

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag – del 1

Møtedato: 05.06.2018

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Voksen kirke

Til stede: 127 andelseiere, 34 representert ved fullmakt, totalt 161 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Victoria Smith-Venaas.

Møtet ble åpnet av Anette Fjeld.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan-Erik Nielsen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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 en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Victoria Smith-Venaas foreslått. Som protokollvitne ble Torbjørn Sundal foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

Benkeforslag: Sak nr. 5 (Valg av tillitsvalgte) behandles før sak nr. 4 (Innkomne forslag). Vedtatt mot 4 stemmer.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av godtgjørelser

A) Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 400 000.

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme

B) Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 3000 per medlem, totalt kr 9000.
Godtgjørelse til aktivitetsutvalget ble foreslått satt til kr 3000 per medlem, totalt kr 12 000.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

1) Uteområdet. Forslag fra styret

Forrige vedtak om utetorget forutsatte støtte fra OBOS på 50%. Da den tildelte støtten var langt lavere, kunne ikke styret fortsette planene uten et nytt vedtak. Kostnadene for borettslaget er de samme som sist, men vi erkjenner at vi nok ikke klarte å skaffe like mye økonomisk støtte som vi håpet.

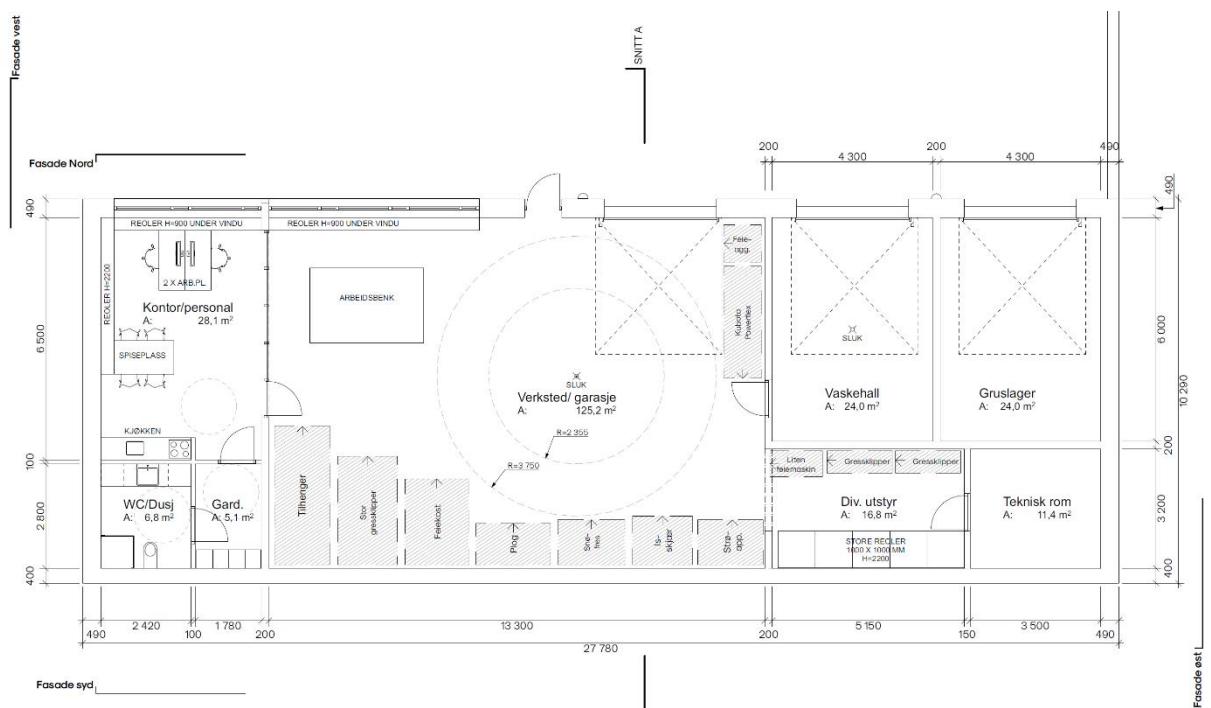
Forslag til vedtak:

Styret planlegger ferdig og bygger nytt torg så fort som mulig i tråd med gjeldende forslag. Kostnadene for borettslaget skal ikke overstige 1 000 000,-. Styret søker å skaffe støtte fra OBOS og andre instanser.

Vedtak: Vedtatt med 87 mot 56 stemmer.

2) Ny driftsbygning. Forslag fra styret.

Styret ønsker å samle fasiliteter for vaktmester i et nytt bygg i rundkjøringen ved Voksen skole. Dette vil gi egnet oppbevaring av maskiner og utstyr, gi bedre arbeidsforhold for ansatte i borettslaget, sørge for at vi har toalett og pauserom til håndverkere som arbeider med vedlikeholdsprosjekter og frigjøre plass i dagens vaktmesterkontor som det kan være mulig å endre til leilighet og selge eller bruke til andre formål. Det viste seg tydelig i vinter at det er behov for større maskin for å kunne utføre skjøtsel av uteområdet på en effektiv måte. Vi har vært i dialog med Plan- og Bygningsetaten og Bymiljøetaten og de var positive til plasseringen av bygget.



Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppføring av driftsbygning innenfor en kostnadsramme på 4 mill. Bygget har en forventet kostnad på 3,2 mill.

Vedtak: 63 stemmer mot, og 82 stemmer for. Ikke 2/3 flertall og forslaget falt.

3) Endring av regler for kjøring i borettslaget. Forslag fra styret.

Det har i de siste årene vært et økende problem med kjøring inne på borettslagets eiendom. Mange kjører inn og lar bilen stå i lange perioder og det er mye uvettig kjøring på områder der barn i alle aldre leker. Dette gjelder både beboere og profesjonelle aktører og leverandører.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene, § 6 endres fra:

Orebakken borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer, tilhengere, campingvogner o.l. Ved nødvendig transportbehov er det tillatt å kjøre til sin bopel. Kjøretøyet skal kjøres ut av boområdet innen **30 minutter**.

til:

Orebakken borettslag skal være fritt for motorkjøretøyer, tilhengere, campingvogner o.l. Ved **strengt** nødvendig transportbehov er det **unntaksvis** tillatt å kjøre til sin bopel. Kjøretøyet skal kjøres ut av boområdet innen **10 minutter**.

Vedtak: Styret trekker forslaget.**4) Lading av elbil. Forslag fra Rose Jøner, LV 58.**

Fra 1. januar 2018 kan en seksjonseier som disponerer en parkeringsplass kreve å få anlegge ladeplass for elbil og ladbare hybridbiler. I dag lades biler i Orebakken borettslag med de vanlig stikkontaktene i garasjeanlegget. Disse tåler ikke belastningen en elbil fører til. Konsekvensene kan være brann og livsfarlige elektriske sjokk. Det er ikke lov med slik hjemmelading etter forskriftene. Hvordan skal Orebakken forholde seg til disse utfordringene?

Forslag 1:

Styret utreder og søker Oslo kommune for støtte til felles etablering av lademulighet. Oslo kommune innførte en ny støtteordning fra 8. juni 2017 for borettslag og sameier som ønsker å bygge elbillading / ladeinfrastruktur for elbiler. Tilskudd skal gå til oppgradering eller etablering av infrastruktur i borettslag og sameier.

Tilskuddet er maksimalt 20 prosent av godkjente investeringskostnader, og begrenset oppad til 5 000 kr per ladepunkt det legges til rette for. Maksimalt tilskuddsbeløp per borettslag eller sameie er 1 000 000 kr.

Forslag 2.

Den enkelte andelseier gis anledning til å anlegge eget ladepunkt og selv stå for kostnadene, forutsatt at borettslag tar kostnader knyttet til nok strømtilførsel til garasjeanlegg.

Styrets innstilling:

Styret får fullmakt til å finne den beste egnede løsningen for lading av el- og hybridbiler i felles garasjeanlegg. Styret får også fullmakt til å bestemme og installere den løsningen man finner best egnet.

Bakgrunn:

Garasjeanlegget ble totalrehabilitert i 2014 og i den forbindelse ble det elektriske anlegget også modernisert. Styret har siden 2014 hatt regelmessig kontakt med ulike leverandører av systemer for lading og har foreløpig ikke funnet en god, helhetlig løsning.

Ladingen skjer i dag på en måte som tilfredsstillende kravene i loven. Så lenge ikke ladekabel "henger" i stikkontakten er slik lading tillatt. Beboere som lader el- og hybridbiler skriver en egen avtale med borettslaget og plassene registreres samt at den enkelte bruker betaler den reelle kostnaden for lading. Innføring av avtale for beboere og fakturering av lading ble informert om og innført i 2015, ref beboermøte oktober 2015, og følges opp av styret.

Et selskap styret har vært i konkrete samtaler med om slik installasjon har også bekreftet at det elektriske anlegget i garasjeanlegget er dimensjonert for høyere bruk og at dagens løsning fungerer. Det ble også da bekreftet at den reelle prisen for lading av en gjennomsnittlig el- og hybridbil beløper seg til ca kr 100/mnd. Dette dekker den reelle kostnaden for den økte strømbruken i garasjeanlegget.

Firmaene som i dag installerer slike løsninger skulle i tillegg til den reelle strømprisen ta ca kr 200/mnd i administrasjon samt kr 25 000 pr plass i installasjon.

Ettersom dette er et marked som er i stor utvikling vil det være løsninger som vil bli lansert senere som vil passe bedre for oss enn de som allerede er på markedet. Ved at styret får fullmakt til å fortsette arbeidet med å finne løsninger som passer for å kunne installeres hos oss vil en optimal løsning bli mulig å finne.

Vedtak: Styrets innstilling, med endring av siste setning til «Styret gjennomfører en utredning, som legges frem for generalforsamlingen», enstemmig vedtatt.

5) Lading av elbil. Forslag fra Kari Skjølaas, LV84.

Forslag til vedtak:

- a. Styret utreder og legger til rette for sikker og trygg lading av elbiler for alle i garasjene i Orebakken.
- b. Styret går også gjennom vedtekter og implementerer regler for fordeling av ladeplasser, vedlikehold og betalingsordning for strømbruk.

Slik nåværende situasjon er, ser man ladekabler som henger fra vanlige stikkontakter, (som opprinnelig ble lagt opp til motorvarmere) og jeg er usikker på både kapasitet, muligheter for varmgang og fordeling av strøm. Viser til artikkel bl.a. i ABBL sitt medlemsblad, og tenker at det kanskje også er nødvendig med en gjennomgang av vedtektene våre.

Henviser til Rønningen borettslag på Røa (OBOS S487) og styreleder Marie Moesman.(901 79 055, 22502052). De legger nå frem på sin generalforsamling et forslag om oppdatering av ladeforholdene i sine garasjer. I samarbeid med El-bilforeningen har de gjennomgått anlegget og fått tilbud fra to leverandører av bokser og opplegg: Salto og Zaptec. Styreleder Moesman bistår gjerne med opplysninger om deres arbeid for å sørge for trygg og sikker lading.

Styrets innstilling:

Se forslag 4)

Vedtak: Forslaget trekkes.**6) Vedlikehold/beskjæring av trær mellom blokkene. Forslag fra Kari Skjølaas, LV84.**

Forslag til vedtak:

Styret går gjennom de mange fine trær vi har mellom blokkene og sørger for beskjæring, slik at en sørger for at trærne ikke vokser uhemmet til «himmels».

Viser til et trefall av et grantre på oversiden (sørøstsiden) av høyblokka i nr 84. Der falt for få år siden et av grantrærne, løsnet fra rot pga av en svært fuktig periode der leirjorda ga etter. I løpet av de ti årene vi har bodd her, har bl.a. disse grantrærne hatt en enorm høydevekst, de er lange og smale, og ved vind får de en voldsom svingning.

Av hensyn til allergikere/astmatikere ber jeg dere også å vurdere felling av de få bjørkene vi har mellom blokkene. Det er ikke mange, men betyr mye for de barn og voksne som har soverom like ved bjørka.

Styrets innstilling:

Dette er vanlig vedlikehold og noe som vaktmester og administrasjonen jobber med på løpende basis.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

7) Endring av månedlig avgift for lading av el-bil. Forslag fra Robert Strand, LV

Jeg er absolutt for el-biler, men er av den oppfatning at subsidier og insentiver til kjøp og bruk av el-bil bør komme fra statlig hold, ikke av borettslagets felles midler.

Pr. d.d betaler el-bil eiere en månedlig avgift på kr 100,- for lading av sine kjøretøy i borettslagets parkeringshus.

Etter å ha vært i kontakt med Elbil foreningen fikk jeg opplyst at de anbefaler sine medlemmer (herunder borettslag) en månedlig avgift på kr 200,- . Dette basert på Deres erfaringstall som sies å være godt dokumentert.

Jeg ønsker derfor å fremme forslag om at Orebakken borettslag vedtar å nå følge de satser som El-bil foreningen anbefaler for lading av elbil, og at styret fremover vurderer å innføre individuell måling og avregning av el-biler i borettslagets parkeringshus.

Styrets innstilling:

Se forslag 4)

Vedtak: Forslaget trekkes.**8) Innkjøp av hjertestarter(e). Forslag fra Vibeke Browne, LV.**

Bakgrunn/begrunnelse:

I Norge omkom 25 personer i brann i 2017 mens omtrent 5500 dør av hjertestans årlig. Det er daglig ca. 15 hjertestans utenfor sykehus i Norge. Én av dem overlever. Med mer kunnskap og hjertestarter kunne 12 av dem vært reddet. De fleste har brannslukkingsapparat hjemme. Det er viktig å ha, men hvorfor har vi ikke hjertestarter også?

Når sjansene for å overleve minsker med ti prosent per minutt, så skjønner man at de første minuttene er viktig. Det er derfor viktig å ha hjertestarteren i nærheten av der hjertestansen skjer.

Akkurat nå er hjertestarteren AED Powerheart G5 med kompresjonsmåler på salg hos Røde Kors til 17 488kr. Det er også sannsynlig at vi vil kunne forhandle mer på pris dersom vi ønsker å kjøpe mange hjertestartere. Dette er endel penger, men billig for å redde liv!

Forslag1:

Å kjøpe 1 hjertestarter til hver av oppgangene og plassere denne i midterste (evt nederste av midterste etasje) + 1 på kontor til de ansatte.

Totalt antall hjertestartere:

11 lavblokker her (ni med tre oppganger og to med fire oppganger) = 35 stk

+ 2 høyblokker med to oppganger = 4 stk

+ 1 stk på til kontor til ansatte

= 39 stk

=> 612 080kr

2 timers Førstehjelpsdemonstrasjon 8500kr.

Total pris = 620 580kr

Forslag 2 (hvis nei til forslag 1):

Foreslår å kjøpe 1 hjertestarter til alle lavblokker og to til høyblokkene og plassere disse så sentralt for alle som mulig + 1 på kontor til de ansatte.

Totalt antall hjertestartere:

11 lavblokker = 11 stk

+ 2 høyblokker = 4 stk

+ 1 stk på til kontor til ansatte

= 16 stk

=> 279 808 kr

2 timers Førstehjelpsdemonstrasjon 8500kr.

Total pris = 288 308kr

Forslag 3 (hvis nei til forslag 2):

Foreslår å kjøpe 1 hjertestarter til hele borettslaget og plassere denne et sted alle har tilgang til den.

Totalt antall hjertestartere = 1 stk

=> 17 488kr

2 timers Førstehjelpsdemonstrasjon 8500kr.

Total pris = 25 988kr

Kilder:

<https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/hjertestarter/cardiac-sience/hjertestarter-powerheart-g5-med-kompresjons/>

<https://www.dsb.no/menyartikler/statistikk/brannstatistikk-2017/>

<https://www.hjertestarter-norske.com/blog/hva-er-en-hjertestarter/>

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/hjertestarter/?gclid=Cj0KCQiAw9nUBRCTARIsAG11eieOqIMQYIDKlaGylaDCY4UOx7bxmuZffk66JqKkrOZCgtr4jvtb7f4aAkEUEALw_wcB

<https://www.dagbladet.no/sport/uten-hjertestarter-er-det-bare-n-av-15-som-overlever/63167091>

Styrets innstilling:

Borettslaget kjøper en stk hjertestarter som plasseres i borettslagets kontor. Ansatte i borettslaget kurses i bruk.

Styret mener at innkjøp og montering av hjertestarter i hver oppgang medfører en stor enkeltkostnad, og også et ansvar for opplæring, oppfølging og vedlikehold som vil være for omfattende til at borettslaget kan påta seg et slikt ansvar.

I tekst om temaet fra Helsedirektoratet står det bl.a. følgende:

Det er ikke faglig grunnlag for å pålegge plikt for virksomheter til å anskaffe defibrillator.

Det er anbefalt at defibrillatorer tas i bruk av legfolk med adekvat opplæring. Konkret innebærer dette at defibrillatorer bør brukes av personell som har kunnskaper i grunnleggende livreddende tiltak (frie luftveier, munn-til-munn metoden og brystkompresjon ved manglende puls). Dette må alltid utføres i tillegg til bruk av defibrillator. Nødvendig opplæring må gis, helst årlig og praktiske øvelser bør inngå i opplæringen.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 1 stemme.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Øystein Tamburstuen foreslått.

Benkeforslag: Kjell Torsnes

Vedtak: Øystein Tamburstuen valgt med 89 mot 63 stemmer.

B Som styremedlem for 2 år, ble Martin A. Selfors foreslått.

Benkeforslag: Wenche Andersson

Som styremedlem for 2 år, ble Alexander Bugge foreslått.

Benkeforslag: Robert Strand

Som styremedlem for 2 år, ble Andreas Halvor Bock foreslått.

Benkeforslag: Per Telhaug

Vedtak: Wenche Andersson (84 mot 73 stemmer), Alexander Bugge (80 mot 76 stemmer) og Per Telhaug (84 mot 77 stemmer) valgt for 2 år.

C Som styremedlem for 1 år, ble Aslaug Laurantsen foreslått.

Benkeforslag: Maria Brochs

Vedtak: Aslaug Laurantsen (85 mot 71 stemmer) valgt for 1 år.

D Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth Bjargo foreslått.

Benkeforslag: Robert Strand

Som varamedlem for 1 år, ble Torunn B. Hammersland foreslått.

Benkeforslag: Maria Brochs

Som varamedlem for 1 år, ble Patrick Berger foreslått.

Vedtak: Robert Strand (87 mot 65 stemmer), Maria Brochs (80 mot 73 stemmer) og Patrick Berger valgt for 1 år.

E Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Øystein Tamburstuen

Varadelegert Aslaug Laurantsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Thomas Rist Holmen, Liv Kjær og Hilde Lukkassen.

Benkeforslag: Kjell Torsnes

Vedtak: Alle 4 representanter valgt

G Som representanter i aktivitetsutvalget, ble foreslått Eira Bjørvik Karterud, Linda Rydningen, Rønnaug Øygarden og Linda Rørvik.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

***Til og med forslag 8 ble behandlet. Generalforsamlingen måtte avsluttes før resterende saker kunne behandles, og det kalles inn til fortsettelse av generalforsamling i løpet av juni 2018.**

Møtet ble hevet kl.: 22:00. Protokollen signeres av

Jan-Erik Nielsen /s/
Møteleder

Victoria Smith-Venaas /s/
Fører av protokollen

Protokollvitne

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Orebakken Borettslag – del 2

Møtedato: 21.06.2018

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Voksen kirke

Til stede: 53 andelseiere, 21 representert ved fullmakt, totalt 74 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Victoria Smith-Venaas.

Møtet ble åpnet av Øystein Tamburstuen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan-Erik Nielsen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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 en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Victoria Smith-Venaas foreslått. Som protokollvitne ble Tarjei Stensaasen foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Behandling av innkomne forslag og saker

9) Krav til leverandører. Forslag fra Torbjørn Sundal, LV 86.

Forslag til vedtak:

For å være prekvalifisert til å levere anbud til Orebakken Borettslag må følgende vilkår for å hindre sosial dumping og arbeidslivskriminalitet være innfridd:

1. Bedriften må garantere at den betaler alle sine arbeidere iht. gjeldene tariffavtale eventuelt allmenngjøringsforskrift dersom det eksisterer.
2. Bedriften må på forlangende av byggherre (borettslaget) kunne legge fram dokumentasjon på at punkt 1 er innfridd.
3. Bedriften som får kontrakten kan ikke ha mer enn en underleverandør på prosjektet.
4. Bestemmelsene i punkt 1 gjelder også for underleverandører.
5. Avhengig av størrelse på bedriften kreves det også at:
 1. bedriften må være en godkjent lærebedrift og ha lærlinger.
 2. bedriften må ha tillitsvalgte og verneombud.

Begrunnelse:

Først vil jeg gi styret honnør for arbeidet med nødvendig rehabilitering i borettslaget.

Det er imidlertid hevet over enhver tvil at i prosessen med å velge hvilken leverandør som skal utføre arbeidet er det ofte lett å velge billigste anbud for å holde kostnadene nede. I dagens marked kan en slik strategi fort vise seg å føre til en rekke problemer man ikke har tenkt skikkelig igjennom.

Gjennom mitt arbeid i fagbevegelsen så har jeg sett hva dette kan føre til, og hvor lett selv store profesjonelle aktører som stat og kommune kan komme i store problemer ved valg av feil/billigste anbud. Det er som kjent mange leverandører innen alle håndverksfag i markedet i dag, og mange av disse driver med sosial dumping og annen arbeidslivskriminalitet. Dette er et område vi i fagbevegelsen har stor kunnskap om og følger godt med på, samt at vi samarbeider med både skattemyndigheter, politi og arbeidstilsyn om slike saker.

Mitt anliggende i denne saken som beboer i området er å minne borettslaget om at også tildelingen av kontrakter i Orebakken vil bli fulgt nøye med på. Etter mitt syn må betingelser for å være prekvalifisert til å levere anbud inneholde bestemmelser som kan hindre sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Dette har også vært den dyrekjøpte lærdommen som både stat og kommuner har måtte ta til seg ved tildeling av offentlige kontrakter.

Det å ha ryddige forhold i arbeidslivet og en god velferdsstat er ikke noe som kommer av seg selv. Her har vi alle et ansvar!

Vi kan i fellesskap utøve dette ansvaret ved å være helt klar på at bedrifter som driver med useriøsitet og sosial dumping ikke er akseptert i vårt borettslag.

Styrets innstilling:

Styret er helt enig i intensjonene bak dette forslaget, men hvis styret og administrasjonen skal sjekke ut alle disse punktene ved hvert eneste anbud vi innhenter så vil det medføre et betydelig ekstraarbeid. Noen av punktene er også umulig å få gjennomført i praksis. Styret anbefaler dermed at forslaget ikke tas til følge.

Omforent forslag: «Styret utarbeider retningslinjer for innhenting av anbud i Orebakken borettslag, som ivaretar de forutsetninger som er lagt til grunn i forslaget punkt 1-5. Retningslinjene benyttes på anskaffelser over kr 500 000.»

Vedtatt: Omforent forslag vedtatt mot 2 stemmer.

10) Endring av vedtekter. Forslag fra Idar Burheim og Maria Brochs, LV

Nytt punkt under 8-1:

(4) Styreleder og samtlige medlemmer av styret må være andelseiere og være bosatt i Orebakken borettslag. I det øyeblikk man trer ut av eier/bo-forhold plikter man og å tre ut av verv i styret.

(Redegjørelse: Beboerne har behov for en tillitsperson som setter deres hensyn fremst. Ingen krav til formelle kvalifikasjoner utover andel/boplikt, annet enn at representanten må ha et eierskapsforhold til borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget ikke tas til følge. Dette forslaget hindrer fremtidige generalforsamlinger mandat til å innhente særskilt kompetanse. Styret mener også at enhver generalforsamling selv velger de kandidatene som er best egnet til å sitte i styret.

Nytt punkt til bomiljø/vedtekter:

Det er ikke tillatt å bruke leilighet som treningsrom. Øvelser som er sjenerende ovenfor andre beboere, for eksempel hoppe-øvelser, trampe-øvelser, og annen støy-aktivitet på gulvet, bes henvist til treningsstudio/trimrom. Slike aktiviteter er til stor sjenanse for andre beboere og ødelegger for trivsel i eget hjem.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget ikke tas til følge. Dette er ivaretatt i dag gjennom borettslagets husordensregel § 2.

Vedtak: Forslagsstiller trekker del 2 av forslaget.

Ingen stemmer for del 1 av forslaget.

11) Klatrevegg og platting. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

Forslag A: Foreslår at oppsetting av den planlagte klatreveggen og den planlagte plattingen skal avgjøres av beboerne i de to nærmeste blokkene. Blokkrepresentantene og styret enes om en fornuftig måte å foreta avstemning, f eks at det deles ut skriv i postkassene som må returneres styret/blokkrepresentantene for opptelling.

Styrets innstilling:

Forslaget nedstemmes da dette faller inn under borettslagets fellesområde som ivaretas av styret i borettslaget.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 4 stemmer.

12) Bevaring av Orebakken slik det er. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

Vi ønsker å bevare Orebakken slik det er, uten utbygging av flere boliger, uten flere uteplasser og fellesområder. Dette gjelder på borettslaget tomt og eller nabetomt.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

13) Vedtektsendring. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

HVIS det stemmes for utbygging på borettslagets tomt (boliger eller fellesområde) - enten som ordinært forslag eller benkeforslag, og forslaget godkjennes - da foreslås det at det nedsettes en arbeidsgruppe med andelseiere og styret som går i dialog med et advokatfirma og vurderer om utbyggingen bør godkjennes. Om utbygging gjøres i strid med enkelte berørte naboer, kreves det at styret og arbeidsgruppen går i dialog med advokatfirma om størrelse på ev kompensasjon til eierne av leilighetene i de berørte blokkene.

Styrets innstilling:

Forslaget er ikke lenger relevant da styret ikke fremmer forslag om utbygging.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

14) Vedtektsendring. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

HVIS det fremmes forslag om utbygging av boliger på borettslagets tomt, enten som forslag eller benkeforslag: Styret og en arbeidsgruppe med andelseiere som bor i borettslaget, går i dialog med kommunen for å vurdere utbygging på tomt i borettslaget og eller på nabotomten til kommunen, som vil gi høyere total gevinst og ingen eller liten skade for noen andelseiere.

Forslaget innebærer også at det bør vurderes mindre leiligheter som gir høyere kvadratmeterpris. Det innebærer at man vurderer i det minste følgende tomter:

- tomten mellom blokk nr 74-76-78 og den uberørte skogen mot Hovseter og Meklenborg. Her kan man sprengne noe fjell for å komme på samme nivå som nærliggende blokk og barnehage, samt flytte sykkelskuret noe slik at man får bygget noen leiligheter her og noen på deler av den uberørte skogen. Dette er en stille og god tomt med bedre solforhold enn parkeringsplassen bak blokkene.
- tomten på nedsiden av blokk nr 110-112-114 og blokk nr 116-118-120. Her vurderes det også å fjerne deler av parsellhagen, bruke skråningen hvor det er kratt i dag, og videre bygge på nedsiden av blokk 116-118-120. Blokkene kan vurderes å ha en L-form eller buet form, og bygges med og nedover i terrenget, og ikke for høyt slik at det sjenerer beboerne i blokkene i dag. Dette er gode tomter som gir høyere salgspris og bør vurderes om dette kan gi totalt høyere total gevinst. Her fjernes noe av bakken slik at blokkene bygges lenger ned i terrenget slik at beboere i dag ikke mister utsyn og sol.
- tomten nedenfor blokken 134-136-138 er det en del kratt og skog som styret også kan diskutere med kommunen. Her fjerner man også en del av terrenget slik at blokkene synker ned i terrenget og ikke sjenerer dagens beboere. Her kan man bygge flere leiligheter som ikke plager dagens beboere, og som har en topp beliggenhet og dermed høyere salgspris.
- tomten som inneholder stien fra borettslaget og ned mot bussholdeplassen foran Voksen skole er på borettslagets tomt. Her kan man vurdere å flytte stien lenger inn der parkeringsplassene her. Da kan det vurderes å bygge leiligheter i skråningen fra Jarbakken og til der stien går i dag. Leiligheter her vil ikke plage noen av dagens beboere.

Styrets innstilling:

Forslaget er ikke lenger relevant da styret ikke fremmer forslag om utbygging.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

15) Vedtektsendring. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

Om styret ønsker å bruke ressurser og eller å bruke noe av fellesskapets midler til annet enn vedlikehold, ordinær drift eller planlagte sosiale arrangementer for alle i borettslaget - BES styret ta dette opp i GF eller i ordinær GF FØR de eventuelt setter i gang prosjekter utover vanlig drift som kreves bruks av felles midler og ressurser.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises da styret mener at borettslagets gjeldene vedtekter og borettslagsloven ivaretar dette på en god måte.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 10 stemmer.

16) Informasjon om leiligheter som leies ut. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

For at vi beboere og nye kjøpere skal vite hvor mange utleieenheter som finnes i den enkelte oppgang, f eks før man eventuelt kjøper en leilighet, bør Drift kunne gi info om dette på forespørsel: enten at det oppgis eksakte leiligheter som leies ut eller at det oppgis type leiligheter og antall per blokk og oppgang.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises da borettslaget ikke kan oppgi denne typen opplysninger om andre beboere.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

17) Vedtektsendring. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

Når man flytter ut av borettslaget opphører samtidig sin plass i styret, og vararepresentanter trer inn i styret. For å kunne jobbe i styret kreves det at man eier og bor i borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget ikke tas til følge. Dette forslaget hindrer fremtidige generalforsamlinger mandat til å innhente særskilt kompetanse. Styret mener også at enhver generalforsamling selv velger de kandidatene som er best egnet til å sitte i styret

Vedtak: Forslaget anses avgjort under behandling av sak 10.

18) Modernisering av trimrom. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

Da det meste av Orebakken nå er renovert fremmes forslag for at treningsrommet blir modernisert og oppdatert til en grei standard, slik at dette igjen blir en attraktiv gode for andelseierne i borettslaget. Det foreslås at det opprettes en arbeidsgruppe som kommer med et egnet forslag til løsning, sammen med styret.

Styrets innstilling:

Forutsetningene for forslaget er ikke korrekt ettersom borettslaget har et stort vedlikeholdsbehov i de kommende årene. Når det er sagt er ikke styret uenig i forslaget, men at dette ikke bør prioriteres på nåværende tidspunkt.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 4 stemmer.

19) Endring i husordensreglene. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

Det er plassert en til flere private griller på borettslagets uteområde, og ikke på grillplassen. Ønsker vi å endre ordensreglene slik at det godkjennes bruk av private griller på uteplasser utenfor grillplassen?

Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke å endre husordensreglene.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

20) Endring av praksis for forslag til generalforsamling. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

Et styre forutsettes at jobbes for alles beste, og for borettslagets beste. Når et styre fremmer et forslag under GF, kreves det at styret fremmer mer enn et alternativ, slik at andelseierne kan stemme på alternativet som de mener er best for borettslaget. Alternativene før variere en del i pris og utforming. F eks om man skal endre noe på uteområdene, da bes styret fremme flere alternativer som det stemmes over.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at dette avvises da det ligger i styrets mandat å arbeide for fellesskapets beste. I tillegg vil forslaget om vedtatt fordyre fremtidig styrearbeid, gi styret merarbeid og muligvis føre til at færre forslag fremmes.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

21) Publisering av referat fra styremøter. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

Korte referat fra styremøtene legges ut på orebakken.no, slik at andelseierne har oversikt over hvilke saker som det jobbes med og fremdriften.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at dette avvises. Styret mener saker som er relevante for beboerne allerede informeres om i dag via hjemmesiden og infobrev. Styret behandler også flere personsensitive saker på styremøter.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med 34 mot 27 stemmer.

22) Informasjon om vedlikehold. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

Styret publiserer en kort oversikt over hva som er gjort i borettslaget og når, slik at andelseiere og ev nye kjøpere ser hva som er nytt og hva som er under utbedring.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at dette avvises da dette fremkommer i borettslagets årsrapport og er tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

23) Vedtektsendring. Forslag fra Lisbeth Aabol, LV 56

Det foreslås at det velges inn en person mer i styret. Dette for å sikre bredere mangfold i styret, og at det blir flere som kan trå til når det kreves. Styret deler den samme økonomiske kompensasjonen.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at dette avvises da dagens antall er hensiktsmessig.

Vedtak: Ingen stemmer for forslaget.**24) Vedtektsendring. Forslag fra Arild Øvergård, LV 104**

Forslag til vedtak på generalforsamlingen i 2018, med forslag til endring av vedtektene punkt 8-1 nr. 1 som gis følgende tillegg:

1. Bare andelseiere som bor i borettslaget kan være styreleder, styremedlemmer eller varamedlemmer til styret.

Ved fraflytting fra borettslaget opphører styrevervet med umiddelbar virkning.

medlem rykker opp til styremedlem. Styret velger ny styreleder i tilfelle der styreleder må fratruke. Ved stemmelikhet avgjør 2. varamann valget av styreleder. Den nye styreleder/styremedlemmet fungerer til neste generalforsamling

Begrunnelse.

Nåværende styreleder ble valgt som styremedlem på generalforsamlingen for 2013 og så valgt som styreleder på generalforsamlingen for 2015.

Som kjent har styrelederen flyttet fra borettslaget.

Hun har således ingen annen tilknytning til borettslaget enn at hun skal tjene penger på styrevervet.

Det mener jeg prinsipielt er uheldig også fordi det da er mye lettere å pådra borettslaget økonomiske forpliktelser når hun ikke skal være med på å betale det selv. Styreleder vervet kan best ivaretas av en kompetent beboer som selv føler konsekvensen av sin avgjørelser. Men skulle man ha en utenforstående som styreleder burde man heller velge en som har som yrke å være profesjonell styreleder i flere borettslag.

At den nåværende styreform er uheldig ser man også på utviklingen i borettslagets administrasjonskostnader de siste år som har økt betydelig, både for styret og også mht. til stillingsutvidelsen til vedkommende Nils-Jostein Helland som skal stå for den praktiske drift av borettslaget. Han er også styreleder i Skansedammen borettslag i Bergen ifølge utskrift fra Brønnøysundregisteret pr. dato den 13.03.18.

Styreformen medfører også en ganske stor iver etter å sette i gang diverse kostnadskrevende tiltak.

Det fremmes bl.a. kostnadskrevende tiltak for uterommet og bygging av nye rekkehus.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises da dette allerede er behandlet i forslag 10).

Vedtak: Forslaget anses avgjort under behandling av sak 10.

25) Forslag til vedtak på generalforsamlingen i 2018. Arild Øvergård, LV 104

Forslag til vedtak på generalforsamlingen i 2018.

I. Borettslaget skal ikke være byggherre for bygging av nye rekkehus i borettslaget, og id med prosjektet stanses.

Styret undersøker eventuelt om profesjonelle aktører vil kjøpe tomten og føre opp et tilsvarende nybygg.

Begrunnelse.

Styreleder Fjeld har foreslått at borettslaget skal bygge flere rekkehus. Hun har som sivil jobb å være prosjektansvarlig, og bar vel tiltenkt seg selv samme rollen for utbyggingsprosjektet. Å tenke seg at hun skal være styreleder til utbyggingen er ferdig kan jeg ikke forstå er i borettslagets interesse. Men det kan vel fort bli hennes ønske. Selv om hun allerede har vært med i styret i 5 år.

Det er borettslaget som er byggherre, og har den økonomiske risikoen. Da sitter hun på begge sider av bordet. Det er absolutt ikke tilrådelig, og helt uvanlig. Alle har sett hvor dårlig det kan gå når man setter uprofesjonelle til å være byggherre. Jeg tenker på Stortinget.

Det er vel også sannsynlig at det er påløpt ikke ubetydelig omkostninger til utredning av rekkehusbebyggelsen frem til nå, uten godkjenning fra generalforsamlingen.

Økonomien bak rekkehusbyggingen må man også sette et spørsmålstegn ved. I prospekt fra styret, infoskriv 2017-2, opereres det med en salgssum på ca. kr. 10 mill. pr. boenhet/rekkehus. Det gir en samlet salgssum kr. 79.360 millioner for de 8 boenhetene/rekkehusene, og skal gi en fortjeneste på kr. 32.672 millioner. Det gir en prosentvis fortjeneste på 41,17 %.

Riktignok har borettslaget ikke nå kostnader til kjøp av tomt. Men hvor realistisk er dette? Normalt vil et boligbyggelag ha ca. 15 % fortjeneste ved utbyggingsprosjekter. Da er det inkludert omkostninger til kjøp av tomt. Men det er på mye større prosjekter enn det her er tale om. Bruksverdien av borettslagets eiendom vil også bli redusert for oss som allerede er andelshavere, ved at nybygget legger beslag på et stort areal av fellesområdet.

Prinsipielt er det også betenkelig å bygge nye boligheter med en annen bygningsmasse, her rekkehus enn de eksisterende boenhetene som er leiligheter i blokk. Rekkehusene har ett annet behov for vedlikehold enn en leilighet.

Selger borettslaget tomten til en profesjonell utbygger vil borettslaget ikke ha noe økonomisk ansvar for utbyggingen. Ved undersøkelse i markedet får man også raskt en oversikt over om profesjonelle bygningsaktører ser prosjektet som interessant.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 2 stemmer.

26) Vedtektsendring. Forslag fra Anne Lene Petersen, LV 80.

Forslag A til avstemming

Jeg ønsker å fremme et forslag til avstemming på vegne av meg og flere beboere i nr 80, særlig 8 etg.

Vi ønsker ikke at folk utenfor Orebakken Borettslag skal bli valgt til Formann/kvinne videre, og ønsker å stemme over en ny klausul om dette.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises da dette allerede er behandlet i forslag 10).

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 13 stemmer.

27) Nei til fortetting. Forslag fra Cecilie Seem, LV 76.

Nei til fortetting på borettslagets tomt

Begrunnelse for forslag:

Orebakkens flotte arealer er en stor del av borettslagets verdi, og unikt. Det ønsker jeg at bevares. Det er videre sterkt grunnlag for å stille spørsmål til om eiendomsutvikling er innenfor formålsparagrafen i Orebakkens vedtekter, og spørsmål om mindretallsvern kan fort bli aktuelt i slike saker.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ønsker ikke fortetting på borettslagets tomt. JA eller NEI avstemming.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises da det dette ikke har noen praktisk betydning. En eventuell utbygging må uansett vedtas med 2/3 flertall.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag**28) Utbygging på annens eiendom. Forslag fra Cecilie Seem, LV 76.**

Nei til at borettslaget skal søke å være utbygger på tomt som borettslaget ikke eier

Begrunnelse for forslag:

Det fremstår kun uklokt at borettslaget skulle påta seg å være en profesjonell boligutbygger.

Det er også her sterkt grunnlag for å stille spørsmål til om eiendomsutvikling er innenfor formålsparagrafen i Orebakkens vedtekter, og spørsmål om mindretallsvern vil også fremdeles kunne gjelde.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ønsker ikke at borettslaget skal drive eiendomsutvikling ved oppkjøp av en eller flere tomter. JA eller NEI avstemming.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises da styret ikke forstår problemstillingen.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

29) Krav om utredning. Forslag fra Cecilie Seem, LV 76.

Krav til utredning hvis JA i forslag 27) eller 28) over.

Begrunnelse for forslag:

Dersom generalforsamlingen skulle ønske fortetting på borettslagets tomt, eller utbygging på tomt som først må kjøpes, er det nødvendig å ha et tilstrekkelig informasjonsgrunnlag for å kunne ta stilling til hjemmel for slik virksomhet, og deretter tilstrekkelig informasjonsgrunnlag for å ta stilling til a) generelle muligheter og deretter b) evt. konkrete prosjekter.

Slik avklaring må også gjøres i riktig rekkefølge.

Forslag til vedtak, hvis generalforsamlingen skulle stemme JA i sak 1 eller 2 over:

Generalforsamlingen ønsker å ha et tilstrekkelig informasjonsgrunnlag for å kunne ta videre stilling til saken.

Styret bes derfor om å bestille en ekstern juridisk vurdering av hjemmel for slik virksomhet i henhold til borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Særskilt gjelder det borettslagets formålsparagraf (1-1) og bestemmelse om mindretallsvern (10-3). OBOS som kompetanseenheter må konsulteres i denne prosessen.

Vurderingen skal deretter forelegges for generalforsamlingen, slik at generalforsamlingen kan ta stilling til evt. videre prosess i saken.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

30) Kritikk av sittende styre. Forslag fra Cecilie Seem, LV 76.

Kritikk av sittende styre for prosess i sak om rekkehusutbygging

Bakgrunn for forslag:

Styret har i den aktuelle saken gått langt i å utarbeide et konkret alternativ for utbygging på borettslagets tomt, uten å ha innhentet generalforsamlingens støtte for å gjennomføre en slik utredning.

I en så tung sak, er det særskilt viktig å ha generalforsamlingens støtte før noe større innsats nedlegges i borettslagets navn.

Videre er utredningen basert på en mangelfull vurdering av juridisk grunnlag for at borettslaget skal engasjere seg i en slik utredning. Informasjonsgrunnlaget som styret til nå har lagt fram om det konkrete prosjektet, som opprinnelig var planlagt lagt frem for denne generalforsamlingen, er også mangelfull.

Forslag til vedtak:

Generalforsamling retter kritikk mot sittende styre for prosess i sak om rekkehusutbygging.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises. Styret har gjort sitt ytterste for å informere og inkludere beboerne i prosessen. Videre oppleves det som lite konstruktivt at styret angripes for sitt arbeid i borettslagets beste hensikter.

Styret har avholdt fire møter, informert på ekstraordinær generalforsamling, opprettet en egen fokusgruppe, hatt spørreundersøkelse, publisert all tilgjengelig informasjon på nettsidene og levert ut i postkasser, samt besvart spørsmål på flere arenaer. Hvis denne formen og graden av informasjon oppleves som kritikkverdige, stiller styret seg spørrende til hva som oppleves som akseptabelt.

Omformulert vedtak: «Generalforsamlingen vil gi uttrykk for at man hadde ønsket seg en annen prosess i sak om rekkehusutbygging.»

Vedtak: Omformulert vedtak vedtatt mot 23 stemmer.

31) Akustikk i dagligstuen/Storstuen. Forslag fra Ingrid Lowzow, LV 86.

Den har alltid vært dårlig. Dagligstuen er nå pusset opp, og det har vært vellykket.

Dagligstuepreget er borte i og med at lampetter og bilder og tepper på veggene er fjernet. Nå er det kommet opp 2 (3) store naturfotografier i glass og ramme. Pene bilder, men uegnet til forbedring av akustikken med sine harde, blanke overflater. Akustikken er forferdelig.

Hver tirsdag kl.12-14 er det åpent for alle i borettslaget til et «kaffe- og vaffeltreff». I praksis er det pensjonister som arrangerer og deltar der. Det er hyggelig, men en prøvelse p.g.a. plagsom akustikk. Blokkmøter holdes der og det er vanskelig å få med alt med en slik akustikk.

Hvis lokalet skal leies ut til selskaper og fester, må akustikken forbedres!

Styrets innstilling:

Dette går inn under vanlig drift og vedlikehold og er noe som vaktmester og administrasjonen jobber med på løpende basis.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 1 stemme.

32) Rekkverk ned til rundkjøring. Forslag fra Ingrid Lowzow, LV 86.

Dette har jeg bedt om helt siden trapp m. rekkverk ble fjernet for endel år siden. For eldre folk er det en hjelp å ha noe å holde seg i opp- og nedoverbakke – særlig om vinteren.

Styrets innstilling:

Dette går inn under vanlig drift og vedlikehold.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

33) Vedtektsendring. Forslag fra Alfred Ødegaard, LV 58.

Leder og medlemmer av styret i Orebakken Borettslag må være andelseiere

Styremedlemmer og leder av styret i Orebakken Borettslag er ansatt av andelseierne og skal utføre sine oppgaver til beste for borettslagets andelseiere. Det er således viktig at medlemmer og leder av styret har nærgående og oppdatert kjennskap til bomiljø og føler tilhørighet til felleskapet i borettslaget. Dersom styremedlemmer og leder av borettslagets styre selv er andelseier, vil dette bidra til at styrets og andelseieres interesser i større grad er sammenfallende. Eventuelle nødvendig eksterne impulser for å utføre arbeid i henhold til formålsparagrafen i vedtektene for Orebakken Borettslag, kan eventuelt ivaretas gjennom ekstern daglig leder.

Til avstemning.

Leder og medlemmer av styret i Orebakken Borettslag, med unntak av daglig leder, skal være andelseiere. Ved fraflytting trer vararepresentant inn i styret.

Generalforsamlingen stemmer JA, eller NEI

Styrets innstilling:

Forslaget avvises da dette allerede er behandlet i forslag 10).

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

34) Nei til fortetting. Forslag fra Pål O. Nissen, LV 86.

Nei til fortetting av boligmassen med flere blokker eller boliger på Borettslagets tomt.

Styret har planer om å fortette boligmassen på Borettslaget ved å bygge på friområdene. Denne gangen er det snakk om rekkehus. Det har skapt fortvilelse blant beboerne i de nærliggende blokkene. Hvis det blir aktuelt å bygge mer på Borettslagets tomt, vil det komme krav at man utreder alle mulige alternativer. Da kan det være at din leilighet får en blokk eller rekkehus rett utenfor vinduet. Vi kan ikke ha et Borettslag der alle kjemper mot alle om ikke få et en ny blokk/rekkehus som nærmeste nabo med redsel for verdiforringelse av egen leilighet. Hvis styret fortsatt ønsker å bygge mer på tomten, vil det komme krav om at andre mulige plasseringer utredes som f.eks:

- Tomten mellom blokk nr 74-76-78 og den uberørte skogen mot Hovseter og Meklenborg.
- Tomten på nedsiden av blokk nr 110-112-114 og blokk nr 116-118-120. Mulig å fjerne deler av parsellhagen, bruke skråningen hvor det er kratt i dag, og videre bygge på nedsiden av blokk 116-118-120.
- Nedenfor blokken 134-136-138 er det en del kratt og skog som kan bygges på og man kan evt. kjøpe mer tomt av kommunen.
- Stien fra borettslaget og ned mot bussholdeplassen foran Voksen skole er på borettslagets tomt. Her kan man vurdere å flytte stien lenger inn der parkeringsplassene her. Da kan det vurderes å bygge leiligheter i skråningen fra Jarbakken og til der stien går i dag.
- For at det ikke skal bli et splittet borettslag og harmonien ødelegges ved å drive fortetting på tomten, frammes forslag til vedtektsendring: Borettslagets tomt skal ikke fortettes ved at man bygger nye blokker, rekkehus eller boliger.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

35) Tidsfrist for utbygging av rekkehus. Forslag fra Pål O. Nissen, LV 86.

Tidsfrist for utbygging av rekkehus. Styret har tidligere sagt at de ville framme sak om bygging av rekkehus, men i etterkant informert at de ikke vil framme sak på årets GF.

Det blir et problem hvis styret skal trekke dette ut i langdrag. For leiligheten som blir berørt av en planlagt utbygging, er for øyeblikket umulig å selge til markedspris. Så lenge det ligger planer på Orebakken.no og styret ikke har trukket planene om en framtidig utbygging, vil ingen by på disse leilighetene. Ingen vet helt hvordan det blir å få et rekkehus rett utenfor vinduet, hvordan tapt utsikt og økt innsyn blir og man må leve rett ved en byggeplass uvisst hvor lenge. Derfor kan ikke prosessessen med å planlegge boligene strekkes over lang tid. Da kan det komme erstatningskrav fra de som må selge nå med tap pga. all usikkerheten. En leilighet i lavblokka ved parkeringen har fått bekreftet fra to meklere at leiligheten vil falle i verdi hvis rekkehusene bygges og er allerede i dag umulig å selge til markedspris.

Det legges fram følgende forslag: Styret må så snart som mulig og seinest innen 30. august 2018 framme sak i et ekstraordinært GF eller trekke planene om rekkehusutbyggingen.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises da det dette ikke har noen praktisk betydning. En eventuell utbygging må uansett vedtas med 2/3 flertall.

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

36) Vedtektsendring. Forslag fra Pål O. Nissen, LV 86.

Styrets sammensetting.

Det vil være best på alle måter at de som styrer Borettslaget er tilknyttet Borettslaget ved å være andelseier og faktisk bo i Borettslaget. Det handler om lojalitet og at de som styrer er en del av "folket". Det er et stort borettslag og vi trenger ikke gå utenfor Borettslaget for å finne kompetente styremedlemmer og vararepresentanter. Men styreleder som er en mer en heltidsjobb, kan være en ekstern profesjonell person som ikke har noen tilknytning til Borettslaget.

Det fremmes forslag om vedtektsendring: De som sitter i styret i Borettslaget må være andelseier og bo i Borettslaget. Men styreleder kan være en ekstern profesjonell person.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises da dette allerede er behandlet i forslag 10).

Vedtak: Forslagsstiller trekker sitt forslag.

Møtet ble hevet kl.: 19:21. Protokollen signeres av

Jan-Erik Nielsen /s/
Møteleder

Victoria Smith-Venaas /s/
Fører av protokollen

Tarjei Stensaasen /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Valgt for</u>
Leder	Øystein Tambustuen	Landingsveien 136	2018-2019
Styremedlem	Aslaug Laurantsen	Landingsveien 80	2018-2019
Styremedlem	Wenche Andersson	Landingsveien 58	2018-2020
Styremedlem	Alexander Bugge	Landingsveien 70	2018-2020
Styremedlem	Per Telhaug	Landingsveien 136	2018-2020