

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HØGLIA

BORETTSLAG BLE AVHOLDT DATO: 8. JUNI 2016 KL: 18.30

STED: A13 (ELIAS BLIX) NORD UNIVERSITET

1. KONSTITUERING

Møtet ble åpnet av styreleder Øyvind Pedersen (H38)

Lill Hege Olsen (BBL) ble valgt til møteleder

Veronica Winnem (H51) ble valgt til sekretær /referent

Andelseier Eliza Smolka (H40) ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Innkallingen ble: Godkjent. Enstemmig.

Sakslisten ble: Godkjent. Enstemmig.

Opptak av møtende:	Stemmeberettigede andelseiere tilstede:	19
	Fullmakter	1
	Totalt antall stemmeberettigede:	20

Tilstede fra BBL: Lill Hege Olsen.

Kristian Brunsvik Olsen (H71) og Randi Marie Larsen (H34) ble valgt som tellekorps.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV STYRETS ÅRSRAPPORT

Styrets årsrapport for 2015/2016 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Godkjenning krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak:

" Styrets årsrapport for 2015/2016 godkjennes."

Vedtak: Styrets årsrapport ble enstemmig vedtatt.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR 2015

Styrets årsberetning og årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent. Revisors beretning ble referert. Godkjenning krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak:

" Styrets årsregnskap og årsberetning for 2015 godkjennes, og årsresultatet disponeres i tråd med regnskapet."

Vedtak: Årsregnskap og årsberetning ble vedtatt mot to stemmer.

1 andelseier kom kl 18.55 etter sak 3. Og det er nå 21 stemmeberettigede inkludert 1 fullmakt.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret til styret fastsettes med et alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr

Forslag til vedtak:

" Styrehonorar settes til 100.000 for perioden 2016/2017".

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valget skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Valg av styreleder:

Forslag: Øyvind Pedersen, H 38 (gjenvalg) for 2 år

Valgt: Øyvind Pedersen, H 38.

Vedtak/avstemningsresultat: Valgt med akklamasjon.

Valg av styremedlemmer:

Forslag: Viggo Albertsen, H 63 (gjenvalg) for 2 år

Valgt: Viggo Albertsen, H 63.

Vedtak/avstemningsresultat: Valgt med akklamasjon.

Forslag: Kenneth Einarsen, H 40 for 2 år

Valgt: Kenneth Einarsen, H 40

Vedtak/avstemningsresultat: Valgt med akklamasjon.

Forslag: Leif Eie, H 42 for 2 år

Valgt: Leif Eie, H 42

Vedtak/avstemningsresultat: Valgt med akklamasjon.

Forslag: (ingen) for 1 år (supplering fra GF 2015)
Forslag fra salen: Are Ingulfsvann, H 41

Valgt: Are Ingulfsvann, H 41

Vedtak/avstemningsresultat: Valgt med akklamasjon.

Vedtak: Etter valget skal styret bestå av:	Valgt år	For antall år
Styreleder: Øyvind Pedersen	2016	2 år
Styremedlem: Viggo Albertsen	2016	2 år
Styremedlem: Kenneth Einarsen	2016	2 år
Styremedlem: Leif Eie	2016	2 år
Styremedlem: Are Ingulfsvann (supplering fra GF 2015)	2016	1 år
Styremedlem: Randi Marie Larsen	2015	2 år
Styremedlem: Veronica Winnem	2015	2 år

Valg av valgkomite:

Forslag: (ingen) 2 representanter velges for 1 år

Forslag fra salen: Eliza Smolka (H40), Mona Torrisen (H50)

Valgkomite: Eliza Smolka, Mona Torrisen ble valgt ved akklamasjon.

Vedtak: Valgkomiteen for 2016/2017 skal bestå av Eliza Smolka (H 40) og Mona Torrisen (H 50).

6. VEDTEKTSENDRINGER

Endring av vedtektene krever tilslutning fra 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Nytt punkt 4-1 (5) - Boretten.

Eksisterende punkt (5) endres til punkt (6).

Forslag til tekst for det nye punktet:

«(5) Når en andelseier etter godkjent søknad foretar utbygging av beboelsesrom eller bod/uthus for egen regning, skal andelseier belastes for andel av borettslagets driftskostnader beregnet ut fra areal på nybygg. Eier av frittstående bod/uthus skal dekke andel av borettslagets kostnader til forsikring og eventuell eiendomsskatt. Eier av utbygg til beboelsesrom skal dekke borettslagets andel av drift/vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt. Indeksregulering av tilleggsytelser for påbygg/nybygg skal skje med samme endring som innkreving til drift/vedlikehold etter husleiebrøk.

Driftskostnader pr juni 2016:

Kostnader pr m² areal til beboelse kr 216 pr år /18 kr pr måned

Kostnader pr m² areal til bod kr 72 pr år / 6 kr pr måned.

Driftskostnader endres årlig i rapport fra styret til Generalforsamlingen med virkning fra 1. september samme år.»

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endring av punkt 5-1 (1) – Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag til ny ordlyd i punkt 5-1 (1):

«(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Enhver andelseier skal utføre beising/maling av egen bolig. Med egen bolig forstås her alle vegger/del av vegger som omslutter andelseierens boenhet mot friluft. Det er opp til den enkelte andelseier å utføre arbeidet selv, eller å leie inn hjelp for å få jobben utført. Det settes en frist til 1. oktober i henhold til tilstandsrapport, dvs. der det anbefales malt i 20xx. Ved behov skal vegger som er spesielt utsatt males oftere. Vinduer og listverk skal også males sammen med veggen.

Dersom fristen ikke overholdes vil arbeidet bli satt bort til et malerfirma, og de andelseiere som ikke har beiset/malt vil belastes for kostnadene gjennom en engangsbetaling eller økte felleskostnader tilsvarende kravets størrelse fordelt på 4 år.

Dette gjelder uansett grunn til at dette ikke er blitt gjennomført innen fristens utløp.»

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

I tillegg foreslås det et nytt avsnitt i punkt 5-1 (1) angående andelseier vedlikeholdsplikt som ser slik ut:

«Praktiske opplysninger: Umalt treverk skal grunnes med Jotun Visir, eller tilsvarende kvalitet, og påføres to strøk maling. Husveggen skal vaskes med husvask eller kraftvask avhengig av behov. Veggene skal males med Drygolin Ultimat, eller tilsvarende kvalitet. Hvis tilstandsrapporten sier at det skal males to strøk, skal disse påføres innen 14 dager for optimalt vedheft i hverandre.

Borettslaget stiller følgende til disposisjon for andelseier for hver malingssesong:

- Et sett med tre malekoster for utendørs maling i forskjellige størrelser
- Husvask, påføringssprøyte og vaskekost.
- Stiger er plassert ut i borettslaget, arbeidsplattformer er tilgjengelig i boden.
- 1 dags leie av lift per enhet, det forutsettes at bruk av liftene koordineres slik at minimum 2-3 enheter går sammen om bruk av lift for en periode på 2-3 dager».

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Videre er det forslag til Nytt punkt 5-1 (2) angående andelseiers vedlikeholdsplikt (og eksisterende punkter får dermed nytt nummer som følge av dette).

Forslag til nytt punkt 5-1 (2):

«(2) Tilbygg som etter søknad er godkjent oppført til:

- beboelse og inngår i boligens primærareal

- bod som en naturlig forlengelse av bygget etter mal av Høgla 101

for andelseiers regning er unntatt fra andelseiers vedlikeholdsplikt når det foreligger ferdigstillingsattest fra Bodø kommune. Alle andre inngrep som etter godkjent søknad er gjort på borettslagets tomt slik som veranda, plattinger, frittstående boder, boder oppsatt mot bygningskropp - men ikke etter mal av H 101, carporter, garasjer, gjerder, støttemurer, trapper, helleganger og lignende på andelseiers regning tilhører andelseiers vedlikeholds og utskiftningsplikt. Hvis slike konstruksjoner kommer i veien for borettslagets behov for bytte av kledning, drenering, kabler og rør i bakken og lignende tiltak, plikter andelseier å fjerne dette før tiltaket igangsettes og gjenreise det for egen regning etter at tiltaket er over. Borettslaget plikter å gi slik beskjed i rimelig tid. Alle tiltak nevnt i punkt tre skal males/beises etter bestemmelser gitt i punkt 1.»

Vedtak: Styrets innstilling falt mot 18 stemmer.

Fra diskusjonen om nytt punkt 5-1 (2): Generalforsamlingen ønsker at denne saken jobbes videre med av styret og legges frem senere for neste generalforsamling, da tanken er god, men ordlyden ikke er tilstrekkelig presis.

Endring av punkt 9-3 (2) - Varsel om og innkalling til generalforsamling.

Forslag til endring av punkt 9-3 (2):

«(2) Generalforsamlingen skal innkalles elektronisk av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis elektronisk melding til boligbyggelaget. Andelseierne må til enhver tid påse at borettslaget har riktig adresse. Alle saker som skal behandles av styret eller Generalforsamlingen skal meldes inn til post@hoglia.no innenfor de til enhver tid gjeldende frister satt av styret eller Generalforsamlingen.»

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

1 andelseier har forlatt etter sak 6. Og det er nå 20 stemmeberettigede, inkludert 1 fullmakt.

7. HUSORDENSREGLER

Endring av husordensregler krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak:

"Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til nye husordensregler som er i tråd med NBBL-dok nr.2.06. Styret gis rett til å videreutvikle husordensregler når de anser det som nødvendig, og gir i etterkant informasjon til andelseierne gjennom etablerte kanaler og gjennom årsrapporten fra styret til generalforsamlingen".

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

8. BYGGESAKER I HØGLIA BORETTSLAG

Vedtak i byggesaker krever tilslutning fra 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak 8 - 1:

Styret kan innvilge saker på følgende generelle utbyggingsarealer:



Styret kan innvilge følgende tiltak etter søknad:

For alle typer enheter (D, E, F, G, H, I):

- Platting/heller – uansett størrelse.
- Oppsett av gjerde.
- Utbygging av bod tilsvarende H 101.
- Veranda på motsatt side av inngang i en dybde på inntil 4,0 meter, i hele husets bredde.
- Etablere bod under veranda, såfremt den ikke kommer i konflikt med vindu i 1 etg./ u. etg. (H42/H66)
- Installasjon av varmepumpe etter følgende kriterier:

Installeres av fagperson, det fremgår av produktmerkingen at den har et støynivå under største belastning på maksimalt 50 db. Den kles inn i skap, som males i monteringsveggens farge. Pumpen skal plasseres på vegg/veranda på motsatt side av inngangsparti, eventuelt på endevegg.

Alle typer unntatt G:

- Veranda i andre etasje over inngangsparti. (H 53/ H44-46)
- Takoverbygg i andre etasje over inngangsparti. (H 26 – 28)

Type G:

- Utbygg tilsvarende H 68/70.

Type D/E:

- Utbygg tilsvarende H 64/66.

Alle typer unntatt I/H:

- Carport på endevegg. Bredde 3,5 meter. Lengde minimum 7 – maksimum 9 meter. (H105).

Generalforsamlingen har gitt prinsipiell tillatelse til bygg av garasje/carport. Parkeringsplanen legger opp til at carport kan bygges for endeleiligheter. Carport skal ikke tas med i arealberegningen og fremstår som en bra utnyttelse av området. På sikt bør alle verandaer med plass til bil under omreguleres til carport. Det er et poeng at en carport er 3,5 meter bred. Hvis det, når malen fra 105 skal overføres til andre bygningstyper, skulle vise seg at det av praktiske grunner er formålstjenestelig med garasjer som er kortere enn 9 meter, eller uten veranda oppå, kan styret etter en nøye gjennomgang vurdere dette. Styret skal ved sin behandling vektlegge løsninger som anses som fremtidig bærekraftige – ikke 3 meter lang fordi man har en Buddy/ ikke 1,5 meter innvendig høyde fordi man har en Ferrari og er liten av vekst/ ikke 2,5 meter bred fordi du har motorsykel med sidevogn.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Støttemur:

Forslag til vedtak 8 - 2:

Styret gis tillatelse til å godkjenne støttemurer når det er sannsynliggjort fra Bodø kommune at muren ikke vil komme i konflikt med en fremtidig utvidelse av vei eller fortau.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Frittstående bod:

Forslag til vedtak 8 - 3:

Styret kan gi tillatelse for oppsett av frittstående bod på inntil 10 m², før slik tillatelse kan gis, skal det vurderes i samråd med andelseier om det ikke er mulig å få til en bod slik som i H 101, eventuelt under veranda/carport. Frittstående boder er generelt den dårligste arealutnyttingen vi har. Styret bes jobbe videre med en helhetlig plan som løser bod problemene men minst mulig bruk av frittstående boder.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rekkverk veranda:

Forslag til vedtak 8 – 4:

Styret bes jobbe med å få frem forslag til hvordan man kan modernisere borettslaget ved å bruke glassrekkverk i stedet for, eller i kombinasjon med trerekkverk og presentere dette for Generalforsamlingen.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innglassede balkonger 8 - 5:

Forslag til vedtak

Styret kan jobbe med forslag for hvordan man kan øke bokkvaliteten med å ta i bruk innglassede verandaløsninger.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 6 stemmer.

9. INNKOMNE SAKER FRA ANDELSEIERE

Vedtak i disse innkomne sakene fra andelseierne krever tilslutning fra 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

A: Bod under eksisterende terrasse

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ønsker ikke å behandle sak om bod under veranda, men ber styret behandle denne, når sak om ulovlig oppført støttemur er ferdigstilt.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer.

B: Forstøtningsmur 65/67

Forslag til vedtak:

" Generalforsamlingen avviser innkommende sak om forstøtningsmur 65/67 fra andelseier Bjørn Vidar Olsen fremmet for Generalforsamlingen pga manglende saksopplysninger".

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.52.

Sted: Bodø Dato: 09. juni 2016



Møteleder **


Protokollunderskriver **



Referent *

** Signer med initialene også på de øvrige sider av protokollen – sikrer bevis for rett protokoll