

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag

Møtedato: 20. april 2015

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Voksen kirke

Til stede: 121 andelseiere, 28 med fullmakt. Totalt 149 stemmeberettigede

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Carl Fredrik Arntzen og Håvard Bakken

Møtet ble åpnet av Jon Petter Heesch

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Thomas Hjermann foreslått.

Vedtak: Thomas Hjermann ble valgt ved overveldende flertall

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene (og eventuelt fullmakter) som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C. Valg av referent og minst en andelseier til å signere protokoll

Som referent ble Carl Fredrik Arntzen foreslått, og til å signere protokollen ble Jon Magne Nielsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2014

A. Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2014 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Forslag godkjent med 103 stemmer for 43 stemmer mot. 3 stemmer avstod å stemme.

B. Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

A. Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000

Vedtak: Forslag godkjent med 145 stemmer for. 4 stemmer avstod fra å stemme.

B. Andre godtgjørelser

Godtgjørelse til medlemmer i valgkomiteen og aktivitetskomiteen ble satt til kr 1 000 pr medlem, totalt kr 5 000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag

A. Vedtektsendring angående antall styremedlemmer, fra styret

Av praktiske hensyn foreslår styret at vedtektenes punkt 8-1 Styret endres fra:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

og endres til:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Vedtak: Styret trekker forslaget. Benkeforslag ble fremmet med å øke med et styremedlem. Forslag nedstemt med overveldende flertall.

B. Varmekabler mellom Landingsveien 60/64 og øverste parkering, fra Ellen Rygh, LV74

Gangveien ovenfor er svært ofte glatt gjennom vinteren, blant annet pga smeltevann som renner over og fryser på. Foreslår derfor at det planlegges å legge varmekabler i en stripe på 60-80 cm bredde langs denne veien.

Forslag til vedtak: Styret utreder hva det vil koste å legge varmekabler i gangveien fra Landingsveien 60-64 til parkeringsplassen, og på bakgrunn av dette avgjøre videre utbedring av gangveien.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke å anlegge varmekabler av kostnadshensyn.

Vedtak: Det nye styret ble oppfordret til å utrede det generelle behovet for utvidelse av gangveier i borettslaget, slik at det kan etableres varmekabler på nødvendige strekninger.

C. Ny vei og trapp til Parkeringshuset, fra Arild Hegedus, LV80

Dagens vei var i vinter ekstremt glatt, ikke strødd og vanskelig å gå på. Veien er ikke dosert så bra, og et fall kan fort oppstå når man skal gå til parkingshuset fra blokken Landingsveien 80. Å lage en mer rett vei og trapp, som vist på vedlagt skisse, vil gi en rett linje ned til parkeringshuset. Det er lettere å holde en trapp isfri, man kan sette opp en gelender på trappen og man kommer sikrere frem til parkeringshuset. En bonus er at man også får en lettere tilgang

til de utvendige parkeringsplassene hvor denne veien og trappen vil gå til. Man slipper også å tråkke over gresset der, noe sikkert "alle" gjør i dag.

Styrets innstilling: Styret ser ikke behov for ytterligere adkomstveier og anbefaler ikke at forslaget vedtas.

Vedtak: Det nye styret ble oppfordret til å utrede behovet for å etablere ny vei og trapp til parkeringshuset i borettslaget.

D. Vedtektsendring angående vedlikeholdsplan, fra Helene Oeding Christensen, LV128

Jeg foreslår at vedtektene endres ved at borettslaget alltid skal ha en vedlikeholdsplan basert på en rapport som angir den tekniske tilstanden. Det vil gi bedre økonomistyring over tid, sikre de beste prioriteringene og sikre at bygningsmassen blir best mulig ivaretatt ved at alle beboere gis innsyn i hvilke behov borettslaget har. En liknende vedtektsendring ble foretatt i mitt tidligere borettslag etter initiativ fra styret. Det hadde da vist seg at et borettslag som alle trodde var velholdt og veldrevet hadde flere større vedlikeholdsproblemer. Problemene førte blant annet til at husleien måtte settes opp flere ganger og at det ble oppdaget rotter i rørene fra sentralfyren. Jeg mener at tilstandsrapport og vedlikeholdsplan bør ligge på hjemmesiden vår, men siden andre kan ha et annet syn på om dokumentene skal være tilgjengelige for andre enn beboere, har jeg foreslått et alternativ.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringer: Nytt punkt 5-2 (2)

«Borettslaget skal til enhver tid ha en vedlikeholdsplan utarbeidet av styret basert på en tilstandsrapport fra en anerkjent og ekstern bygningskyndig aktør. Vedlikeholdsplanen skal angi borettslagets vedlikeholdsbehov for en periode på 5-10 år og hvordan vedlikeholdet skal finansieres. Vedlikeholdsplanen og tilstandsrapporten skal gjøres tilgjengelig for beboerne enten gjennom innkallingen til generalforsamlingen hvert år eller på borettslagets hjemmeside.»

De øvrige punktene under 5-2 flyttes ned og blir punktene (3)-(5).

Nytt strekpunkt under punkt 9-4:

- «Punktene i borettslagets vedlikeholdsplan som gjelder forrige og inneværende år, samt hvilket vedlikehold som er utført forrige år og planlagt utført inneværende år.»

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke vedtektsendring, men at styret videreutvikler den eksisterende vedlikeholdsplanen og gjør den tilgjengelig for beboerne på våre nettsider.

Vedtak: Forslag vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

E. Innmelding av saker til generalforsamling i Orebakken Borettslag 20. april 2015. Fra Dag Becke, LV 128.

Oversikt over saker

1. Utsettelse av valg
.....
2. Mistillitsforslag mot styreleder
3. Mistillitsforslag mot det sittende styret
4. Endring av vedtekter: Valgkomité
5. Endring av vedtekter: Modell for godtgjørelse av styremedlemmer
6. Økning av godtgjørelse for valgkomitémedlemmer
7. Oppsigelse av driftsansvarlig
.....
8. Revidering av stillingsinstruks for driftsansvarlig
9. Gransking av driften ved Orebakken Borettslag

1. Utsettelse av valg

Forslag til vedtak:

Valg av styre utsettes til en ekstraordinær generalforsamling, som avholdes innen utgangen av juni.

Dette begrunnes som følger:

- Valgkomiteen har de siste to år bestått av én person. Dette anses ikke som tilstrekkelig for å sikre at demokratiske prinsipper ivaretas ved innstilling og verving av kandidater til tillitsverv.
- Deltakelsen på generalforsamlinger er erfaringsmessig lav. Det er forslagsstillers ambisjon å mobilisere andelseiere, for å sikre at Orebakken Borettslag heretter får et styringsdyktig styre med kompetanse og gjennomføringskraft, som er bedre skikket til å ivareta andelseiernes interesser.

Styrets innstilling: Valgkomiteen er lovlig valgt i ordinær generalforsamling 2014 og består av én person frem til ordinær generalforsamling 2015. Styret ser positivt på at valgkomiteen skal bestå av flere personer fra og med ordinær generalforsamling 2015, men erfaringsvis kan det være vanskelig å verve andelseiere til valgkomiteen.

Sittende valgkomité's sammensetning begrunner uansett ingen utsettelse av valget til en ekstraordinær generalforsamling, slik styret ser det. I ordinær generalforsamling i 2014 var 59 av 429 andeler representert. Dette er ikke en spesielt lav deltakelse sammenlignet med andre boligselskaper. Styret hadde i likhet med Dag Becke helst sett at deltakelsen var større, men kan ikke se at generell beskjeden deltakelse i de ordinære generalforsamlingene kan begrunne en utsettelse av valget av styre til en ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget etter orientering fra møteleder om at forslaget er i strid med lov/vedtekter til borettslaget.

2. Mistillitsforslag mot styreleder

Forslag til vedtak:

Styreleder løses fra sitt verv med umiddelbar virkning. Generalforsamlingen oppnevner en person med ansvar for å rette en henvendelse til OBOS i den hensikt å innhente en midlertidig styreleder, som vil fungere inntil nytt styre er valgt.

Dette begrunnes som følger:

- Driftsansvarlig og styreleder har på eget initiativ, uten et styrevedtak, iverksatt omfattende rydding av skog på kommunens grunn foran Landingsveien 128-130-132 og 134-136-138. Bymiljøetaten hadde på forhånd godkjent felling av noen få grantrær og rydding av noe underskog. Det faktiske ryddearbeidet gikk langt ut over hva bymiljøetaten hadde godkjent. Bymiljøetaten – ved Roar Hunstad (parkforvalter Oslo Vest) – har i ettertid karakterisert tiltaket som vandalisme på kommunens eiendom og rasing av en viltbiotop, og forbereder for tiden erstatningssøksmål mot borettslaget. De har antydnet en bot i størrelsesorden kr 500.000,-. Kostnaden for selve ryddearbeidet beløper seg til ca. kr. 900.000,-. Det eksakte beløpet er ikke kjent, da styret har motsatt seg innsyn. Vedtektene fastslår at tiltak som går ut over vanlig forvaltning, og som medfører utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, må ha samtykke av generalforsamling. Kr. 900.000,- utgjør ca. 6,5 % av felleskostnadene.
- Styreleder har attestert og anvist overtidsbetaling for driftsansvarlig beløpende til ca. kr. 200.000,- i løpet av 2013. Styreleder har motsatt seg innsyn i overtidsbruk i 2014. Det foreligger ingen dokumentasjon av behovet for overtid eller hva det faktiske overtidsarbeidet har bestått av.
- Styret presset et valgt styremedlem – Anne Becke - til å trekke seg, på usaklig grunnlag. Det ble innkalt til to ekstraordinære styremøter, hvor det eneste agendapunktet var mistillitsforslag mot Anne Becke. Disse styremøtene er ikke protokollført. Det ble innkalt til et tredje ekstraordinært styremøte den 25. februar 2015, hvor sak 9/15 skulle behandles: Ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med mistillitsforslaget mot Anne Becke. Styret skulle der legge frem forslag om å leie inn juridisk bistand for å behandle mistillitsforslaget. Anne Becke valgte på dette tidspunktet å gi etter for presset og trekke seg. Hele denne saken var begrunnet med løse påstander uten substans – dokumentasjon kan fremskaffes ved forespørsel.

Styrets innstilling: Det har ingen verdi å foreta en avstemming om mistillit til styreleder, da han uansett går av i generalforsamlingen. Videre reagerer styret sterkt på innholdet i forslagsteksten.

Mistillitsforslaget begrunnes med følgende

Driftsansvarlig og styreleder har på eget initiativ, uten et styrevedtak, iverksatt omfattende rydding av skog på kommunens grunn foran Landingsveien 128-130-132 og 134-136-138. Bymiljøetaten hadde på forhånd godkjent felling av noen få grantrær og rydding av noe underskog. Det faktiske ryddearbeidet gikk langt ut over hva bymiljøetaten hadde godkjent.

Trefelling ble vedtatt på styremøte nr 4/2014, sak 110/13. Ryddingen i det omtalte skogholtet er gjort etter tillatelse fra kommunen. Borettslaget har vært i kontakt med Hunstad i Bymiljøetaten, som opplyser at det ikke er aktuelt for etaten å gå til søksmål før styret i borettslaget har redegjort for sitt syn på saken.

Bymiljøetaten og borettslaget er enige om at det var gitt tillatelse til at borettslaget kunne felle noe skog på kommunens eiendom, men er tilsynelatende uenige om hvor langt tillatelsen gikk. Etatens oppfatning er at borettslaget har hugget mer enn det var gitt tillatelse til, mens borettslagets oppfatning er at huggingen har skjedd i medhold av forhåndstillatelsen. Borettslaget bygger sitt syn på at tillatelsen omfattet felling av alle trær med en diameter under 15 cm, og også felling av syke og døde trær med større dimensjon. Under fellingen viste det seg at flere trær enn de man pekte ut under forhåndsbefaringen var angrepet av barkebiller, og måtte felles.

Styret kan derfor ikke se at borettslaget har gjort noe galt, og at det er grunnlag for noe erstatningssøksmål fra kommunens side. Kommunen har for øvrig fortsatt ikke kontaktet borettslaget for å innhente styrets syn på saken.

Det er også feil at ryddearbeidet mot Mærradalen har kostet kr 900 000,-. Det kostet kr. 602 081. Borettslaget brukte totalt kr 1 187 934,- på disse drift- og vedlikeholdsprosjektene i 2014.

Summen inneholder alle kostnader forbundet med skjøtsel av eiendommen, drenering osv. Nedenfor følger en oversikt over de nevnte drifts- og vedlikeholdsprosjektene. Denne prosjektplanen og kostnadsoversikten ble også lagt frem for styret.

<u>PROSJEKT</u>	<u>PRIS</u>	<u>MVA</u>	<u>TOTAL</u>
1. Trefelling og fjerning av skog mot Mærradalen (foran LV 128-132 og LV 134-138)	481 665	120 416	602 081
2. Trefelling, fjerning av skog og rydding av område ved og rundt LV 102-106	213 629	53 407	267 036
3. Trefelling og rydding av skog ved LV 74-78 og LV 66-72	80 362	20 090	100 452
4. Drenering mellom LV 114 og LV 116	27 692	6 923	34 615
6. Drenering av terrasser LV 116-120	131 000	32 750	163 750
7. Fjerning av veltet tre ved P-Hus	8 000	2 000	10 000
8. Fjerning av trær ved LV 100 og LV 134	8 000	2 000	10 000
	950 348	237 586	1 187 934

Regnskapet fremlegges med spesifiserte noter i innkallingen til generalforsamling, og nærmere beskrivelse av utomhusprosjektet finnes utdraget fra årsberetningen.

Styreleder har attestert og anvist overtidsbetaling for driftsansvarlig beløpende til ca. kr. 200.000,- i løpet av 2013. Styreleder har motsatt seg innsyn i overtidsbruk i 2014.

Dette er også feil og overtid (arbeid ut over 60 % stilling) for driftsansvarlig var 2 215 kr i 2013 som vist i godkjent årsregnskap for 2013. Det er styreleder og nestleder som attesterer og godkjenner overtid.

Styret motsetter seg selvsagt ikke innsyn i regnskapet, slik det fremstilles i forslaget til mistillit.

Det foreligger ingen dokumentasjon av behovet for overtid eller hva det faktiske overtidsarbeidet har bestått av.

2/3 av overtidsarbeidet er i 1. halvår 2014 og er hovedsakelig knyttet til rehabiliteringen av parkeringshuset, og gjennom denne overtidsbruken har borettslaget spart penger ved å unngå bruk av eksterne konsulenter og samtidig gjennomført prosjektet med minst mulig ulempe for beboerne. 1/3 er påløpt 2. halvår og er på grunn av en arbeidsmengde som går langt utover en 60 % stilling.

Mistillitsforslag mot Anne Becke /.../ Hele denne saken var begrunnet med løse påstander uten substans.

Det er riktig som det fremgår av forslaget at det øvrige styret ikke hadde tillit til Anne Becke, og derfor oppfordret henne til å trekke seg fra styrearbeidet. Styret hadde i utgangspunktet ikke behov for å redegjøre nærmere for bakgrunnen for dette, men kan om nødvendig orientere andelseierne om bakgrunnen, ettersom mistillit nå likevel kommer på dagsorden.

Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget etter orientering fra møteleder om at forslaget er i strid med lov/vedtekter til borettslaget.

3. Mistillitsforslag mot det sittende styret

Forslag til vedtak:

De øvrige styremedlemmene løses fra sine verv med umiddelbar virkning. Generalforsamlingen velger et interimstyre som skal fungere inntil et nytt styrevalg kan avholdes. Kandidater til interimstyret stilles ved benkeforslag.

Dette begrunnes som følger:

- Unnfallenhet: Styret har stilltiende godtatt - og unnlatt å stille spørsmål ved - de forhold som er nevnt under mistillitsforslag mot styreleder.

Styrets innstilling: Ordinær generalforsamling har et eget punkt om valg. Det skal velges tre styremedlemmer for to år. Ett av styrets sittende medlemmer ble valgt for to år i fjor, og styrets oppfatning er at det er viktig for kontinuiteten at dette styremedlemmet fortsetter i styret. Ellers stiller styret seg bak valgkomitéens innstilling.

Det stilles her spørsmålstegn ved Dag Beckes grunnlag for å hevde at styret stilltiende har godtatt og ikke stilt spørsmål ved de forholdene som nevnes under punktet om mistillit mot styreleder, da forslagsstiller forsøker å fremstille det slik at han har inngående kjennskap til styrearbeidet.

Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget.

4. Endring av vedtekter: Valgkomité

Forslag til vedtak:

Vedtektene utvides med et avsnitt om valgkomité:

Generalforsamlingen velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Det er styret som innstiller valgkomiteen. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret. Valgkomitémedlemmer velges for ett år. Valgkomiteens oppgave er å verve kandidater til styre. Valgkomiteen velger sin egen leder. Valgkomiteens leder skal i generalforsamling redegjøre for sitt arbeid.

Dette begrunnes som følger:

Valgkomiteen har de siste to år bestått av én person. Dette anses ikke som tilstrekkelig for å sikre at demokratiske prinsipper ivaretas ved innstilling og verving av kandidater til tillitsverv.

Styrets innstilling: Det vises til begrunnelsen for ikke å oppstille et krav om tre valgkomitémedlemmer i styrets innstilling til forslag 1. En vedtektsendring fremstår som unødvendig, da man uansett har anledning til å la valgkomiteen bestå av flere medlemmer.

Vedtak: Møteleder foreslo at det i borettslagets vedtekter § 9 -4 saker som skal behandles på generalforsamling tilføyes ”valg av valgkomité med inntil tre medlemmer”.

Godkjent med overveldende flertall.

5. Endring av vedtekter: Modell for godtgjørelse av styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Vedtektene utvides med et avsnitt om fordeling av styregodtgjørelse:

Godtgjørelse for styret fastsettes av generalforsamling. Godtgjørelsen fordeles mellom styrets 5 medlemmer etter følgende fordelingsnøkkel:

- Styreleder 25 %
- De 4 øvrige styremedlemmer: 18,75 % hver

Dette begrunnes som følger:

Måten godtgjørelse for tiden fordeles mellom styremedlemmene på fremstår som vilkårlig, og modellen innebærer en risiko for uforholdsmessig fordeling mellom styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Det normale i alle borettslag er at styret budsjetterer med et gitt totalt styrehonorar i driftsbudsjettet. Styrets forslag fremlegges for generalforsamlingen, som fastsetter honorarets størrelse. Generalforsamlingen er suveren mht. fastsettelsen av dette.

Den interne fordelingen er det imidlertid styret selv som er nærmest til å fastsette.

Arbeidsfordelingen i styret kan variere fra år til år, og styret står fritt til å fordele honoraret mellom sine medlemmer. Vanlige regler om styrevedtak og flertallskrav gjelder ved fastsettelsen av hver enkelts styrehonorar.

Styrets innstiller derfor imot en vedtektsendring som oppstiller en fast intern fordeling av styrehonoraret.

Vedtak: Forslag fikk tre stemmer. Forslaget nedstemt. Ingen avsto fra å stemme.

6. Økning av godtgjørelse for valgkomitémedlemmer

Forslag til vedtak:

Medlemmer av valgkomiteen godtgjøres med kr. 2.500,- pr. år.

Dette begrunnes som følger:

Det er erfaringsmessig vanskelig å få noen til å påta seg ubetalte tillitsverv. Valgkomiteen fyller en viktig funksjon i lokaldemokratiet, og det er rimelig at medlemmene godtgjøres for sin innsats.

Styrets innstilling: Som det fremgår av styrets innstilling til sak 5, står generalforsamlingen fritt til å fastsette honorarene, herunder også valgkomitéens honorar.

Styret er under enhver omstendighet imot å vedtektsfeste et kronebeløp, da dette raskt vil gå ut på dato.

Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget.

7. Oppsigelse av driftsansvarlig

Forslag til vedtak:

Styret meddeler driftsansvarlig en formell oppsigelse første virkedag etter generalforsamling. Driftsansvarlig fungerer i stillingen ut oppsigelsestiden, men fratras alle sine fullmakter i oppsigelsestiden.

Dette begrunnes som følger:

- Driftsansvarlig er sammen med styreleder ansvarlig for den ulovlige skogryddingen som nevnt under «Mistillitsforslag mot styreleder»
- Vaktmester var sykmeldt hele 2014. Driftsansvarlig sendte ikke sykmelding inn til lønningskontoret til OBOS før i september 2014. Borettslaget har dermed tapt retten til refusjon av sykepengen i minst et halvt år.
- Svært mange andelseiere har rapportert at styrekontoret ikke er betjent i henhold til annonserte tider. Det er driftsansvarlig sitt ansvar å holde kontoret åpent.
- Driftsansvarlig er generelt svært lite tilgjengelig for henvendelser fra andelseierne.
- Flere andelseiere har rapportert at driftsansvarlig er svært lite imøtekommende eller direkte avvisende i forhold til forespørsler relatert til vedlikehold etc.

Styrets innstilling: Det er styret som er ansvarlig for Driftsansvarligs ansettelsesforhold. Generalforsamlingen har ingen detaljkunnskap om arbeidsforholdet, og kan ikke instruere styret i personalsaker. Driftsansvarlig har et stillingsvern etter arbeidsmiljøloven, og kan ikke sies opp dersom det ikke er saklig grunn til det.

Styrets oppfatning er at det ikke foreligger saklig grunn til å gå til oppsigelse av Driftsansvarlig. Dersom det mot formodning skulle bli fattet et generalforsamlingsvedtak om oppsigelse av driftsansvarlig er vedtaket følgelig ulovlig, og vil ikke bli fulgt opp av styret i etterkant av generalforsamlingen. Styret innstiller på at saken avvises.

Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget.

8. Revidering av stillingsinstruks for driftsansvarlig

Forslag til vedtak:

Styret gjennomgår og reviderer stillingsinstruksen for driftsansvarlig. Det skal fremgå spesifikt hvilke fullmakter driftsansvarlig innehar, og understrekes at enhver beslutning ut over de spesifiserte fullmakter skal tas av styret. Driftsansvarlig skal ikke ha forslags- eller talerett i styremøter eller generalforsamling.

Dette begrunnes som følger:

Det oppleves i dag som svært uklart hvilke fullmakter driftsansvarlig innehar. Det er følgelig utfordrende for styret å føre kontroll over driftsansvarligs utførelse av sine oppgaver.

Styrets innstilling: Stillingsinstruksen er en del av Driftsansvarligs arbeidsavtale med borettslaget. I den grad stillingsinstruksen kan endres, vil styret i kraft av å være arbeidsgiver ivareta dette. Saken hører følgelig ikke til i generalforsamlingen.

Vedtak: Forslagsstiller trakk forslaget.

9. Gransking av driften ved Orebakken Borettslag

Forslag til vedtak:

Styret ber OBOS oppnevne en ekstern part til å gjennomføre en gransking av driften ved Orebakken borettslag i perioden 2013-2015. Granskingen skal ende i en rapport. Konklusjonene i rapporten skal gjøres kjent for borettslagets andelseiere i skriftlig form, hvor også styret skal redegjøre for de tiltak man anser nødvendig for å imøtekomme rapportens funn/konklusjoner og eventuelle anbefalinger.

Dette begrunnes som følger:

Med bakgrunn i de innmeldte saker...

- Mistillitsforslag mot styreleder
- Mistillitsforslag mot sittende styre
- Oppsigelse av driftsansvarlig
- Revidering av stillingsinstruks for driftsansvarlig

... foreligger tilstrekkelig grunnlag til å stille spørsmålstegn ved hvorvidt styrets disposisjoner av borettslagets midler er i samsvar med andelseiernes interesser.

Styrets innstilling: Reglene om gransking i borettslag finnes i borettslagsloven § 7-14. Det fremgår der at dersom et forslag om gransking får tilslutning fra minst en tiendedel av de andelseierne som møter på generalforsamlingen, kan det kreves at tingretten avsier kjennelse hvor det avgjøres om det skal iverksettes gransking.

Styret kan ikke se at det er grunnlag for å granske driften av borettslaget, og vil ikke anbefale generalforsamlingen å stemme for gransking. En eventuell gransking vil etter styrets oppfatning kreve store kostnader og ressurser, uten at det vil bli avdekket kritikkverdige forhold gjennom granskingen.

Etter styrets oppfatning vil en gransking på en unødvendig måte pådra borettslaget kostnader og skape et inntrykk av at det har skjedd misligheter i borettslaget. Dette vil både kunne være skadelig for bomiljøet og påvirke boligprisene negativt.

Vedtak: Forslagstiller trakk forslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år ble: Anette Fjeld foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlemmer for 2 år ble:

Vedtak: Tanja Charlotte Øistad foreslo seg selv som kandidat som styremedlem. Det ble foretatt skriftlig avstemming og antall stemmer avgjorde hvem som ble valgt for 2 år og 1 år.

**Som styremedlem for 2 år ble: Øystein Tamburstien valgt (105 stemmer)
Tanja Øistad valgt (100 stemmer)
Som styremedlem for 1 år ble: Dag Mykland valgt (92 stemmer)**

B Som varamedlem for 1 år ble: Charlotte Hornseth foreslått
Lin Nicolaysen foreslått
Kristin Skimmarland foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som representant i valgkomité for 1 år, Olav Erikstad foreslått
Ole Kristian Nordby foreslått
Knut Nilsen foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som delegert med for OBOS medlemslag til generalforsamlingen i OBOS ble
Anette Fjeld med Dag Mykland som varadelegert.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon:

E Som aktivitetsutvalg for 1 år ble: Marius Nordbø foreslått
Thomas Karterud foreslått
Lin Nicolaysen foreslått
Eira Bjørvik Bugge foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 22:10. Protokollen signeres av:

Thomas Hjermann /s/
Møteleder

Carl Fredrik Arntzen /s/
Referent

Jon Magne Nielsen /s/
Protokollvitne

Styret konstituerer seg på førstkommende styremøte.