

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 30.09.20 18:00

Sted: Fyllingsdalen VGS

Til stede fra styret:

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

Til stede fra BOB: Ingen

Dagsorden

1. Konstituering
2. Elbil i Ospeli borettslag – anlegg for lading
3. Tillatelse til å bygge ut LH218
4. Markterrasse LH274

1. Konstituering

- a. Innkalling: Godkjent

LH304 mener det var kort tid fra innkalling til ekstraordinær generalforsamling. TR begrunner tidsrammen med Covid-19, samt at frist for søknad om midler til elbil går ut.

LH216 spør om hjemmekontor har vært utredet for generalforsamlingen. TR svarer at digitalt overført generalforsamling er tillatt, men frarådet. Mange andelseiere har dessuten møtt opp med mange fullmakter.

- | | |
|--------------------------------|---|
| b. Møteleder: | Thomas Raum |
| c. Tellekorps: | Maren H. Markussen og Joachim K. Stenheim |
| d. Protokollunderskrivere: | Atle Børnes og Mahmoud Sayyad |
| e. Referent: | Gro Elisabeth Bastiansen |
| f. Dagsorden: | Godkjent |
| g. Til stede inkl. fullmakter: | 28 fremmøtte, 13 fullmakter |

2. Innkomne forslag

2.1. Elbil i Ospeli – anlegg for lading

KE presenterer bakgrunn for elbil-lading i Ospeli, krav til løsning, og to alternativer for lading: 1. Eie anlegget selv eller 2. La andre ta seg av alt, da representert ved Lad24 og Ohmia Charging. Styret går inn for alternativ 1, eie selv. LH230 spør om ladeboksen kan flyttes. KE svarer at dette er mulig, men at boksen tilhører en gruppe med adresse. Denne avinstalleres ved flytting.

LH204 spør om ladebokser som fjernes ved flytting, kan installeres hvor som helst. LH244 lurer på om man kan sette opp sin egen ladeboks når man vil. KE bekrefter på begge spørsmål at dette kan man.

LH244 lurer på hva som skjer om man har installert sin egen boks. KE svarer at private anlegg må fjernes. TR supplerer og sier at all annen lading enn den borettslaget legger opp til, ikke vil være tillatt.

LH298 lurer på hvor lang garantiperioden er, og om prisen på ladeboksene vil stige. KE svarer at garantitiden for Easee-laderen er to år. Strømmen må fordeles og man må ha enheter som snakker sammen. Alle bruker forresten Easee-ladere nå.

LH288 spør om man innen 15. desember kan be om å få installert en ladeboks. KE svarer at jo flere bokser som bestilles, jo bedre er mulighetene for å forhandle om pris. Erfaringene er dessuten at boksene blir billigere og billigere.

LH204 spør om man kan bestille boks før man har bestilt elbil, og om det er lurt å legge til rette for alle plasser nå? KE bekrefter at man kan bestille boksen når som helst, og forklarer deretter plasseringen av elbil-anlegget i borettslaget.

LH204 spør om man kan kjøpe strøm fra hvor man ønsker. TR svarer at strømmen er koblet til selve borettslaget, ikke til hver enkelt andelseier.

LH248 spør om dette bare gjelder andelseiere, ikke gjester. Og hva med fordeling av kostnader? KE viser til forslag om fordeling av kostnader, og nevner BKK sin app.

LH322 spør om tilskudd til anlegget. KE svarer at det kun gis tilskudd til infrastruktur.

LH 214 sier om KE sin presentasjon av elbil-anlegget at det er en godt gjennomarbeidet redegjørelse.

KE kommenterer elbil-anlegget ytterligere. Ved å installere anlegget nå, sparer man 100 000 på noe som senere kan bli pålegg. Et annet spørsmål er strømkapasiteten.

LH204 kommenterer de andre tilbyderne. KE svarer at flere reklamerer med gratis installasjon, men at bruken blir dyrere. Lad24 kom best ut, og har gode referanser.

LH252 kommenterer det gamle vedtaket med to ladere i borettslaget kontra alternativet nå, der alle får ladere.

KE sier at det blir begrensninger for lading i garasjene. Dette er et brannsikkerhetsspørsmål.

LH298 kommenterer budsjettet. KE svarer at det er dekning i budsjettet.

VEDTAK: Kvalifisert flertall for alternativ 1.

JA	39
NEI	1
BLANKE	0

2.2. Tillatelse til å bygge ut LH218

LH218 orienterer om sitt forslag til utbygging av LH218, og poengterer at det ikke er noe nytt med selve forslaget.

LH204 ønsker å fremsnakke prosjektet. På sikt vil alle kunne bruke utbygging som et argument i en salgsprosess. Man må også se litt stort på saken, om en familie som vil bli boende. En utbygging vil også gjøre borettslaget mer attraktivt for barnefamilier. Borettslaget vil dessuten ikke belastes med kostnader. Dessuten handler det om å gi en familie litt mer plass.

LH 248 mener at det ikke er noe hinder for å bygge ut.

LH286 spør om LH218 har tenkt på brannskiller. LH218 svarer at han ser for seg at dagens brannskiller trekkes fram. LH252 sier at bygningstekniske krav må tilfredsstilles, og at dette må inn for at det skal gjøres lovlig.

LH322 spør om denne saken har vært tilstrekkelig belyst før generalforsamlingen. Saksopplysningene har vært oppe i flere generalforsamlinger. Er det en grunn til at dette ikke er vedtatt før? Problematisk at dette kommer opp igjen med 3 dagers (og 6 timers) frist. TR sier at denne saken har vært oppe elleve ganger før. LH322 sier at utbyggingen ikke bør vedtas når den har vært oppe så mange ganger. TR viser til vedtak om at det ikke er grenser for hvor mange ganger en sak kan komme opp for generalforsamlingen.

LH288 spør om at dersom saken blir nedstemt, vil det da gå to år til neste gang?

LH254 sier det er vanskelig å skille mellom andelseier og styreleder, men uttaler seg nå som andelseier. Han ser dette som en søknad som mangler underlag / byggesøknad. Areal under terrassen vil bli regnet som boareal. Det betyr at boarealet i Ospeli vil øke. Spesielt hvis det blir 59 utbygginger risikerer vi at vi må omregulere arealet. Når det gjelder vedlikehold, er hele boligmassen dekket av borettslagets forsikring. Styret må dele ut en brøk av kostnadene for det ekstra arealet i LH218. Hva med sikring av grunn? Hvordan vil grunnarbeidet påvirke naboene, dersom en må grave for drenering? Hva med naboens hage? Hvordan er brannsikringen tenkt? Om generalforsamlingen stemmer for eller mot, er

det opp til LH218 å ta seg av alle disse problemstillingene. Dersom dette blir vedtatt, vil det skape presedens for resten av borettslaget. Søknaden er for tynn til å få den godkjent.

LH218 er overrasket over kravet til detaljer. Dette blir jo en byggesøknad, som blir for dyrt å utarbeide for en søker.

LH290 spør om at dersom man bygger ut terrassen, blir dette regnet som boareal? Eller er det bare det nye arealet som bygges inn som blir boareal? Ser ikke terrassene som relevant for denne utbyggingssaken. LH254 sier at terrassene skulle vært søkt for i sin tid. Det handler om likhetsprinsippet. Kommunen kan sette foten ned for utbygging når boarealet er brukt opp. LH288 sier at Lillehatten borettslag bygger ut hele tiden. Han ser ikke tilsvarende bekymring i dette borettslaget. LH204 forstår at LH218 ikke kan svare. Svarene vil han få når byggesøknad sendes.

LH218 foreslår at det legges til en note der styret kan stoppe dette dersom det er en arealbegrensning som hindrer at alle kan gjøre det samme (59 hus)? LH254 sier at Bergen kommune har sagt at det er mange terrasser som ikke er innrapportert, og at det er en begrensning på boareal i Ospeli.

LH248 spør hvorfor det ikke var noen som spurte kommunen om boareal, forrige gang saken var oppe.

LH252 sier at det er to alternativ om boarealet mettes - enten søke om dispensasjon, eller søke om ny reguleringsplan.

LH214 kommer aldri til å stemme på forslag som går ut på at alle kan bygge ut. Det er ikke sikkert at alle kan bygge ut. Noen husrekker har begynt å «sige». LH288 mener at et ja til utbygging vil gi muligheter der grunnforholdene legger til rette for det. LH218 skal sjekke om det er begrensinger for å bygge ut.

VEDTAK: Kvalifisert flertall ikke oppnådd

JA	27
NEI	14
BLANKE	0

2.3. Markterrasse LH274

RA orienterer om markterrassen. TR sier at saken er meldt inn fra andelseier, som har stilt krav om at dette tas tak i på generalforsamlingen.

LH214 sier at han satt midt opp i dette i styret da søknaden kom i 2016. LH274 fikk instruksjer skriftlig fra styret. Begrensningen var opptil 4 meter fra vegg. Huset er «sakset», dermed er det bygget like langt ut som nabohuset. Det er også hager som ikke ser ut. Han mener at forslaget bør legges dødt og stemmes ned.

LH252 mener at det viktigste er rette linjer, og at det skal være passasje på minst en meter. Dessuten er det enklere med plenklipp når linjene er rette. Han viser til oversiktsbilde av borettslaget.

RA sier at dette er en sak styret er pålagt av generalforsamlingen, ikke noe man har funnet på.

LH244 sier at dette burde vært to saker: Én for opphevelse av samtykke, og én for kostnader med å fjerne det som er for langt frem. Vi bør stemme om to forskjellige saker. TR svarer at styret har gjort en saksbehandlingsfeil. Andelseier har handlet i god tro. Borettslaget vil dekke korrigeringen.

LH304 spør hva det vil koste.

RA sier at byggmester Garnes, altså fagfolk, skal gjøre jobben.

LH290 poengterer at dersom vi stemmer for riving, bør vi (borettslaget) dekke kostnadene.

LH204 lurte på om styret er redd for presedens dersom forslaget stemmes ned. TR mener det er vanskelig å komme unna presedens for neste terrasse, men man kan også gå inn for at dette er et engangstilfelle. LH214 fortalte at søknad kom skriftlig (4 meter), og så kom det tillegg om utvidelse, befaring og muntlig godkjenning. Har litt problemer med å følge saksgangen. Litt synd, men nå bør vi rydde opp. Mener dere at styret har gjort en feil? TR svarer at det ble gitt muntlig tillatelse om utvidelse under befaring. LH214 svarer at dette kjenner vi ikke til. TR sier at dette ikke har kommet med i styrereferater. Det er uheldig. LH214 sier at Ospeli er forsikret mot slike saker.

LH252 poengterer at dersom høyden på terrassen er over 50 cm, er det ikke en markterasse, men en terrasse det skal søkes om. Mye beplantning som stikker like langt ut. RA sier at det var dét som skjedde i 2009.

LH204 spør om det ikke går an at styret kan si at det er et engangstilfelle og at det stopper her? TR svarer at det er LH274 vi skal behandle, ikke resten av borettslaget. LH322 er enig med siste taler.

LH252 sier at det er tydelig at det er mange andre saker her som er av samme karakter. Det er hekker som går like langt ut. TR svarer at dette er allerede gjort, som underlag for forslaget. LH250 poengterer at noen har bygget i henhold til reglene.

LH228 fremmer forslag om utsettelse av saken, men trekker forslaget.

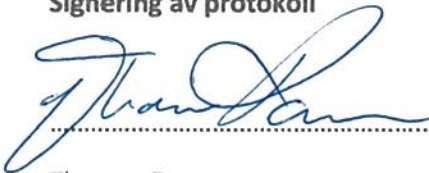
LPH sier at det ligger mye arbeid bak dette forslaget.

LH296 spør om det vil gi presedens dersom dette blir nedstemt. TR svarer at styret vil prøve å unngå at dette gir presedens. LH218 har lest litt om presedens. Dersom styret har gjort feil, er det mulig å stramme inn praksis. Mener at dette er mulig og at 4,87 meter blir ny maks-lengde. TR sier det stemmes.

VEDTAK: Flertall for styrets forslag om å redusere terrassen

JA	30
NEI	11
BLANKE	0

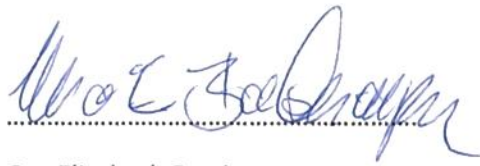
Signering av protokoll



Thomas Raum



Protokollunderskriver 1



Gro Elisabeth Bastiansen



Protokollunderskriver 2