. Eraker kommenterte og at de to målerne laget får regninger på ikke hadde vært avlest på flere år og at tall benyttet fra delmålere ikke kunne stoles på og la frem et eksempel på at to garasjer med identiske garasjeåpnere hadde i løpet av året brukt hhv 2KW og 100KW slik at det ikke har vært samsvar mellom sum av delmålere og hovedmåler.

Sverre Hopen bemerket videre at forretningsførsel har ikke vært ført på garasjer før og at det nå er ført kr 5060. Vigdis forklarte at det er en del arbeid med å føre regnskap for garasjer og det er normalt at alle betaler kr 110 pr garasje og at Ospeli har sluppet unna dette tidligere men det ble fanget opp i en intern kontroll og BOB syntes da at det var riktig å belaste dette på garasjeregnskapet.

Det var ingen flere spørsmål rundt regnskapet.

Rolf Solberg spurte om det var noen andre som hadde noen bemerkninger og det var det ikke.

Regnskapet ble da enstemmig godkjent.

4. Godtgjørelse til styret

Rolf Solberg spurte om leder for valgkomiteen ønsket å kommentere det som var skrevet for punktet.

Lars Frydendal sa at han mente teksten var selvforklarende.

Rolf Solberg spurte forsamlingen om det var andre forslag noe det ikke var.

Rolf Solberg sa da at vi har et forslag som i punkt 4 med kr130000 i styrehonorar til å stemme over og ba de som stemmer for dette forslaget å forholde seg rolig mens de som ville stemme imot forslaget viste dette med stemmetegn.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak: Det bevilges totalt kr. 130.000,- i styrehonorar for perioden 2010/2011.

5. Valg

Rolf Solberg informerte om at det var til valg styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Av det sittende styret var det Torgeir N. Eraker og Roar Asphaug som skulle fortsette.

Valgkomiteens innstilling var:

Styreleder: Rolf Solberg
Styremedlem: Arne Hagesæther
Styremedlem Ingunn Moi
Varamedlem: Stein Høgseth
Varamedlem: Lars Frydendal

Lars Frydendal for valgkomiteen kommenterte at de hadde gått ut bredt for å høre om noen hadde vært villige til å ta på seg styreverv men hadde blitt møtt med en overdøvende stillhet fra lagets medlemmer og hadde måttet jobbe hardt for å finne noen og hadde til slutt kommet frem til et forslag. Lars gav og en mulighet til de fremmøtte å gi beskjed om det var noen som ønsket å gå inn men det var ingen som tok ordet.

Rolf Solberg sa da at vi kun har ett forslag til styreleder og spurte forsamlingen om det var andre forlag.

Lars Petter Holgersen ba om ordet. Han informerte om at han satt i styret fra 2005 til 2009 det siste året som formann og at vi etter dette fikk inn en ekstern styreleder som en følge av at ingen i laget ønsket å inneha det vervet. Han ønsket å si sine tanker rundt det å ha en ekstern styreleder. Han var selv med i prosessen med å finne en ekstern styreleder og BOB gav Rolf Solberg gode skussmål og forholdene skulle være gode til å gjøre en god jobb og ha en aktiv rolle. Etter to år med ekstern styreleder mener Lars Petter at Rolf Solberg har innehatt en passiv rolle og ikke har vært med på å utvikle styret og borettslaget videre. Han ønsket at valgkomiteen ikke forslø Rolf Solberg som til gjenvalg som formann da han ikke oppfyller de krav en burde sette til en ekstern styreleder. Lars Petter ville foretrukket at valg ble utsatt til valgkomiteen kunne finne en annen kandidat.

Lars Petter ønsket ikke å fremme dette som et forslag kun som et ønske slik at generalforsamlingen forsatt kun hadde ett forslag å stemme over. Lars Petter inviterte til diskusjon om noen ønsket det.

Rolf Solberg spurte om noen ønsker ordet etter Lars Petters innlegg men det var ingen som ønsket det.

Rolf Solberg informerte om at vi da kun har ett forslag med seg selv som ekstern styreleder og ba generalforsamlingen om å forholde seg rolige for å stemme for og om å vise det ved stemmetegn for å stemme i mot.

Lars Petter Holgersen ba om skriftlig avstemming da det har vært tradisjon for dette men både Vigdis Ørnhaug og Rolf Solberg så ikke noe poeng i dette da det ikke var motkandidater til valg. Lars Petter kommenterte videre at han da ihvertfall stemte imot.

Møtedeltaker foreslo at vi gikk videre da han mente at det var entydig fra salen. Rolf Solberg sa han og oppfattet det også slik.

Det fremkom ingen andre forslag på styremedlemmer og resten av valgkomiteens forslag ble enstemmig valgt inn.

Vedtak:

Styreleder: Rolf Solberg	(en stemme i mot)
Styremedlem: Arne Hagesæther	(enstemmig)
Styremedlem: Ingunn Moi	(enstemmig)
Varamedlem: Stein Høgseth	(enstemmig)
Varamedlem: Lars Frydendal	(enstemmig)

Valg av ny valgkomite.

Valgkomiteen ble for 1 år valgt til:

Norvald Eltvik
Kjetil Gjøsæter
Elene Markhus

6. Innkomne forslag

a. Gjerder og endehager

Torgeir N. Eraker informerte rundt forslaget grunnet at dette var blitt mere komplisert enn forventet selv om styret ønsket å jobbe videre med endehagene. Forslaget gjaldt borettslagets gjerder ned mot veien.

Sverre Hopen ba om ordet og informerte om at de små lave gjerdene mot interne veier er satt opp av andelseierene og at det er andelseiers ansvar å vedlikeholde disse.

Det oppstod diskusjon rundt hvem som skal vedlikeholde disse gjerdene.

Torgeir informerer om at de gjerdene som definitivt er borettslagets ansvar jobber vi for å bytte mot et stålrekkverk som er vedlikeholdsfritt.

Trapp som går ned fra tilfluktsrom er i ferd med å løses opp, er det satt opp planer om å reparere denne eller kan den tas bort. Sverre Hopen informerer om at bakken er glatt og at trappen må beholdes.

Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Vedtak om vedlikeholdsavtaler for gjerder på GF2009 oppheves. Styret gis anledning til å arbeide videre med vedlikeholdsavtaler for endehager, men fullføring i løpet av kommende styreperiode.

b. Garasjene.

Rolf Solberg informerer om at forslaget krever 2/3 flertall.

Ordet ble gitt til Lars Petter Holgersen som informerte rundt forslaget.

John R.B. Rasmussen ba om ordet og kommenterte at det var komplett uforståelig at de som ikke har garasje skulle måtte bekoste dette med omtrent kr2000 årlig for å sørge for at de som allerede har garasje skal få sitt depositum innløst. Om garasjene skulle bli innløst så må ny kostnad for all rettferdighets skyld bli lagt på de 46 som får garasjer. Videre om garasjene skulle bli innløst ville inngangsbilletten blitt så mye rimeligere at en kan anta at bortimot alle ville ønsket garasje og en måtte tatt hensyn til det loven sier om rettferdighet og lodde disse ut på ny bland samtlige interessenter. Om forslaget skulle blitt vedtatt hadde Rasmussen et tilleggsforslag som ble levert skriftlig som lød: " borettslagets innløsning av depositum for samtlige garasjer fristilles disse og legges ut til fordeling blant borettslaverne på like vilkår. Fordelingen foretas på loddtrekning blant interessentene."

Sverre Hopen fikk ordet og sa at ved utbygging 1980 ble avtale utarbeidet av BOB advokat og at det fungerte fint frem til 2005 og at det etter dette ble kaos rundt avtalen. Sverre mente forslaget fra Holgersen måtte bli stemt ned og at en selger garasje med huset. Forslaget for dette ble levert skriftlig og lød: "Når en andelseier i laget som har garasje skal selge sin bolig og der ikke er søker til garasje på ventelisten, kan garasjen selges med boligen etter nærmere avtale med styret."

Rasmussen: Foreslår at dette forkastes, grunnet at de som ikke har garasje skal bekoste dette. Da nye garasjer ble bygd ble de subsidiert av borettslaget. Mener at om at noen selger sin andel så kan en selge med garasje til depositum kun om denne ikke er ønsket av andre.

Lars Petter Holgersen velger å forkaste sitt forslag.

Generalforsamling tok 5 minutters pause for å lese gjennom Sverre Hopens forslag men de ble klart at dette allerede er tatt til høyde for i gjeldende vedtekter.

Torgeir N. Eraker hadde og klart ett alternativt forslag fra styret som er gjeninnføring av punkt 18. men trekker det og ber om at alle som skal selge kontakter styret for å få avklart garasje i forkant for å se om en kan videreføre leieavtale.

Ingen avstemming da forslaget ble trukket.

c. Gjenvinning.

Lars Petter Holgersen får ordet og informerer om grunnene BIR har gitt og gir det som grunn til at forslaget trekkes.

Ingen avstemming da forslaget ble trukket.

d. Hobbyrom for snekring og maling.

Lars Petter Holgersen fikk ordet og informerte om grunnen til forslaget sitt. Fru. Hansen informerte om grunnen til at hun vil fortsette å leie videre lokalet de i dag leier.

Rolf Solberg ber om at en tar avstemming med forbehold om at Fru Hansen får den tiden hun trenger til å avslutte evt. Leieforhold på ordentlig måte.

Generalforsamling ba om skriftlig avstemming

Forslaget trengte enkelt flertall.

16 stemmer mot, 29 stemmer for. Forslaget er vedtatt.

Vedtak: Generalforsamling vedtar at det innredes arealer i tilfluktsrommet som egner seg til snekring og maling.

e. Åpne for utbygging av andel med inngang på oppsiden(fra øst).

Lars Petter Holgersen fikk ordet og informerte rundt forslaget og viste en presentasjon på prosjektor med bilder over hvordan en utbygging ville sett ut.

Vigdis Ørnhaug forlot møtet og takket for seg.

Det oppstod en del spørsmål og diskusjon rundt forslaget.

Sverre Hopen ba om ordet og informerte om at i 2002 hadde vi Meyer inne som da gikk imot bygging av fasaden som da gikk imot dette. Han var og bekymret over at arbeidet ville blitt forstyrrende i borettslaget over lang tid. Han da og at det var en skjøte på bærende konstruksjon som en må ta hensyn til og viser til bekymring rundt dette.

Torgeir N. Eraker ba om ordet og informerte om at han er Sivil ingeniør i Byggeteknikk og sa at fundamentering må tas hensyn til men det er fullt mulig teknisk å løse dette.

Forslaget trengte 2/3 flertall.

27 stemmer for, 18 stemmer mot. Forslaget er nedstemt.

Vedtak: Generalforsamling vedtar ikke forslaget.

f. Skyvedør til altan.

Torgeir N. Eraker fikk ordet og informerer rundt forslaget.

Forslaget trengte enkelt flertall.

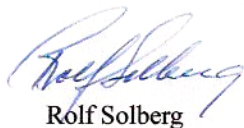
38 stemmer for, 6 stemmer mot. 1 blank. Forslaget er vedtatt.

Vedtak: Generalforsamlingen tillater installasjon av skyvedør som nevnt over.

Avslutning.

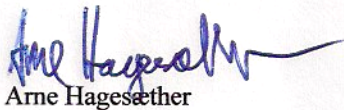
Styrets leder Rolf Solberg takket Norvald Eltvik og Mahmoud Sayyad som gikk ut av styret. Han opplyste så om ryddedag førstkommande lørdag ,takket alle møtedeltakerne for fremmøte og ønsket alle vel hjem.

Bergen 12. Mai 2011



Rolf Solberg

Møteleder



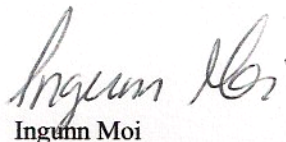
Arne Hagesæther

Referent



Per Willy Tvedt

Protokollunderskriver



Ingunn Moi

Protokollunderskriver