

**PROTOKOLL FRA DEN 43. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING I ØVRE HAUKÅSEN
VELFORENING, 25.4.2016 KL. 18.00**

Møtested: Personalrommet, Lutvann Skole

1. Åpning v/ styrets formann

Generalforsamlingen (GF) ble åpnet av styrets formann, Frode Myklebostad, kl. 18.00.

2. Valg av:

Møteleder:

Kenneth Tveito ble valgt til møteleder.

Møteleder overtok og ledet møtet fra og med valg av møtesekretærer.

2 møtesekretærer:

Grete Hoff og Eli Bjørnebråten

2 stemmekontrollører:

Thor Nettli og Sigmund Rostad

2 undertegnere av protokoll:

Kjell Erik Åmold og Thor Gunnar Abelvik

3. Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble godkjent.

Det ble talt opp 60 stemmer, inkludert 21 fullmakter.

4. Årsmelding for 2015

Årsmeldingen for 2015 ble gjennomgått punktvis:

Vedlikeholdsarbeider i privat regi i 2015.

Positiv tilbakemelding fra ET MEDLEM om at styret er behjelpelig med innhenting av tilbud etc. ET MEDLEM spurte om styret får noen form for godtgjørelse fra kontaktene som brukes.

Styret understreker at styremedlemmene ikke får noen form for godtgjørelser etc. Det er til alles beste, inklusive styret, at området ser fint ut. Flere utenforstående, som meglere, gir også tilbakemelding om dette.

Vedlikehold på fellesområdene våre i 2015:

Nye postkasser

ET MEDLEM spurte om styret sin fremgangsmåte vedrørende de nye postkassene. Tre beboere i rekke H har fått flyttet postkassene, som sto på lekeplassen, fra sin rekke og ned til garasjene. Disse postkassene kunne vært flyttet til andre siden av veien hevdes det. Beboer har vært i kontakt med posten angående flyttingen av postkassene. De ble fortalt at postkassene skal gå etter nummerering, dvs fra lavere til høyere nummer. Beboer ønsker en skriftlig merknad til protokollen vedr. sin uenighet.

Styret svarte at merknaden vil bli tatt til etterretning og legges ved protokollen. Styret ønsker videre å forklare fremgangsmåten på dette nå. Formannen har tidligere snakket med rekkekontaktene Frøvik og Swann om samlokalisering vedrørende flyttingen av to av postkassene for rekke H. Formannen har, etter henvendelsen fra rekkekontakt Frøvik, vært i kontakt med Posten ang. plasseringen av postkassene og Posten var ikke positiv til beboernes forslag til plassering på grunn av at nummereringen da ikke ville bli logisk i numerisk rekkefølge. Det ble fra formannen levert skriftlig forklaring til rekkekontakt Frøvik om dette. Postkassenummereringen i OMV var iflg. Posten i utgangspunktet veldig rotete og spesielt ved bruk av vikarer (noe de ofte brukte) hadde posten hatt problemer med å få levert posten i riktig kasse.

ET MEDLEM spurte om sameiene skal være med å betale for de nye postkassene. Sameiet kjøpte nye postkasser som de har betalt selv, og ønsker derfor ikke å være med å betale for de nye postkassene. Det ble hevdet at Postkassene er privat eiendom og ikke et felleseie og derfor burde ikke kostnadene fordeles på alle. Dette skulle vært diskutert i GF før det hadde blitt gjennomført.

Styret svarte at fordelingen av kostnadene er ikke bestemt i styret. Styret ønsker at GF kan bestemme hvordan kostnadene skal fordeles, så vil styret fordele kostnadene deretter. Fordeling av kostnadene mellom rekkehusene og sameiene bør tas som egen sak hvor man kan diskutere hvordan kostnadene skal fordeles.

ET MEDLEM kommenterer videre at diskusjonen om privat-/felleseie er meningsløs fordi postkassene står på fellesområdene. Hvis kostnadene for postkassene skal skilles mellom sameiene og rekkehusene, hvordan skal da øvrige kostnader fordeles? Vi bor på et fellesområde og sameiene må også forholde seg til dette.

ET MEDLEM kommenterer dog at postkassene er blitt veldig fine, og er en forskjønnelse og fornyelse av området. Hvordan skulle det blitt hvis alle beboere (ca. 300 stk) skulle bestemme over postkassene selv, mht farge og fasong, og hvor de skal plasseres etc. Synes at styret har gjort en veldig bra jobb med postkassene.

Møteleder konkluderer med at det er ulike oppfatninger av definisjonen av privat og felles eiendom. GF kommer ikke videre i diskusjonen på dette tidspunktet.

Veien opp langs rekke C

ET MEDLEM spurte om de nye fartsdumpene i veien langs rekke C kan lages mindre enn de nåværende. Dette er fordi de nåværende fartsdumpene er for brede og høye og bilen blir slått i stykker. Kan det eventuelt settes opp andre hindre i stedet for fartsdumper?

ET MEDLEM opplyser om at veien er regulert som *kjørbar gangvei*, dvs at det egentlig ikke skal kjøres normal trafikk på denne veien.

Styret svarte at fartsdumpene er blitt bygget ut etter hvert som årene har gått grunnet villmannskjøring opp veien. Dagens fartsdumper er ikke etter forskriftene. Det er klare forskrifter på hvordan fartsdumper skal formes på privat vei (de nye fartsdumpene i OMV er laget etter forskriftene og fungerer veldig bra). Når det blir lagt ny asfalt på de indre veiene, vil fartsdumpene bli laget etter de samme forskriftene.

Parkeringsregler:

Styret informerte om at parkeringskortene og skiltene ser ut til å fungere, og det er nå lettere å få parkering i OMV. Styret har innført dette for å få bort de bilene som ikke hører til i OMV, slik at parkeringsforholdene skal bli bedre for våre beboere og gjester. Det har vært vanskelig å få parkering og beboere har etterspurt tiltak. Spesielt nevnes 72-timers regelen: *"Kjøretøy som blir hensatt på våre fellesområder eller i Ole Messelts vei, lengre enn 72 timer uten å være i bruk, vil få 24 timers varsel om å fjerne dette før det blir tauet vekk."* Hensatte biler og varehengere regnes ikke som i bruk og styret vil på denne måten kontakte eier for å få den fjernet.

ET MEDLEM spurte hvorfor bilene som står på indre område, gjerne på plenen og de åpne plassene, ikke har p-kort.

Styret svarte at p-kortene gjelder ikke på det indre området, fordi det skal ikke parkeres på dette området. Eiere som parkerer på egen tomt, kan ikke styret gjøre noe med.

ET MEDLEM spurte om hva skjer hvis man er på ferie over 72 timer? Det er observert at flere biler som står parkert langs OMV står uten p-kort, selv om bilene hører til i OMV.

Styret svarte at det går an å informere styret om at man trenger å stå over 72 timer hvis behov. Styret ønsker ikke å gå inn og taue bort biler i første omgang. Styret har hjemmel i å taue bort parkerte biler som ikke står parkert i henhold til reglene våre. Ettersom OMV er en privat vei har styret v/generalforsamlingen full råderett over veien og parkeringen. Mange av de parkerte bilene i OMV uten beboerkort har egentlig garasjeplass, og derfor ikke kort i bilen.

ET MEDLEM spurte om hvis man har flere biler enn garasjeplasser, kan man velge selv hvilken bil man vil ha kort på?

Styret svarte ja, men beboerkortet har påført reg.nummer, slik at man må på forhånd velge hvilken bil som skal stå ute.

5. Godkjenning av regnskap for 2015

Regnskapet for 2015 ble gjennomgått punktvis.

ET MEDLEM berømmer styret for god økonomistyring ved at prognoser gitt for 3 år siden holder hva de lovde og fondene er nå "fylt" opp igjen.

ET MEDLEM spurte om det er noen grunn til å opprettholde vedlikeholdsfondet lenger? Det er vel ingen trusler foran oss som krever store reparasjoner. Styret bes vurdere dette til neste GF.

Styret svarte at vedlikeholdsfondet er allerede redusert til et minimumsbeløp på 200 kr per husstand per år.

Venche Asp spurte om å få innsyn i kostnadene til de nye postkassene. Beboer og forslagsstiller til forslag 1 under punkt 7 i innkallingen, føler at hun ikke har fått godt nok innsyn i kostnadene av postkassene til å kunne godkjenne regnskapet.

Styret svarte at kostnadene for postkassene var som følger:

Selve postkassene med stativene kostet kr. 117.940,- og vi har da fått en direkte rabatt på kr. 30.000,- på selve postkassene, samt gratis montering av kassene på stativene og i tillegg gratis nummer- og navneskilt ferdig påsatt. Denne rabatteringen var kun gyldig frem til jul 2015. Fjerning av de gamle stativene og nedsetting av de nye kostet kr. 23.800,-

Regnskapet for 2015 ble deretter enstemmig godkjent.

6. Godkjenning av ansvarsfrihet for styret

Godkjenning av ansvarsfrihet for styret ble gitt av GF.

7. Forslag til vedtak på generalforsamling

Tre forslag foreligger fra medlemmer og ett forslag fra styret.

- **Sak 1. Venche og Gunnar Asp, vedrørende innsyn i alle dokumenter som omhandler postkassene.**

Ordstyrer syntes forslaget lyser av mistillit til styret fra forslagsstillerne og lurte på om det har vært noen dialog mellom de og styret?

Forslagsstillerne redegjør om sin henvendelse til styret per mail og opplevde at styret ikke ville imøtekomme deres krav om innsyn i alle referater/dokumenter. De opplever at det har vært lite/ingen informasjon om prosessen med de nye postkassene.

Styret svarte at de anså at det var enklest å differensiere informasjonen til de ulike rekkene etter hva slags type endringer som ble gjort med de respektive postkassene. Styret anså det ikke nødvendig å informere sameiene, da de ikke skulle skifte ut sine postkasser.

Vedrørende eventuell informasjon på websiden om postkassene, har det ikke vært vanlig

praksis å legge ut noe informasjon her, for å kunne følge prosjektprosesser. Derfor anså ikke styret det som nødvendig denne gangen heller.

ET MEDLEM kommenterer at det bør gis informasjon også til sameiene når kostnadene tas fra felleskapet. Det tar styret til etterretning.

ET MEDLEM spurte om forslagsstillerne virkelig mener at styret må informere og motta innspill fra beboerne om alt styret gjør?

Forslagsstillerne synes at alle dokumentene er et felleseie.

ET MEDLEM kommenterte at hvis det er en enkel sak å legge frem disse dokumentene så bør det ikke være noen problem.

Styret redegjorde så for mailkommunikasjonen mellom forslagsstillerne og styret: Forslagsstillerne ba i januar 2016 om innsyn ved å få tilsendt elektronisk kopi av samtlige styreferater fra 2015. Styret sa seg villig til å etterkomme anmodningen om innsyn, men tok forbehold om ikke å utlevere noen elektronisk kopi av alle referatene på generelt grunnlag, og ba om at det ble opplyst hvilken konkret sak de ønsket innsyn i. Dette var ikke forslagsstillerne villig til å opplyse om, og ba i nytt svar til styret om å få tilsendt samtlige referater fra 2015. Dette ble ikke etterkommet av styret.

Noen dager senere kom det en konkret henvendelse til styret fra rekkekontakt Espen Frøvik i rekke H, om hvordan prosessen med utskiftingen av postkassene hadde foregått.

På denne forespørselen, vedrørende den konkrete saken, sendte styret en 4 siders utredning til Espen Frøvik om prosessen, samt et utklipp fra det punktet i styreferatet hvor denne saken var til behandling.

Espen Frøvik overleverer disse parene deretter til forslagsstiller Asp. Forslagsstiller bekrefter mottak av dette, men mener selv at flere ting i utredningen ikke stemmer med de opplysninger hun selv har i saken.

ET MEDLEM stilte spørsmål ved måten styret velger å forsvare seg på ovenfor Asp. Saken burde blitt behandlet på prinsipielt grunnlag og ikke henge ut forslagsstillerne.

Styret svarte at de refererte kun fakta fra mailkorrespondansen.

ET MEDLEM spurte om sak 1 kan trekkes fordi det er vanskelig å stemme over da det er så detaljert.

Ordstyrer har fått henvendelse fra flere beboere som opplever at saken oppleves som trakassering av styret.

ET MEDLEM opplyser om at ØHV bør følge hva Eierseksjonsloven gir rett til i forhold til innsyn i referater og dokumenter. Siden ØHV antakeligvis omfattes av Eierseksjonsloven er både sak 1 og 2 ugyldige, da det ikke kan gis innsyn i alle referater etc. som styret behandler i sin helhet, men sameierne kan be om innsyn i enkeltsaker.

Styret redegjorde deretter for hvert punkt som er etterspurt i sak 1, og hvordan styret har jobbet. Noen av dokumentene som etterspørres sitter forslagsstillerne med selv.

Etter en lang diskusjon, konkluderte møteleder med at det er uenighet om gjennomføringsprosessen vedrørende de nye postkassene. Det er også uklarhet blant GF om hva man egentlig skal stemme over i sak 1.

Møteleder har fått benkeforslag fra Roar Lüthcke i OMV 62 til sak 7, forslag 1 og 2 om en felles behandling av sakene:

For sak 1:

I saksframstillingen virker det for meg som det legges til grunn mangelfulle opplysninger om en lang saksbehandling og til dels feil fakta. Dette vanskeliggjør en fakta-basert diskusjon og avstemming for det foreliggende forslag.

For sak 2:

Hovedprinsippet (understreket) i saksframstillingen og forslaget virker for meg positivt og ryddig, men vil, hvis vedtatt av generalforsamlingen, bli i motstrid med gjeldende vedtekter for ØHV. Da kreves det også vedtektsendringer, som igjen krever en bestemt saksbehandling. Dette er det ikke fremmet sak om og sak 2 kan da vanskelig behandles og avstemmes for.

De to sakene sett i sammenheng fører til følgende benkeforslag:

"Avstemming over sak 7, forslag 1 og 2 utsettes til en helhetlig utredning om saken og forslagene blir forelagt medlemmene i ØHV på nytt. Utredning bør gjennomføres med nøytral hjelp fra relevante fagfolk og foreligge så snart som mulig, senest innen ny generalforsamling. ØHVs eventuelle eksterne kostnader for utredningen, og eventuell løsning, bør holdes på et maks-nivå som er rimelig i forhold til sakens prinsipp og egen-kost."

Ettersom forslaget fra Roar Lüthcke var det mest ytterliggående, ble dette tatt til votering først. Avstemmingen endte med at GF vedtok Roar Lüthcke sitt benkeforslag med 46 stemmer av totalt 60 stemmeberettigede. GF sitt vedtak setter forslag 1 og 2 til side.

Forslag fra styret:

- **Sak 3: Endring av første del av statuttene § 4**

Forslaget ble enstemmig vedtatt. Formann har heretter tittel som Styreleder.

- **Sak 4. Jon Krister Skogan, vedrørende ønske om containere under dugnaden.**

Forslaget ble nedstemt med 35 stemmer mot og 25 stemmer for.

8. Vedtak av budsjett for 2016

ET MEDLEM hadde følgende kommentarer til budsjettforslaget:

Hun spurte om muligheten for å legge varmekabel i svingen opp til sameiene.

Styret svarte at det har ikke noe med asfalteringen å gjøre, så det kan tas opp som et eget tema. Sameie 2 ønsket et ekstra rekkverk langs veien opp mellom blokkene. Styret avventer svar fra sameiene om hvor rekkverket eventuelt skal stå. Styrene i ØHV og sameiene vil diskutere dette sammen senere.

ET MEDLEM spurte om kostnadene for snøbrøytingen og økning i budsjettet på dette, samt at styrehonoraret er økt med 11%. Styrehonoraret ble også økt med 17% i fjor. Brøytekostnadene bør kunne reduseres med 50 000 kr, da det antakeligvis kommer mindre snø de neste årene på grunn av klimaendringene.

ET MEDLEM kommenterte at vær og klima svinger fra år til år, så det er vanskelig å forutsi hvor mye snø som kan komme.

Styret svarte at angående brøyting så fikk styret, ved forrige anbudsinnbydelse, svar fra to firmaer om at de ikke var interessert i å brøyte i OMV grunnet diverse utfordringer. Styret hadde da kun ett firma som var interessert, som er Vaktmesterkompaniet. På det tidspunktet styret samlet inn priser var det kun de tre firmaene som var med i anbudsrunden. Styret har allerede et tilbud på brøytingen som ligger i budsjettet.

Styret svarte angående økning av styrehonorar, at dette er gjort på bakgrunn av tidligere forslag fra GF. Styrehonoraret er også lavere enn det mange andre velforeninger/borettslag har lagt seg på.

GF kommenterte at flere støtter størrelsen av styrehonoraret.

Budsjettet for 2016 ble deretter vedtatt. 1 stemte mot.

9. Valg – valgkomiteens innstilling

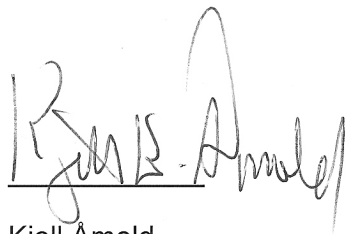
Valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt uten kommentarer.

Resultatet ble som følger:

1. Styremedlem for 2 år Martin Gåsland (gjenvalg) (OMV 88)
2. Styremedlem for 2 år Jon-Martin Christiansen (gjenvalg) (OMV 90)
3. Styremedlem for 2 år Grete Hoff (gjenvalg) (OMV 106)
4. Varamedlem for 2 år Anne Frøberg (gjenvalg) (OMV 126)
5. Medlem til valgkomiteen for 2 år Marianne Henriksen (gjenvalg) (OMV 62)
6. Medlem til valgkomiteen for 2 år Roar Lüthcke (gjenvalg) (OMV 166)
7. Revisor for 2 år Jon Heger (gjenvalg) (OMV 64)

Avslutning

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 20.50.



Kjell Årnold

Signatur protokoll, ØHV 12.05.2016.



Thor Gunnar Abelvik

SAK 4 – ÅRSMELDING 2015

Merknad til «Nye postkasser»:

Styret bes om å ta kontakt med beboere som har fått en dårligere plassering av sin postkasse for å finne en bedre løsning.

Merknaden legges ved Protokollen for den 43. Generalforsamlingen.

Forslagstiller: Gjertrud Eggen OMV 142