



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I OSPELI BORETTSLAG 2018

Sted: Lyshovden skole

Dato: 24 April, 2018 klokken 19

Møtet ble åpnet av: Styreleder Thomas Raum

Til stede fra styret: Leder: Thomas Raum

Nestleder: Terje Lislevand

Medlem: Stig Liabø

Medlem: Knut Eraker

Medlem: Erik Krogh

Varamedlem: Turid De Faveri

Varamedlem: Tor Erik Haga

Til stede fra BOB: Iren Bjånesøy

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Merknader til innkalling:

Det var ingen merknader til innkallingen.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert): 42 representanter møtt + 5 fullmakter = 47 totalt.

c) Valg av møteleder: Thomas Raum

d) Valg av referent/protokollfører: Erik Krogh og Knut Eraker

e) Valg av protokollunderskriver(e): Rigmor Sørensen og Marianne Ellingsen

f) Valg av tellekorps: Joakim Stenhjem og Bjørn Savland

g) Godkjenning av dagsorden: Dagsorden er godkjent og årets generalforsamling er satt.

2. Rapport fra styret for Ospeli Borettslag 2017

Behandlingen gjelder årsrapport for 2017

2 A: Innvendig og utvendig avløpsrør:

Stig Liabø begynte å informere om at det er to aktører som er aktuelle for rørfornyning i Ospeli. Det er firma Olimb og Vitek. Forklarer videre infrastruktur av borettslagets rørkonstruksjon. Presenterte digital presentasjon. Ligger ute Ospeli.no. Det vil bli behov for beboermøte i forkant av oppstart av arbeidet med rørfornyning.

Kommentarer:

- LH 286 spørsmål om hvor langt inn i husene rørene går?
- Thomas Raum svarer inn til stakeluke
- LH 304 når vil dette starte?
- Thomas Raum svarer at anbud arbeides med og man må begynne med de mest krevende tilfellene.
- LH 242 Hva er prisestimat på akutte reparasjoner?
- Stig Liabø svarer ca. 50000,- for to husstander.
- LH 290 Forutsetter anbudspriser at hele jobben gjøres i ett?

- Thomas Raum svarer at det vet man ikke på nåværende tidspunkt, det jobbes videre med anbydere.
- Kommentar fra beboer om hvorfor prosjektet med rørfornyng ikke er kommet i gang?
- Stig Liabø kommenterer at det er god planmessig fremdrift og at det vil bli en betydelig kostnad med dette prosjektet. Kommer tilbake til dette punktet senere i informasjon fra styrets arbeid.
- LH 218 trenger vi å låne penger til dette prosjektet?
- Thomas Raum kommenterer at det vil bli kostbart, usikkert angående hvorvidt borettslaget må låne penger i bank for prosjektet. BOB kontaktes for rådgivning.

2 B: EL-bil utvalget bestående av Roar Asphaug og Tor Erik Haga informerte om det som de har jobbet med siden forrige GF 2017.

Sett på ulike alternativer:

Lade et gitt antall i noen rekker? 13kW tilgjengelig. Kan oppgraderes til 24kW (8-10 biler)
Den enkelte må dekke ladepunkt 20-25000 pr stk.

Lade i alle garasjer + noen uteplasser. Må legge inn nye kurser til laget. Nye kabler i grøft, asfaltering.

Store kostnader BKK kan levere 50kW. Ca. 500000 i investering + ladepunkt.
«Hurtiglader»: Må koble om til 3-fase. Kan gi 2 stk. ladepunkter. Vil binde to parkeringsplasser

Hva kan vi gjøre med dagens anlegg? Uten for store inngrep?

- 3- fase: Dobler effekten
- Tilfluktsrom / gammelt ventilasjonsanlegg 15kW / nytt anlegg trekker 2kW
- Dette kan gi lading av ca. 18 biler som kan lade samtidig

Styret poengterer at de som lader sine EL-biler i fremtiden skal betale for sitt eget forbruk, slik at det blir rettferdig for alle.

Kommentarer:

-LH 218 spør om dagens kapasitet er nok til å lade de 5 fem EL-bilene som er i borettslaget?

-Tor Erik Haga svarer at det går fint.

-LH 310 kommenterer at det ikke er riktig/rettferdig å betale for elektrisk regning for de som ikke har garasje.

-LH 228 kommenterer at nedre parkeringsplass ikke har tilgang til strøm. Dette må inn i arbeidet med planlegging av ladestasjon for EL-bil.

-LH 218 oppfordrer styret til å se på strømforbruket for EL-biler

2 C: Turid De Faveri informerer om malingsprosjektet og viser bilder på storskjerm om hvordan husene skal males i de ulike fargene. Det vil bli utlevert bruksanvisning i forhold til husvask og maling. Utlevering av husvask 27 april fra klokken 17-18.

Kenneth Bondehagen fra Nordsjø informerer om husvask og maling muntlig.

Ryddedag 8 mai, kommer container med mulighet for å kaste gammel kledning fra terrasser.

Kommentarer:

- LH 286 blir det satt opp stilas?
- Thomas Raum kommenterer at dette vil bli besvart. Det vil bli behov for stilas i rekke A.
- LH 234 spør om man kan kjøpe inn kledningsmateriale i felleskap?
- Thomas Raum svarer at dette må man planlegge og organisere privat.

2 D: Erik Krogh informerte om pilotprosjekt med installasjon av radonbrønn i LH 284. Viste bilder og presenterte målinger av Bq. 3 hus i rekke fra LH 282-284-286 hadde alle målinger over 300Bq. Disse sank til mellom 20-50 Bq i alle tre husene etter at radonbrønnen var installert. Resultat av pilotprosjektet var vellykket.

Kommentar:

- LH310: Hvor mye sank det uten viften i gang?
- Roar Asphaug svarer at det er litt vanskelig å si. Målt med elektroniske målere. Falt fra ca. 370-70 Bq.
- LH326: Hører at det synker bare med hull i grunnmur. Hva med bare å bore hull og luft?
- Erik Krogh svarer at dette avhenger av massene under huset
- LH296: Hva er planen videre?
- Erik/Thomas svarer at alle beboere kan legge frem forslag. Styret planlegger ny sak i GF2019. Hvem som skal finansiere eventuelle radonbrønner blir en sak for GF, styret kan ikke avgjøre dette alene med hensyn til kostnad.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjelder årsregnskapet for 2017. Regnskapet er godkjent.

Kommentar til regnskapet:

- LH211 påpeker skrivefeil i budsjettet revisjonshonorar
- Bjørn Savland bemerker Note 8: Kostnader til rør vises ikke i budsjettet
- Thomas Raum svarer at styret hadde ingen anbud/priser på det tidspunktet. Dette vil bli lagt inn nå når vi har priser på rør og gavlevegger. Derfor vil summene virke litt «rare». Beklager at budsjettet ikke viser riktig i forhold til det vi vet i dag. Vil bli oppdatert i planer og budsjett.

Gjennomgang av regnskapet ved Iren Bjånesøy fra BOB (se innkalling for regnskap).

3. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Kommentar:

Styrehonoraret er i tråd med budsjettert honorar for perioden 2018/19

Forslag: Kr. 130.000,-

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Ingen spesielle vederlag ble bestemt.

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg.

Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)

Forslag fra valgkomitéen:

Det velges 2 styremedlemmer for 2 år:

Styremedlem (2 år): Knut Eraker (gjenvalg).

Styremedlem (2 år): Beate Berentsen (ny).

Det velges 2 varamedlemmer 1 år:

Varamedlem (1 år): Helge Johnny Salbu (ny).

Varamedlem (1 år): Roar Asphaug (ny).

Avstemming:

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Vedtak: Knut Eraker og Beate Berentsen er enstemmig valgt med akklamasjon.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Vedtak: Roar Asphaug og Helge Johnny Salbu er enstemmig valgt med akklamasjon.

Benkeforslag:

Det ble ikke fremsatt noen benkeforslag.

Ny valgkomite:

Forslag: Stig Liabø, Turid De Faveri og Tor Erik Haga.

Vedtak: Enstemmig valgt.

Følgende personer ble valgt:

Verv (styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styremedlem	Knut Eraker	2018 - 2020
Styremedlem	Beate Berentsen	2018 - 2020
Varamedlem	Helge Johnny Salbu	2018 - 2019
Varamedlem	Roar Asphaug	2018 - 2019

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Thomas Raum	2017 - 2019
Styremedlem	Terje Lislevand	2017 - 2019
Styremedlem	Erik Krogh	2017 - 2019
Styremedlem	Beate Berentsen	2018 - 2020
Styremedlem	Knut Eraker	2018 - 2020
Varamedlem	Helge Johnny Salbu	2018 - 2019
Varamedlem	Roar Asphaug	2018 - 2019

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget)

INNKOMNE FORSLAG:

Det har kommet inn 6 forslag til årets generalforsamling. Muntlig presentasjon og avstemming på forslagene:

FORSLAG NR. 1: (Alminnelig flertall).

Hovedtekst:

- Parkering er kun tillatt på oppmerket felt.
- Parkering er kun tillatt med gyldig parkeringskort.
- Ureg. biler er ikke tillatt på området.

Unntak:

- Tjenestebiler, som for eksempel hjemmehjelp i tjeneste, parkerer fritt på oppmerket felt uten oblat, men forutsetter synlig tjenestebil emblem.
- Ved av -og pålessing utenfor egen bolig, er tillatt parkering maksimalt to timer.
- Korttidsparkering på oppmerket felt, uten kort; maksimalt to timer.
- Parkering utover to timer, utenfor oppmerket felt eller uten kort ved for eksempel håndverkere i arbeid, Flyttebil og lignende; ring parkeringsansvarlig på nummer fra oppslagskilt for avklaring.
- Handicap parkering, med eget oblat etter avtale med styret.

Kommentar:

-LH 308 påpekte at forslaget bør avvises av styret på grunn av at styret er blitt gitt myndighet av GF tidligere til å håndheve/ivareta parkeringsreglene til borettslaget. Hvis overstående forslag skal stemmes over burde det blitt sendt inn forslag om at det er GF som skal kunne håndheve parkeringsreglene ovenfor Vestpark. Dette krever vedtektsendring.

-LH 230 lurer på hvordan Vestpark skal vite om biler har stått parkert lenger enn 2 timer?

- Joakim svarer at dette er Vestpark sitt ansvar om hvordan de vil regulere denne regelen.

-Thomas Raum spør om forsamlingen ønsker å overstyre denne ordlyden? Da må det bli en vedtektsendring.

-Etter en del diskusjon i plenum ble styret og innsender tilslutt enige om at forslaget trekkes

Vedtak: Forslaget trekkes og styret oppfordres av GF til å se videre på parkeringsreglene i borettslaget og jobbe for best mulige løsninger for beboerne.

FORSLAG NR. 2: JA/NEI (Kvalifisert flertall).

Ber om at generalforsamlingen setter ned et parkeringsutvalg med utvidet mandat for å legge fram alternativer til ny parkeringsdekning. Utvalget kan i samråd med styret beslutte evt. ny løsning.

Kommentar:

- KE informerte om tidligere parkeringsutvalg sitt arbeid og at arbeidet som ble gjort da ble nedstemt av generalforsamling.
- LH 228 kommenterer at det vil bli kostbart med nye parkeringsplasser.
- LH 286 oppfordrer til å bedre utnytte dagens parkeringsplasser.
- LH 290 spør om hva «utvidet mandat» betyr?

Siste linje i forslaget om «utvidet mandat» strykes med godkjenning fra styret og forslagsholder.

- LH 278 ønsker ikke mer parkering og vil beholde grøntområde.

Votering brukes for å stemme på forslag nr. 2 med håndsopprekking.

JA: 22

NEI: 24

Vedtak: Forslaget er nedstemt.

FORSLAG NR. 3: JA/NEI (Alminnelig flertall).

Generalforsamlingen ønsker at tilfluktsrommet skal være et snekker og malerrom for andelshaverne. Vedtaket fra GF 2011 opprettholdes og styrets vurdering settes til side.

Kommentar:

- LH 296 kommenterer at det stemmes over forslag nr. 4 og trekker forslag nr. 3 dersom forslag nr. 4 blir godkjent.

Vedtak: Forslaget strykes.

FORSLAG NR. 4: JA/NEI (Kvalifisert flertall).

Bruken av tilfluktsrommet skal omfatte hobbyaktivitet uten bruk av luktsterke produkter (maling, lakk eller tilsvarende). Dette nye vedtaket omgjør vedtaket fra GF-2011 og gjelder inntil bedre løsning for automatisert ventilasjon er installert.

Kommentar:

Det stemmes ved håndsopprekking for å stemme på forslag nr. 4

Enstemmig vedtatt.

Vedtak: Forslaget godkjennes.

FORSLAG NR. 5: JA/NEI (Kvalifisert flertall).

Andelseier kan bygge ut som vist på vedlagte tegning, under forutsetning av at:

- *Andelseier står selv ansvarlig for kostnadene med å engasjere arkitekt til utarbeidelse av tegninger for utbygget.*
- *Andelseier betaler byggesaksgebyret til kommunen.*
- *Kommunen godkjenner byggesaken.*
- *Andelseier står selv ansvarlig for vedlikehold av utbygget og balkongdøren*

Kommentar:

- LH 216 leser opp brev for LH 220 som omhandler blant annet denne ordlyden: *dette er tredje gang forslaget kommer opp. Dette vil redusere lys i LH220. Salgsverdi vil gå ned. Fasadeendring. På naboens bekostning. Styret har tatt standpunkt. Stem etter det du føler er rett.*
- LH 286 spør om det vil gjelde alle boliger i form av presedens?
- Lars Petter Holgersen leser opp innkalling til GF fra 2009 hvor det sto at liknende søknad skulle gjelde alle hus. Lars Petter foreslår at dette skal gjelde alle hus.
- LH 294 ønsker at forslaget skal godtas og at det må være mulighet for ulike funksjonelle løsninger på boligene.
- Styret svarer at det vil presedens for alle hus.

Stemmeseddel nr. 1 for å stemme på forslag nr. 5

JA: 25

NEI: 21

Vedtak: Forslaget er nedstemt.

FORSLAG NR. 6: (Kvalifisert flertall).

Tillegg til Ospeli Borettslags vedtekter §12-2

Nye andelshavere 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 (Lillehatten) og eier egen bil. Hvis andelseiere ikke lenger eier egen bil, vil retten til fast parkeringsplass/garasje opphøre.

Kommentar:

Det er kommet en henvendelse fra ombudsmannen til BOB på vegne av pårørende av beboer i Ospeli om at forslaget bør trekkes da han mener dette forslaget fra styret kan være ugyldig på grunn av prinsippet om fordel og likhet i borettslag. TR leser opp skriftlig mail fra ombudsmannen før forslaget stemmes over.

-LH 322 krever at dette forslaget blir et utsettelsesforslag på grunn av problemstilling nevnt over.

Det stemmes med håndsopprekking på utsettelsesforslag på forslag nr. 6.

JA: for utsettelse: 41

NEI: for utsettelse: 5

Vedtak:

Forslaget blir utsatt til neste års GF 2019

Styreleder takket for meget godt fremmøte og beklaget at GF ble utsatt for tidspress på grunn av at alarmsystemet til Lyshovden skole ble aktivert klokken 22.00. Forhåpentligvis blir neste års GF i 2019 avholdt på Borghilds minne.

Generalforsamlingen 2018 er hevet.

Ospeli, dato:



Thomas Raum
styreleder



Erik Krogh
sekretær



Rigmor Sørensen
protokollunderskriver



Marianne Ellingsen
protokollunderskriver