

Protokoll til årsmøte 2022 for Storaneset Borettslag

Organisasjonsnummer: 950796316

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mai kl. 19:00 til 13. mai kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **62**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Frode Rylandsholm og Kristoffer Hopsdal.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **59**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **57**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2022-2023 foreslås uendret og som følger:

Styreleder 45.000,- per styreperiode

Styremedlemmer 25.000,- per styreperiode

Møtehonorerar 650,- pr. møte

Andre godtgjørelser

Styret har ansatt vedlikeholdsansvarlig i en 10% stilling.

Stillingen lønnes ved fast lønnsutbetaling hver måned.

Ung Jobb-ansvarlig gis en årlig godtgjørelse som et ordinært styremedlem.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2022-2023 foreslås uendret og som beskrevet

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **18**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Parkering

Fremmet av: Karl Mathias Haugland

Det er lite parkeringsplasser.

Mulighet for utvidelse av fellesparkeringer, og eller mulighet for at beboere bekoster opparbeiding og at ny plass da tilhører de boenheter som har tatt kost.

Styrets innstilling

Styret er positive til at det lages en utredning

Styret mener at saken bør utredes grundig og foreslår at generalforsamling pålegger styret å utrede alternativer for utbedring av garasjene for hele borettslaget.

Styret går mot forslaget slik det er fremsatt.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **39**

Antall stemmer mot saken: **22**

Antall blanke stemmer: **11**

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

At styret innen en gitt tid, feks 6mnd, presenterer plan for videre arbeid med parkering, samt utreder mulighet for at beboere kan gå sammen og lage på egen kost.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamling pålegger styret å utrede alternativer for utbedring av garasjene for hele borettslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **11**
Antall stemmer for vedtak 2: **47**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppgradering av garasjeanlegg

Fremmet av: Rachel Tvedt

Utvidelse av garasjeanlegg i tun 2. Det er tre plasser mellom søylene, dette er ganske trangt og det er vanskelig å komme seg inn og ut av bilen.

Styrets innstilling

Styret mener at saken bør utredes grundig og foreslår at generalforsamling pålegger styret å utrede alternativer for utbedring av garasjene for hele borettslaget.

Styret går mot forslaget slik det er fremsatt.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **43**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Solceller på tak

Fremmet av: Karl Mathias Haugland

At styret får i oppgave å vurdere om den enkelte beboer kan få solceller på tak, og hvorvidt dette evt vil påvirke lagets vedlikeholdsplikt på takteking.

Styrets innstilling

Det er startet opp et stort prosjekt med rehabilitering av vinduer, og styret mener at tiden bør prioriteres på dette. Styret oppfordrer forslagstiller til å utrede dette på egen hånd og legge dette frem for styret eventuelt neste års generalforsamling.

Styret foreslår å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **56**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Oppgradering av området rundt ballbingen

Ung jobb har i sist høst jobbet mye med å kappe småtrær rundt ballbingen for å lyse opp området. I anledning av at det nå skal tas flere større trær, vil jeg gjerne komme med et forslag om en liten oppgradering av området rundt ballbingen. Vi skulle gått til innkjøp av et utvendig bordtennisbord som kan stå på sørsiden av ballbingen. Jeg mener at det her skal kunne være plass til å få laget et fundament av støpt betong (da det er pukkstein rundt ballbingen), festet et bordtennisbord samt en solid benk. Pris for Bordtennisbord til utendørsbruk fra Cornilleau ligger på 12.449 kr og en solid benk (fra Fruugo) kommer på ca 4800 kr. Jeg mener denne oppgraderingen vil tiltrekke litt flere yngre ungdommer til ballbingeområdet. Per i dag har vi ikke så mye alternativ "lekeplass" til denne aldersgruppen.

Forslag til vedtak:

Borettslaget går til innkjøp av et bordtennisbord

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **46**

Antall stemmer mot vedtaket: **13**

Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedtektsendring §8. Styret og dets vedtak

Fremmet av: Nils Herman Tidemann, Hetlevikåsen 266 B, Andel Nr.: 21

Forslag til vedtektsendring §8-1 første ledd, annen setning.

§8. Styret og dets vedtak

§§ 8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og 4 styremedlemmer med 4 varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis velges en fra hvert tun. Kun inne boende andelshavere er valgbar til styret.

2. Funksjonstid for styreleder og styremedlemmer er to år, varamedlemmer et år.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges

3. Styret skal velges av Generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, kasserer, HMS ansvarlig og sekretær.

4. Et styremedlem kan oppnevnes av Boligbyggelaget, dersom borettslaget krever det.

Begrunnelse for forslaget til endringer.

Styrets sammensetning er pr. dato: Styreleder og en representant fra hvert tun, samt varamedlem fra hvert tun

Endringen til «Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem» er en endring som kom inn i vedtektene ved endring på Generalforsamlingen 25. mai 2017.

- Forslaget til endring:
Dagens bestemmelse

"Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem i styret."

endres til

"Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis velges en fra hvert tun»

Dette åpner for, dersom et tun ikke finner andelshaver som vil stille til valg, at andelshaver fra et annet tun er valgbar. Det samme gjøres gjeldende for varamedlem.

Styrets innstilling

Styret anser det som viktig at at hvert tun kan stille med en representant som det enkelte tun er komfortabel med. Ved de fleste valg har de enkelte tun stilt med boende representanter. De siste årene har man for et av tunene ønsket at en tidligere beboer med lang styreerfaring skulle representere tunet. Styret ønsker at tunene også i fremtiden skal kunne ha denne muligheten.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **32**

Antall stemmer mot vedtaket: **24**

Antall blanke stemmer: **16**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Vedtektsendring §8. Styrets og dets vedtak

Fremmet av: Nils Herman Tidemann, Hetlevikåsen 266 B , Andel Nr.: 21

Forslag til vedtektsendring §8-1 første ledd, ny tredje setning:

§8. Styret og dets vedtak

§§ 8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og 4 styremedlemmer med 4 varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis velges en fra hvert tun. Kun inne boende andelshavere er valgbar til styret.

2. Funksjonstid for styreleder og styremedlemmer er to år, varamedlemmer et år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges

3. Styret skal velges av Generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, kasserer, HMS ansvarlig og sekretær.

4. Et styremedlem kan oppnevnes av Boligbyggelaget, dersom borettslaget krever det. Begrunnelse for forslaget til endringer.

Styrets sammensetning er pr. dato: Styreleder og en representant fra hvert tun, samt varamedlem fra hvert tun Endringen til «Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem» er en endring som kom inn i vedtektene ved endring på Generalforsamlingen 25. mai 2017.

Det foreslås å legge til ny bestemmelse som siste setning i vedtektenes §8-1 første ledd. Følgende bestemmelse foreslår:

"Kun inne boende andelshavere er valgbar til styret."

Dette hindrer rekruttering til styret for personer som ikke har tilknytning til borettslaget.

Personer utenfra vil nødvendigvis ikke ha borettslagets «beste» interesser for å bekle et styreverv; utvikle borettslaget til beste for andelshaverne med hensyn til; miljø, vedlikehold, økonomi etc.

Dersom det ikke er mulig å fjerne andelshavere som vil ta styreverv, åpner Vedtektene for å hente inn styremedlem fra Boligbyggelaget.

Styrets innstilling

Styret mener dette allerede er regulert tilstrekkelig i dagens vedtekter ved at hvert tun skal være representert i styret. Blir vedtektsendringen i sak 10 vedtatt, mener styret det likevel ikke bør være nødvendig å ha en bestemmelse som sier man må være boende.

En ikke-boende andelseier kan ha like gode kvalifikasjoner som en boende, og motivasjon og kunnskap er minst like viktig som hvor man bor.

Denne bestemmelsen kan gå uheldige praktiske konsekvenser dersom man for eksempel flytter fra borettslaget, og styret derfor må innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å ha et gyldig styre, fremfor at denne personen kan sitte til eksempelvis førstkommende ordinære generalforsamling.

Det bør uansett være tilstrekkelig at man er valgt demokratisk som styremedlem av generalforsamlingen.

Styret foreslår å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **23**

Antall stemmer mot vedtaket: **33**

Antall blanke stemmer: **16**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. VEDLIKEHOLDS ANSVAR

Innkommen sak til GF - VEDLIKEHOLDS ANSVAR

Hei

Jeg har gjort meg noen tanker rundt vedlikeholdsansvar for de endringer til bygningsmassen som den enkelte andelshaver har gjennomført, både de som er søkt om og har fått godkjenning av styret, og de som er gjennomført uten søknad.

I borettslaget vedtekter er andelshaver ansvarlig for alle endringer som er utført, både før og etter rehabiliteringen. I forbindelse med godkjenning fra styret, det til enhver tid sittende, blir det presisert at andelshaver står ansvarlig for vedlikehold. Dette gjelder og for tilvalg som ble utført som del av rehabiliteringen, blant annet: takløft, terrasse utvidelse etc. gjelder i prinsippet også overflate behandling, maling. Det siste er nå gjennomført for hele borettslaget, uten at kostnad for selvvalgte tilvalg ble fakturert. Det er fakturert noe malingsarbeider, så som for søyler og betongvegger på terrasser som er kledd inn ol.

Et annet eksempel på vedlikehold som den enkelte har valgt, er piper. Pipene er nå for alle tre etasjes enheter og to B leiligheter del av borettslagets vedlikeholds ansvar. Dette var en endring som kom i forbindelse med skråtakene, en endring som ikke er hjemlet i en generalforsamling, men som var en del av anbudsbeskrivelsen ifm rehabiliteringen. Alle som hadde piper fikk nye, og alle tre etasjers enheter uten piper fikk piper.

I den senere tid har det kommet opp spørsmål om hvem som har ansvar for lekkasjer mellom gammel, original terrassene og utvidelsen av terrassene, en selv valgt løsning. Her har borettslagets vedlikeholds ansvarlige kontant svart at dette er den enkelte andelshavers ansvar, i VIBO. Noe som er korrekt i henhold til lagets vedtekter.

Etter hvert som andeler skifter eier, både en og to ganger, etter at endringer er gjennomført, har andelseiers oversikt over eget vedlikeholds ansvar blitt pulverisert. Og, det foreligger meg bekjent ingen samlet oversikt over endringer i borettslaget som andelshaverne er ansvarlige for. De enkelte godkjente endringer vil forhåpentligvis kunne finnes i styre protokoller/referater.

Et merkelig utslag av vedlikeholds ansvaret er: I forbindelse med påbygg av skråtak ble det prosjektert to Velux vinduer. Disse ble en del av bygningsmassen og borettslagets ansvar. De som valgte takløft, kunne bytte Velux vinduer med vinduer i takløft, i realiteten

få et prisavslag på takløft som kompensasjon for bortfall av Velux vinduer. Ansvar for Velux vinduer forsvant. Spørsmål: ble ansvaret flyttet til de to vinduene i takløft, dersom Velux vinduene ikke ble beholdt ved et takløft. Ved to takløft, har borettslaget ansvar for et sett med vinduer?

Det er foretatt mange endringer på utvendige boder, boder som i utgangspunktet er et tilvalg. Er det klart i dag at alle utvendige boder er andelshavers ansvar, uansett når og hvordan de ser ut. En del A leiligheter har endret inngangsparti og utvidet bolig areal på motsatt side av inngangsparti. Er dette dokumentert?

I gruppe 3 har flere enheter utvidet boareal, ved å flytte yttervegger ved inngangsparti og anlagt skråtak over utvidelsen. Hva med disse!? Er fasade endringene dokumenterte og godkjente, brannskiller!?

Disse spørsmålene blir etter hvert som andeler skifter eiere, mer komplisert å besvare, og vil kunne medføre en viss «u»- stemning blant nye andelshavere mot en til hver tid sittende styre. Spesielt i de tilfeller hvor selger enten ikke har oversikt/kunnskap, eller ikke synes det er nødvendig å videreformidle denne typen opplysninger. De færreste eiendomsmeglere er vel klar over denne typen spørsmål, med et mulig unntak for OBOS sine meglere, dersom den tjenesten fortsatt er virksom.

Det er tre måter å løse dette «problemet» på.

1. Gjennomgå alle styreprotokoller/referater for å finne de fleste endringer og legge dette inn i et regneark. Samtidig å informere nåværende andelshaver. (en, etter min mening, umulig oppgave). Informere andelshaver om resultat. Hvordan denne informasjon skal sikres overlevert eller informert ved eierskifte må vurderes. En form for tinglysing, registrering i Kartverket for borettslag
2. Gjennomføre en utvendig oppgang av alle andeler, sjekke opp mot originale tegninger som viser hva som var inklusiv bygningsmasse ved overtakelse ved første gangs innflytting, og notere alle endringer i et regneark. Informere andelshaver om resultat. Hvordan denne informasjon skal sikres overlevert eller informert ved eierskifte må vurderes. En form for tinglysing, registrering i Kartverket for borettslag
3. Akseptere at endring er en del av borettslaget bygningsmasse og at borettslaget overtar vedlikeholds ansvar.

Noen unntak til borettslagets vedlikeholds ansvar bør vurderes:

1. glassrekkverk på terrasser
2. pergola/overbygg på markterrasser
3. eventuelle glass påbygg på terrasser og mark terrasser, vinterhager.

Uansett hvilken løsning styret går for, er vel dette en sak for GF

Med vennlig hilsen

Nils Herman

Styrets innstilling

Styret ser at forslagstiller har flere gode momenter som man bør se nærmere på og at man bør foreta en kartlegging av bygningsmassen og at det gjøres en vurdering av grensedracting mellom beboeransvar og borettslagets ansvar.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber om at styret utnevner en gruppe som er med å kartlegge bygningsmassen og vurdere grensedracting av ansvarsforhold.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**

Antall stemmer mot vedtaket: **8**

Antall blanke stemmer: **12**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte for Storanaset Borettslag

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Frode Rylandsholm (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Frode Rylandsholm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristoffer Hopsdal (53 stemmer)

Tommy Næss (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristoffer Hopsdal

Tommy Næss

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kelly Reynolds (53 stemmer)

Henrik Sandstrøm (53 stemmer)

Endy Spriet (51 stemmer)

Lars Erik Yndestad (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kelly Reynolds
Henrik Sandstrøm
Endy Spriet
Lars Erik Yndestad

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Frode Rylandsholm (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Frode Rylandsholm

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tommy Nilsen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tommy Nilsen

Protokollen signeres av

Frode Rylandsholm /s/
Møteleder

Kristoffer Hopsdal /s/
Protokollvitne