**Referat fra Ordinær Generalforsamling 26. april 2018**

 **Nordås Borettslag**

Til stede fra styret: Styreleder Per Ivar Matre

 Nestleder Nils Berge

 Styremedlem Mai-Linn Spigseth

 Styremedlem Randi Iris Nilsen

 Styremedlem Birthe Dochedal Søreide

Varamedlemmer:

 Knut Aasen

 Alf Kristoffersen

Til stede fra BOB: Jan Gunnar Bøe (Ordstyrer – pensjonert)

1. **Konstituering**
2. **Godkjenning av innkalling**

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

1. **Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)**

Antall andelseiere til stede: 51

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 53

1. **Valg av møteleder**

Forslag til møteleder: Jan Gunnar Bøe

Vedtak: Godkjent

1. **Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: Mai-Linn Spigseth

Vedtak: Godkjent

1. **Valg av protokollunderskriver(e)**

Forslag til protokollunderskriver: Roald Birkeland og Agnethe Christensen

Vedtak: Godkjent

1. **Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: Knut Aasen, Tor Sandvik og Signe Selfors

Vedtak: Godkjent

1. **Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent og endret på punktene:

1. Konstituering
2. Gjennomgang av Rapport fra Styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2017
4. Godtgjørelse til styret
5. Behandling av innkomne forslag
6. Valg
7. **Rapport fra styret**

Rapport fra styret for 2018 ble gjennomgått og vedtatt med noen anmerkninger/spørsmål på punkt 7 og punkt 4.

Punkt 7. Spørsmål fra beboer: Angående 50% stilling. Hvordan er dette sammensatt ettersom kontortiden ikke samsvarer med dette?

Svar fra styret: Dette gjelder også andre spesifiserte arbeidstider og samsvarer med andre arbeidsoppgaver.

Punkt 4. Spørsmål fra beboer angående dugnadsarbeid: Hun klager angående duk som ikke er levert til dugnadsarbeid.

Styrets kommentar: Det er allerede mange løpende oppgaver av mer hastig grad og dermed er det ikke blitt tid til å ta hånd om dette per dags dato. Vil bli utbedret på et senere tidspunkt.

Rapport fra styret ble godkjent og vedtatt.

1. **Behandling og godkjenning av årsregnskap**

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2017

Revisors kommentar ble opplest av ordstyrer:

Revisors kommentar er at årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslaget finansielle stilling per 31. desember 2017 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Gjennomgang av regnskapet: Ordstyrer gjennomgikk hovedtallene i regnskapet, herunder driftsinntekter og driftskostnader.

Spørsmål til budsjettet:

Kostand til konsulenthonorar, her er budsjett 0,- mens det er benyttet 416 191,-. Hva er årsaken til dette? Her er det ingen noter om dette.

Styret forklarer at dette gjelder for hele året og ikke har brutt retningslinjer for anskaffelser. Blant annet gjelder dette i forbindelse med konsulenttjenester til oppstart av rehabilitering og juridisk bistand i forbindelse med dørsaken.

Vedtatt forslag til ovennevnte er at styret sender ut en spesifikasjon av disse kostnadene tatt ut fra styreportalen til BOB

Spørsmål til note 1 (felleskostnader) i regnskapet:

Utleie garasjeplasser, hva ligger i dette? Styret vil undersøke dette og vil informere beboerne hva dette tallet betyr.

Spørsmål til note 3 og 4 (lønnskostnader og styrehonorar):

Ettersom vi nå har en ansatt til å ta seg av mye daglig drift, hvorfor er styrehonoraret så høyt? Kunne det blitt redusert? Kommentarer fra tidligere styre og andre er at det kanskje ikke bør reduseres ettersom det er vanskelig å rekruttere medlemmer til styret og at det er mye arbeid.

Spørsmål til note 8: Det er budsjettert mye til vedlikehold, men ikke benyttet så mye som antatt. Vil dette gå til videre vedlikehold. Styrets kommentar er at dette stadig vil bevege seg etter behov per år.

Spørsmål angående dørene: Er disse innunder eiendeler?

Kommentar fra styret: Dørene er til lagring, og hva som gjøres med disse er enda ikke avgjort.

Borettslagets regnskap for 2017 ble vedtatt enstemmig godkjent.

1. **Vederlag til styremedlemmer generelt**

Forslag: 220.000,-

Kommentar fra valgkomiteen:

Honoraret til styret er ikke foreslått økt grunnet at servicemedarbeider nå tar seg av en del løpende oppgaver, men spesifiserer at arbeidsmengden til styret fremdeles er stort og at det derfor foreslås det samme beløpet som i fjor.

Vedtatt 220.000,- enstemmig godkjent.

1. **Andre saker**

a)**Forslag fra Styret i Nordås Borettslag: Retningslinjer for anskaffelser.**

Styret la frem sin sak og redegjorde for dette. Med dagens retningslinjer bindes styret i arbeidet sitt.

Andre kommentarer og spørsmål som ble stilt:

1. Det menes at store kostnader er like greit at går igjennom ved avstemning på generalforsamling, uten at det trenger å gå innunder dokumentet retningslinjer for anskaffelser. Det menes at styret selv begrenser seg for mye grunnet dette forslaget. Og det burde vært tatt opp i ordinær generalforsamling.
2. Spørsmål om disse nye reglene også omhandler planlagt større rehabilitering? Styrets kommentar er at planlagt større rehabilitering kommer utenom.
3. Spørsmål om hvorfor ikke nåværende retningslinjer ikke er benyttet med tanke på post konsulenthonorar i budsjett for 2017?
4. I dokumentet retningslinjer for anskaffelser under punkt oppfølging står det at vaktmester eller fagkyndig person kan benyttes. Burde dette punktet i dokumentet vært endret, eller utarbeidet ved at vi la inn et annet kontrollorgan her?

Styrets kommentar til spørsmål nr 4: Her burde ordlyden vært en annen, og styret skal gå dypere inn i og endre dokumentet.

Kommentar fra beboer: Nåværende dokument hindrer styret i arbeidet sitt, og tror ikke at beboerne er klar over dette.

Styrets forslag til vedtak: Styret ønsker at foreslåtte endringer i dokumentet «Retningslinjer for anskaffelser vedtas».

Forslaget gikk til avstemning og ble vedtatt av generalforsamlingen med 51 stemmer for mot 2 stemmer imot.

b)**Forslag fra Styret i Nordås Borettslag: Budsjett for planlegging og prosjektering.**

Styret legger frem saken og redegjør. Sakens kjerne er at det gås videre med sak som gjelder midler for å starte planlegging og prosjektering til planlagt større rehabilitering.

**Styret har et todelt forslag til vedtak.**

**A) Godkjenne budsjettet for planlegging av rehabilitering og vedlikehold.**

**B) Valg av beboer som skal være bindeledd mellom prosjektgruppe og styret.**

Spørsmålet er om disse midlene er budsjettert utenfor summen til den planlagte rehabiliteringen. Redegjørelse fra styret er at dette kommer utenom, og når det senere stemmes for prosjektering i ny generalforsamling vil disse midlene allerede være brukt.

Spørsmål fra beboer: Det er fortsatt uklart hva som ligger i det planlagte vedlikeholdet ettersom flere av beboerne fra oppgangen ikke var på beboermøtet som var 24.02.18. I tillegg kommer det flere kommentarer om at e-posthenvendelser til styret angående dette ikke er blitt besvart ennå.

Et konkret utsettelsesforslag forslag som kom inn fra en deltaker i generalforsamlingen i dag er at det redegjøres videre informasjon om dette til beboerne og at forslaget ikke stemmes over i dag, men ved en senere ekstraordinær generalforsamling når det fremkommer ytterligere informasjon.

Spørsmål fra beboer: Hva sitter vi igjen med (leveranse) ved vedtak av dette forslaget?

Styrets kommentar er at beboerne vil bli informert underveis. Dersom vi får gå i gang med dette vil prosjektgruppen ha dokumenter og informasjon klar om hva som må gjøres i rehabiliteringen.

Spørsmål fra beboer: Er det hentet inn priser fra flere enn BOB som kan påta seg prosjektledelsen?

Styrets kommentar: BOB påtar seg eierskapet til arbeidet som gjøres slik at styret slipper å sitte ansvarlig.

En beboer kommenterer at dette er en presisering og kartlegging av entreprenørenes priser mm.

En beboer ser dette som en god beskrivelse at vi ved å vedta dette vil sitte igjen med en ferdig pris fra BOB i samarbeid med entreprenørene som senere skal stemmes for i en ny generalforsamling.

Mange beboere kommenterer at foreslått estimat på rehabiliteringen er for stor, og at det kan gjøres på andre måter. BOB tar for mye for å gjøre arbeidet.

Styret kommenterer at det er flere store prekære deler av borettslaget som må utbedres så snart som mulig, og mener at det vi nå går i gang med er en presisering av dette.

Ordstyrer ber om fullmakt til å sette strek da debatten bærer preg av gjentakelse.

En fullmakts haver tar opp igjen at han ikke har fått svar på de spørsmål de sitter igjen med etter beboermøte og ovennevnte spørsmål angående dette punktet. Kanskje det bør vurderes andre enn BOB til denne prosjekteringsjobben?

**Han fremmer forslag til generalforsamlingen om å utsette denne saken til ytterligere informasjon foreligger**.

Fire kommentarer til dette forslaget:

Har styret fått bekreftet fra BOB at dette bare er en grovskisse til arbeidet, eller vil det komme flere kostnader og utarbeidelser?

En presisering fra styret er at byggeledelse kommer innunder prosjektet i sin helhet, og vil bli lagt til grunn senere, kostnaden for dette er ikke en del av forarbeidet.

**Utsettelsesforslaget stemmes for først:**

**Skriftlig avstemning, kun stemmeseddel nr 1 godtas.**

De som støtter styrets at vi stemmer over styret opprinnelige konkrete forslag, dvs godkjenning av dette (ikke vedtak til forslaget) skriver JA

De som ønsker å utsette saken skriver NEI

1 stemme forkastes grunnet bruk av feil stemmeseddel.

17 stemmer JA

35 stemmer NEI

Totalt 53 stemmer.

Utsettelsesforslaget vedtas og saken går tilbake til styret og må tas opp i ny generalforsamling.

c)**Forslag fra Trygve Ritland: Regler for dyrehold.**

Trygve Ritland redegjør for sitt forslag angående dyrehold. Han tror BOB må ha misforstått den informasjonen de har fått fra styret angående dyrehold, ettersom han mener det er tillatt med restriksjoner på dyrehold. Tidligere har det vært forbud mot utekatt i borettslaget, men etter avstemning i 2012/2013 så startet problemer med katter, spesielt i garasjeanlegget og på biler. Han ønsker at katteeiere forholder seg på samme måte som hundeeiere ved at disse går i bånd/bur når de er ute. Etter det ble vedtatt endringer på dette har styret måttet bruke tid og penger på å reparere skader etter kattene.

Hans forslag er at alle dyreholdere plikter å ha alle dyr i bånd eller bur når de er ute, og at eier er erstatningsansvarlig når dette skjer. Dersom det gjentas så er forslaget å pålegge at dyreeier pålegges å selge/omplassere dyret.

Styrets forslag til vedtak ble lagt frem som fremstilt i saken i innkallingen med en presisering/justering av husordensreglene.

Kommentar fra beboer er at alle katter i dag merkes med chip og ikke nødvendigvis halsbånd, ei heller kan styret gå rundt å fange eller avlive katter. Det samme gjelder styrets forslag at det kan presiseres at ekskrementene til den enkelte eiers dyr. Med andre ord bør begge forslag presisere.

Kommentar fra beboer: Vi bor tett med andre sameier og det er ikke nødvendigvis våre katter som skaper problemer og mener at beboere med katt må informere og snakke med andre som bor rundt en.

Kommentar fra beboer: ønsker å tilføye antall advarsler til den enkelte huseier i styrets forslag, og at ekskrementer fjernes umiddelbart.

Kommentar fra beboer: Hvordan skal vi kunne vite hvilke katter som er ansvarlig for skader? Hun nevner også at hennes katter kun er ute en time per dag og har innskrenket i tilfelle det skulle være hennes katter som skaper skade.

Kommentar fra beboer: Hva menes med ekskrementer? Gjelder det alle dyreeiere eller bare hund? Det kan ikke være mulig å fjerne etter kattene.

Kommentar fra beboer: Hun har opplevd senest i dag at katt fra borettslaget har vært på hennes bil i garasjen.

Kommentar fra ny beboer: Har to katter, og det anbefales sterkt at nye katter bruker halsbånd ettersom det er tryggere for katten. Hun har sett en katt fra borettslaget og flere andre uten halsbånd. Hun tok opp gode rutiner for kattehold, og mener at kattene bør være inne på natten. Hennes forslag er å bruke halsbånd.

Spørsmål fra beboer: Hvorfor tar ikke katteeierne samme ansvar som hundeeierne?

Spørsmål fra beboer: Er det noen tiltak som er vurdert for å unngå at kattene går inn i garasjen?

Ordstyrer ber om at diskusjonen avsluttes og det stemmes over de to forslagene.

På styrets forslag er det kommet inn forslag til endringer på antall advarsler (2) under ytterste konsekvens og et tillegg på siste setning om ekskrementer legges ordet «umiddelbart» legges til. Et siste tillegg på styrets forslag er at katt/hund skal bære halsbånd med ID.

Det kom deretter inn ett konkret forslag på at å avvise de to ovennevnte forlagene og derfor ble det først stemt for dette.

**Skriftlig avstemning, kun stemmeseddel nr 3 godtas.**

Avvise begge forslagene og la dagens regler bestå: Skriv JA

Gå videre med avstemning for opprinnelige forslag: Skriv NEI

21 stemmer JA

28 stemmer NEI

1 stemme forkastes

Totalt 49 stemmer.

Det ble vedtatt med flertall å gå videre med opprinnelig forslag.

**Skriftlig avstemning, kun stemmeseddel nr 2 godtas.**

En andelseier får ny stemmeseddel nr.2 fordi den andre ble revet. Servicemedarbeider tok inn den revne seddelen.

Støttes Styrets forslag: Skriv 1

Støttes Trygve Ritlands forslag: Skriv 2

 46 stemmer JA

 2 stemmer NEI

Totalt 48 stemmer.

Styrets forslag med vedtatte endringer i ordlyden som skissert ovenfor ble vedtatt.

1. **Valg av styre**

Forslag til kandidater:

Lasse Sivertsen (styremedlem, 2 år)

Linn Kristoffersen (styremedlem, 2 år)

Alf Kristoffersen (varamedlem, 1 år)

Linda Mellingen (varamedlem, 1 år)

Benkeforslag fra andelseier er at Dag Myrdal (ikke bosatt i borettslaget) foreslås under generalforsamlingen som varamedlem opp mot Linda Mellingen.

**Skriftlig avstemning, Stemmeseddel nr 4 benyttes.**

Linda eller Dag skrives på stemmeseddelen.

17 stemmer på Linda Mellingen

26 stemmer på Dag Myrdal

Dag Myrdal velges inn som varamedlem.

**Følgende personer ble valgt:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Verv**(Styreleder/styremedlem/varamedlem) | **Navn** | **Periode**(fra – til) |
| Styremedlem 2 år | Lasse Sivertsen | 2018-2020 |
| Styremedlem 2 år | Linn Kristoffersen | 2018-2020 |
| Varamedlem 1 år | Alf Kristoffersen | 2018-2019 |
| Varamedlem 1 år | Dag Myrdal | 2018-2019 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Valgkomite ble ikke valgt under generalforsamlingen, men vil stemmes for i en senere ekstraordinær generalforsamling.