



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I OSPELI BORETTSLAG 2019

Sted: Borghilds Minne

Dato: 24 April, 2019 klokken 18

Møtet ble åpnet av: Styreleder Thomas Raum

Til stede fra styret: Leder: Thomas Raum

Medlem: Terje Lislevand

Medlem: Beate Berentsen

Medlem: Knut Eraker

Medlem: Erik Krogh

Varamedlem: Roar Asphaug

Varamedlem: Helge Johnny Salbu

Til stede fra BOB: Iren Bjånesøy

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Merknader til innkalling:

LH 214: Merknad til innkalling: Dato for innsending av forslag – senest 8 uker før: Dato gjelder. Forslag etter styrets frist ble avvist, men var innenfor 8-ukers frist. Ble avvist av

styret. Styrets skulle fulgt vedtektene, som sier at det er datoen som gjelder. Det var feil å avvise forslaget.

TR: Styret begrunnet fristen på grunn av praktiske forhold. Dato var oppgitt i innbydelsen. Styret har mulighet til å justere tiden, så lenge det ikke går utover 8-udkersfristen.

LH 214: BOB styrer ikke vedtektene i borettslaget. Det er GF som bestemmer.

TR: Vi setter strek her.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert): 31 representanter møtt + 7 fullmakter = 38 totalt.

c) Valg av møteleder: Thomas Raum

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

e) Valg av protokollunderskriver(e): Lars Petter Holgersen og John Rasmussen.

f) Valg av tellekorps: Joachim Stenhjem og Bjørn Savland

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

2. Rapport fra styret for Ospeli Borettslag 2018

Behandlingen gjelder årsrapport for 2018

Thomas Raum informerte generelt (se innkalling til ordinær generalforsamling 2019) beboere om hva styret har jobbet med siden forrige GF og hvor mange styremøter som er gjennomført.

1) Rehabilitering av avløpsrør: Roar Asphaug representerte fakta rundt og fremtidig løsning for rehabilitering av avløpsrør i Ospeli borettslag.

Kommentarer:

LH: 252 Har det blitt vurdert å skifte soillrør under kjøkken gulv i samme omgang?

TR: svarer at dette ikke er med i vurdering av dette prosjektet.

LH: 252 Kan man søke om refusjon til borettslaget hvis man har skiftet og bekostet soillrør selv tidligere.

TR: svarer at man sender søknad om dette til styret.

LH 234: Hvor lenge vil strømpeløsningen holde?

RA: Lenge. Dette er en kjent og mye brukt metode / Stig Liabø: 50år.

2) EL-bil: Knut Eraker informerte rundt arbeidet styret har sett på omkring lading av EL-bil.

Kommentarer:

LH 218: Lading av EL-bil skal etter tidligere GF vedtak bli bekostet av de som lader. Styret har ikke gjennomført dette og hvor mye mener styret at dette har kostet felleskapet pr. år?

TR: svarer at det cirka utgjør en sum på 7000 kr pr. år for felleskapet siden 2015.

LH 218: Hva har styret gjort for å se på løsninger rundt lading av EL-bil hvor hver enkelt beboer skal betale for egen lading? Det har vært en kostnad på ca. 30000 kr siden 2015 for felleskapet. Hva har styret gjort for at de som lader betaler?

TR: svarer at borettslaget må eie det elektriske anlegget som skal bygges ut i garasjene. Det vil være en stor kostand, derfor lander vi mot forslag nr.7.

LH 310: mener at forslaget fra styret om EL-bil lading er dårlig ide fordi man mister to frie parkeringer.

LH 252: Kommenterer at det ikke er tillat å lade på kontaktene som er i garasjene i dag. Borettslaget kan få problemer med forsikringsselskapet i forhold til brann og elektrisk ødeleggelse hvis man lader.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjelder årsregnskapet for 2018. Regnskapet er godkjent.

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

4. 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 budsjettet honorar for perioden 2018/19

Forslag: Kr. 130.000, -

Vedtak: Godkjent

4.1 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 og 1 styreleder for 2 år.

Styreleder (2 år): Thomas Raum

Styremedlem (2 år): Roar Asphaug

Styremedlem (2 år): Gro Bastiansen

Det velges 2 varamedlemmer 1 år:

Varamedlem (1 år): Helge Johnny Salbu

Varamedlem (1 år): Lars Petter Holgersen

Avstemming:

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styreleder for 2 år:

Vedtak: er enstemmig valgt med akklamasjon.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:

Vedtak: er enstemmig valgt med akklamasjon.

Benkeforslag:

Det ble ikke fremsatt benkeforslag

Ny valgkomite:

Forslag: Erik Krogh og Terje Lislevand.

Vedtak: Enstemmig valgt.

Følgende personer ble valgt:

Verv (styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Thomas Raum	2019 - 2021
Styremedlem	Roar Asphaug	2019 – 2021
Styremedlem	Gro Bastiansen	2019 - 2021
Varamedlem	Lars Petter Holgersen	2019 – 2020
Varamedlem	Helge Johnny Salbu	2019 - 2020

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Thomas Raum	2019 - 2021
Styremedlem	Roar Asphaug	2019 - 2021
Styremedlem	Gro Bastiansen	2019 - 2021
Styremedlem	Beate Berentsen	2019 - 2020
Styremedlem	Knut Eraker	2019 - 2020
Varamedlem	Helge Johnny Salbu	2019 - 2020
Varamedlem	Lars Petter Holgersen	2019 - 2020

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 7 forslag til årets generalforsamling. Muntlig presentasjon og avstemming på forslagene:

FORSLAG NR. 1:

Hovedtekst: Forslag (alminnelig flertall) Telenor eller Get:

*Det inngås en avtale med den leverandøren som oppnår flertall, i hht. tilbud fremlagt på beboermøte onsdag 27.mars 2019 (se **Vedlegg A**).*

Kommentar:

LH 272: Leverer GET bredbåndsruiter?

HJS: svarer ja.

LH 204: Hva er grunnen til nytt innhentet anbud?

HJS: svarer at dette er bestemt på forrige GF 2018.

LH 234: Kan GET levere mer enn 50 Mbt og er denne hastigheten god nok for en husstand?

HJS: svarer at dette er god kapasitet og man kjøpe mer hastighet.

Stemmeseddel nr. 1 for å stemme.

Antall stemmer: 38

GET: 6

Telenor: 32

Resultat: Telenor vinner anbud fra 2019.

FORSLAG NR. 2:

Hovedtekst: Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:

Tillegg til Ospeli Borettslags vedtekter §2-4

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn, uten å innhente skriftlig samtykke fra **generalforsamlingen eller styret**. Dette gjelder også oppsetting av antenne/parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Det skal ikke gjøres endringer/åpninger i husets yttervegger eller gjøres montasje mot disse, uten styrets forhåndsgodkjenning. Dette gjelder bl.a. åpning for lufteventiler, avtrekk fra kjøkken- eller baderomsvifte, sentralstøvsuger, tørketrommel eller rør og kabler til/fra varmepumpe, utvendig tappekran, stikkontakt etc.

På innside av yttervegger må det ikke gjøres endringer/åpninger som kan punktere dampsperre, uten styrets forhåndsgodkjenning.

I utparsellerte hager på husets for- eller bakside, må det ikke bygges markterrasser, plattinger eller skillevegger, uten styrets forhåndsgodkjenning. Det samme gjelder murer, steinarbeid, hekker og gjerder.

Arbeid på elektriske installasjoner, vann og avløpssystem, skal utføres av autorisert firma etter norsk standard.

Kommentar:

LH 282: Må jeg søke om å legge utvendig kran?

TR: Ja, det må man.

LH 252: er målet at borettslaget skal ha oversikt over hva som gjøres eller at det er fagfolk som skal gjøre inngrepet i huset?

TR svarer at det for at jobben gjøres av fagfolk i forhold til lagets forsikring.

LH 252: Skjønner hvor dere vil. Hva er målet?

TR: Hindre forsikringsskader.

RA: Hindre følgeskader.

LH 270: Dette er et fornuftig tiltak!

:

Stemmeseddel nr. 2

Antall stemmer: 38

JA: 35

NEI: 2

Blank: 1

Vedtak: Forslaget er vedtatt.

FORSLAG NR. 3:

Hovedtekst: Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:

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 dekke 20 % av enten:

- i) Gjeldende egenandel*
- ii) Andel av skadebeløp opptil gjeldende egenandel.*

Kommentar:

LH 234: Gjelder dette tidligere arbeid eller arbeid som gjelder fra fremtidig arbeid?
TR: svarer at det må gjelde for fremtiden.

LH 272: Mener at dette må gjelde fra dags dato.

LH 282: Hva skal jeg gjøre med oljetanken min?
TR: svarer send søknad styre.

LH 218: Besparelse for borettslaget? Hvorfor ikke elbilene?
TR: Avvist.

LH 270: Presisere at dette gjelder fra nå av?
TR: Dette betyr ikke evt amnesti for u fagmessig utførte utbygginger.

LH 288: Dersom det skjer en ny skade og huset er solgt 2 ganger etterpå?
TR: Dette er «skjulte feil og mangler». Må tas fra sak til sak.

Stemmeseddel nr. 3 for å stemme.

Antall stemmer: 38

JA: 31

NEI: 6

Blank: 1

Vedtak: Forslaget er vedtatt.

FORSLAG NR. 4:

Hovedtekst: Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:

Et forslag som er tilstrekkelig belyst og behandlet på GF men blir nedstemt, ilegges en karantenetid på 3 år før det kan tas opp som sak til ordinær eller ekstraordinær generalforsamling for Ospeli Borettslag.

Kommentar:

LH: 252 mener at dette kan bli vanskelig å skille på ordtekst i forslaget fra gang på gang.
TR: svarer at et forslag skal taes med hvis det nye opplysninger i saken.

LH: 322 er uenig i forslaget.

LH: 204 Hvorfor 3 år?

TR: svarer at det er et tall som er fornuftig ut ifra jurist hos BOB og styret.

Stemmeseddel nr. 4 for å stemme.

Antall stemmer: 38

JA: 22

NEI: 15

Blank: 1

Vedtak: Forslaget er ikke vedtatt.

FORSLAG NR. 5: JA/NEI

Hovedtekst: Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:

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 (Lillehatten) og disponerer/kjører egen bil.

Hvis andelseiere ikke lenger disponerer/kjører egen bil, vil retten til fast parkeringsplass/garasje opphøre.

Kommentar:

LH 322: Mener forslaget ikke er bra. Bedre å spørre beboere som ikke har bil om de vil gi fra seg parkeringsplassen. Oppfordrer til dialog.

LH 256: kommenterer at man ikke mister gjesteparkering.

LH 274: Kommenterer at i et tidligere borettslag ble det ikke gitt parkering hvis du ikke har bil.

LH 254: sier at dette er et tiltak for å slippe å bygge nye parkeringsplasser og det vil frigjøre gjesteparkeringer.

LH 310: mener at dette fratar verdi fra huseier som ikke har bil. Man mister parkeringsplass.

LH 218: mener forslaget er utydelig og spør om ny beboer får umiddelbart få ny plass?

TR: svarer ja.

Stemmeseddel nr. 5 for å stemme.

Antall stemmer: 38

JA: 19

NEI: 18

Blank: 1

Vedtak: Forslaget er ikke vedtatt.

FORSLAG NR. 6:

Hovedtekst: Forslag (2/3 flertall) Ja/Nei:

Styrets godkjenning for markterrassen i LH274 annulleres og styrebehandles på nytt.

Resultater ny styrebehandling i at terrassen skal kortes inn, bekoster Ospeli Borettslag dette arbeidet.

Kommentar:

LH: 204 Hvar det en spesiell grunn til at søknaden ble godkjent?

TR: svarer at styret var på befaring viser til at nabo har en mur på 1 meter i høyde like langt ut fra huset.

LH 278: spør om tidligere byggverk får bli stående?

TR: henviser til vedtak fra 2009.

LH 218: Gjelder dette andre husstander med lik utbygging eller kun LH 274?

TR: sier at dette gjelder denne saken.

LH 252: Gjelder dette alle husrekkene eller kun rekke A og B?

TR: svarer at det er litt ulike regler mellom rekkene på grunn av ulik topografi.

LH 274: Mener at hans byggverk kan sidestilles med andre hager og byggverk i borettslaget hvis man skal se på likhetsprinsippet.

LH 218: husker saken som at alt som var bygget over 4 meter frem til 2009 ble gitt amnesti for. Etter 2009 skulle man kun bygge frem til 4 meter.

LH 310: Ingen tvil om at styret gikk ut over sitt mandat. Dette betyr at styret må godkjenne tilsvarende utbygg.

LH 310: Det er nedfelt i borettslagsloven (likhetsprinsippet).

LH 322: Hva skal vi stemme over?

TR: Bare dette forslaget. «Ja» betyr «likhetsprinsippet».

LH 322: Stemmer om utsettelse.

Stemmeseddel nr. 6 for å stemme for utsettelsesforslag. (Alminnelig flertall).

Antall stemmer: 37

JA: 24

NEI: 12

Blank: 1

Vedtak: Utsettelses forslag vedtatt.

FORSLAG NR. 7:

Hovedtekst: Forslag (alminnelig flertall) Ja/Nei:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om å igangsette arbeidet av å etablere 2 ladepunkt ved tilfluktsrommet til en angitt kostnadsramme på kr. 200 000,-. Hvis budsjettet øker med mer enn 10 % av denne summen, skal forslaget presenteres for generalforsamlingen på nytt.

Kommentar:

LH 274: Har du pris på hva denne ladingen vil koste?

KE: svarer at dette vet vi ikke.

LH 214: Har styret undersøkt støtteordning?

KE: svarer at dette ikke er etablert i Bergen enda.

LH 288: lurer på om man kan utvide dette ladepunktet videre?

TR: Dette må man spørre BKK om.

LH 252: lurer på om dette skal være selvfinansierende?

TR: svarer at det er de som lader som skal betale for dette.

LH 252: lurer på hva som skjer hvis forslaget blir nedstemt i forhold til lading i garasjen.

KE: svarer at det ikke er gunstig å lade i garasjene på grunn av for lav kurs og mengde strøm inn i borettslaget. Brannfare.

LH 216: Hva mener styret at husleie vil øke med i løpet av fremtiden på grunn av kommende prosjekter.

TR: svarer at dette må diskuteres med BOB og leverandør Olimb. EL-bil forslaget kan finansieres gjennom driftsbudsjettet.

Antall stemmer: 37

JA: 20

NEI: 16

Blank: 1

Vedtak: Forslaget er vedtatt.

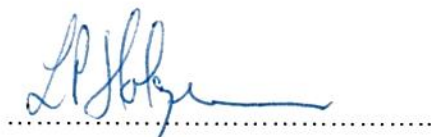
Styreleder takket for meget god GF i år og oppfordrer beboere om sende inn saker til styret som de vil ha behandlet.

Generalforsamlingen 2019 er hevet.

Ospeli, dato:



Thomas Raum
styreleder



Protokoll underskriver 1



Erik Krogh
sekretær



Protokoll underskriver 2