

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bodøsjøen Borettslag onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Ankerveien 2 .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Svein Hakvåg
Følgende ble valgt som møteleder: Simen Benonisen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Cathrine Terese Persson

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Kathrin Dale

Tor Austad

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

nr. 9 har innsigelser på innkalling:

- Ønsker et oppslag i hver oppgang ved Generalsforsamling. Siden alt er digitalt levert ut til beboer.

nr. 30 har innsigelser på innkalling:

- Ønsker at styret kommenterer budsjett for inneværende år. Eventuelt at budsjettet er en egen sak på generalforsamling.

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 47
Fullmakter: 4
Totalt antall stemmeberettigede: 51

Tilstede fra Nobl: Simen Benonisen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

kl. 18:19 ankom en til andelseier - Det er etter dette 52 antall stemmeberettigede

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

kl. 18:19 ankom en til andelseier. Det er etter dette 52 antall stemmeberettigede

nr 9. - spørsmål om lånerenter som borettslaget har i dag.

Svart ut fra Nobl 5,59%

nr. 30 spørsmål angående budsjettet i 2025. Hvorfor bruker vi av disponible midler og legger et underskudd på 2025 med hensikt?

Svart ut av Nobl Det er besluttet å bruke av egne midler til å gjøre vedlikehold som haster.

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Nr. 9 - I forrige sak vedtok vi nettopp budsjettet. Hvordan kan vi da si ja til mer i honorar.
Svar: Budsjettet som ble vedtatt følger året. Mens honoraret følger styreperioden fra generalforsamling.

nr. 30 - Vil foreslå at denne økningen av styrehonorar skal dekke 1. vara som møtegodtgjørelse. Ønsker videre at 1.vara møter på alle styremøter. Vedkommende kommer også til å foreslå honorar til valgkomité.

nr. 45 Er styreleder frikjøpt?

Svar: Nei

Flere kommentarer angående styrets arbeid og meninger om at honoraret er høyt i forhold til andre borettslag.

Styreleder svarer ut dette.

Noen kommentarer etter dette om at styret gjør en god jobb og at det er mye arbeid. Det blir også kommentert at styre burde selv bestemme fordeling av honorar mellom leder og medlem.

Avstemming nytt styrehonorar: 30 stemmer for.

Motforslag/benkeforslag: Styrehonoraret forblir det samme faller fra.

Motforslag/benkeforslag: Det nye styrehonoraret skal inkluderes 1. vara og valgkomité - Antall stemmer 21. Ikke mange nok stemmer. Nedstemt

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 485.100

Avstemming: 30 stemmer for.

Vedtak kr.: 485.100 NOK

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

Begge benkeforslag ble nedstemt.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Nr. 9 leverer et mistillitsforslag til styreleder, vedkommende la frem sin sak og stilte noen spørsmål.

Generalforsamlingen stemte ikke over mistillitsforslaget siden styreleder allerede er på valg.

Nr. 30 kommenterer valgkomiteens begrunnelse og mener det er kritikkverdig at styret er fornøyd med å selv å være valgkomité. Spør også om det finnes protokoll fra hvert styremøte og om de signeres av hvert styremedlem.

Styreleder svarer ut disse punktene.

nr. 27 Ønsker en uavhengig valgkomité. Men da må Generalforsamlingen kjenne sin besøkestid og både melde seg og velge de.

nr. 31 Alle disse kommentarene kan også tolkes som forbedring heller en kritikk. Og mye kan styret gjøre noe med. Mer informasjon ut feks.

Styremedlem Ulf Nilsen Forteller om hvorfor vi ønsker kontinuitet angående store rehabiliteringsprosjekter.

nr. 29 har vært beboer i 3 år og er fornøyd med alt som har skjedd og med styret.

Benkeforslag til styreleder er Tor Austad.

Austad takker ja til forslaget og forteller litt om seg selv. Benytter også anledningen til å gi kritikk på byggeprosjektet og styrets behandling av denne.

Nåværende styreleder Svein Hakvåg svarer ut og motsier at styret ikke gjør noe. Styret forvalter eiernes økonomi og vil gjøre alt for å ivareta borettslaget.

nr. 15 kritikk angående protokoller til styret og generelt manglende informasjon om hva styret gjør og hvor borettslaget er i byggeprosjektet.

Nåværende styreleder Svein Hakvåg holder en kort apell på hvorfor han burde fortsette som styreleder.

Styremedlem Helge Bergli forsvarer styreleder og går mot all kritikken til styret. Han er også enig angående behov for en uavhengig valgkomité. Helge Bergli stiller sin plass i styret til disposisjon om styreleder Svein ikke blir valgt som styreleder.

Avstemming Svein Hakvåg som styreleder: 22

Avstemming Tor Austad som styreleder: 27

Vedtak:

Vedtak:

Styreleder Tor Austad 2025 - 2027

5.2 Valg av styremedlemmer

Det er to styremedlemsverv som er på valg i år.

Etter valg av styreleder går Helge Bergli av som styremedlem.

Valgkomiteens forslag Hege Nilsen
Avstemming: Enstemmig vedtatt

Benkeforslag for styremedlem Svein Hakvåg
Avstemming: 40

Benkeforslag for styremedlem Bård Flesjø
Avstemming: 43

Benkeforslag for styremedlem Knut Brinchmann
Avstemming: 26

kommentar nr. 49 ønsker kontinuitet og håper Svein stiller videre som medlem.

Vedtak:

Vedtak:

Styremedlemmer:
Hege Nilsen 2025 - 2027
Svein Hakvåg 2025 - 2027
Bård Flesjø 2025 - 2026 (for Helge Bergli)

5.3 Valg av varamedlemmer

Det er fire varamedlemsverv som er på valg i år.

Siden Bård Flesjø ble valgt inn som styremedlem er det en plass ledig.

Benkeforslag til vara: Knut Brinchmann

Vedtak:

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak:

Varamedlemmer:
Håvard Svenning
Bente Aronsen
Marie Johansen Hirsti
Knut Brinchmann

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Tor Austad 2025 - 2027

Styremedlem: Ulf Nilsen, 2024 - 2026

Styremedlem: Hege Nilsen 2025 - 2027

Styremedlem: Svein Hakvåg, 2025 - 2027

Styremedlem: Bård Flesjø 2025 - 2026

Varamedlem: Håvard Svenning 2025 - 2026

Varamedlem: Bente Aronsen 2025 - 2026

Varamedlem: Marie Johansen Hirsti 2025 - 2026

Varamedlem: Knut Brinchmann 2025 - 2026

5.4 Valg av valgkomite

I Bodøsjøen Borettslag er det viktig med et godt styre med medlemmer som er engasjerte og har en bakgrunn og sammensetning som komplimenterer hverandre.

Vårt borettslag trenger et styre som kan bidra i hverdagen men også være en ressurs inn i de vedlikeholdsprosessene vi står i og som kommer i fremtiden. For å kunne skape en god styresammensetning kreves det engasjerte medlemmer av valgkomiteen som kjenner beboerne i borettslaget, og med det kan finne de riktige kandidatene.

Tidligere år har styret fått tilbakemelding fra valgkomiteen om at det oppleves vanskelig å finne gode kandidater.

I den siste styreperioden har styret vært valgkomite. Vi har funnet flere gode kandidater for å sitte i styret. To er foreslått inn som styremedlemmer og fire er foreslått som vara. Styret kan gjerne fortsette med å være valgkomite for å finne gode kandidater som kan bidra til et godt styre for Bodøsjøen Borettslag.

Vi i det sittende styret har førstehånds kunnskap over hvilke ressurser styret har i dag og hva som er viktig å få inn i de kommende styreperiodene. Styret har stor kjennskap til beboerne, og kan jobbe med rekruttering i løpet av styreperioden.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret er fungerende valgkomite for neste periode.

Styrets innstilling:

Styret mener at den beste løsningen vil være at styret fortsetter rollen som valgkomite.

Forslag fra generalforsamling:

Benkeforslag / melder seg selv Kirsti Teigland

Benkeforslag / melder seg selv Isak Pedersen

Forslag fra ny styreleder at styret kan lete etter den tredje personen til valgkomité.

Vedtak:

Avstemming til forslaget om valgkomité akklamasjon

Vedtak: Det blir opprettet en valgkomité som skal bestå av 3 personer for 2025-2026

Valgkomité:

Kirsti Teigland

Isak Pedersen

Tredje medlem, dette får styret på plass i løpet av 2025.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Forslag om endring av vedtektenes punkt 12-4

Andelseier har meldt inn sak til generalforsamlingen hvor det foreslås å ta med en setning om at andelseiere i Bodøsjøen Borettslag kun kan eie én garasje i borettslaget.

Innmeldt sak fra andelseier:

I Bodøsjøen Borettslag er det ikke garasje til alle. Det registreres at det er andelseiere som har 2 garasjer. Dette medfører at andre som har behov for garasjeplass ikke får det. Med dette som utgangspunkt så bør det i vedtektenes punkt 12 generelt om garasjer og garasjelag – gjøres endringer slik at flere får mulighet til å anskaffe garasje.

Forslag som tillegg under 12-4 i vedtektene for Bodøsjøen Borettslag: Ingen kan eie mer enn 1 garasje i garasjelaget.

Dagens ordlyd:

"12-4 Eierskifte garasjer

Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget".

Forslag til ny ordlyd:

"12-4 Eierskifte garasjer

Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget.

Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen borettslag. For det tilfellet hvor ingen andelseiere uten garasje ønsker å kjøpe garasje gis styret fullmakt til å godkjenne salg til borettslaget eller noen i borettslaget som allerede eier garasje.".

Endring av vedtektene krever tilslutning fra to tredjedeler av de avgitte stemmene jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ny ordlyd under vedtektenes punkt 12-4 om eierskifte garasjer, slik at ordlyden blir som følger:

"Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget.

Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen borettslag. For det tilfellet hvor ingen uten garasje ønsker å kjøpe garasje gis styret fullmakt til å godkjenne salg til borettslaget eller noen som allerede eier garasje."

Det poengteres at den nye vedtektsbestemmelsen vil gjelde fremtidige ervervelser, og vil ikke ha innvirkning på andelseiere som eier flere garasjer på nåværende tidspunkt.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til andelseiers forslag om at eierskap av garasjer i Bodøsjøen Borettslag skal begrenses for å gi tilgang til garasjer til flere av andelseierne. Styret mener derimot at det bør være en ordlyd som begrenser eierskap til andelene (leilighetene) i borettslaget og ikke hver andelseier. Det foreslås derfor at ordlyden blir

"Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen Borettslag". Dette vil begrense eierskap av garasje til én pr leilighet, hvor man unngår tilfeller hvor to eller flere andelseiere som eier en og samme leilighet kan eie hver sin garasje.

Styret poengterer også at det ikke er mulighet juridisk for borettslaget å kreve at andelseiere som i dag eier flere garasjer skal selge sine ekstra garasjer for å oppnå én garasje pr andel.

Endringen av vedtektene vil dermed kun gjelde for fremtidige ervervelser. Altså at ved fremtidige kjøp/salg av garasjer kan ikke andelseiere som allerede eier en garasje kjøpe en ekstra.

Styret har også tatt med en ordlyd i forslaget til vedtak som skal sikre et salg av garasjer i de tilfeller hvor ingen andelseiere uten garasjer ønsker å erverve. Her mener styret det er hensiktsmessig at styret får fullmakt til å godkjenne at borettslaget kjøper en garasje eller at en andelseier som allerede eier en garasje kan kjøpe en ekstra, slik at salg kan gjennomføres.

Avstemming: Enstemmig

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ny ordlyd under vedtektenes punkt 12-4 om eierskifte garasjer, slik at ordlyden blir som følger:

"Det er kun andelseiere i Bodøsjøen borettslag som kan være eier av garasje på borettslagets eiendom. Garasjer i borettslaget kan kun selges til/kjøpes av andelseiere i Bodøsjøen borettslag. Selger er forpliktet til å informere om eierskiftet til styret i borettslaget.

Ingen andeler kan eie mer enn 1 garasje i Bodøsjøen borettslag. For det tilfellet hvor ingen uten garasje ønsker å kjøpe garasje gis styret fullmakt til å godkjenne salg til borettslaget eller noen som allerede eier garasje."

Det poengteres at den nye vedtektsbestemmelsen vil gjelde fremtidige ervervelser, og vil ikke ha innvirkning på andelseiere som eier flere garasjer på nåværende tidspunkt.

6.2 Sak fra andelseier - Hull på tørkebalkong

Det står en hull både opp og midten på veggen i tørkebalkong. Disse to hull var allerede, når vi flyttet i januar 2020. Min datter har registrert denne sak i 2020 via epost til borettslaget. Nå vi er i 2025 og forsette hull på veggen. Jeg håper at det ordnes seg.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at hull på vegg på tørke-/luftebalkong til andelen i Toftveien 3 H0102 utbedres.

Styrets innstilling:

Borettslaget har en god del skader på langsidene i borettslaget. Slike enkeltskader vil være kostbare å utbedre nå før et eventuelt vedlikeholdsprosjekt for langsidene blir stemt frem. Starter man med vedlikehold av enkeltsaker på langsidene i en andel må styret også prioritere tilsvarende skader hos andre andeler, som vil medføre merkostnader for borettslaget. Styret jobber med å finne en god løsning for vedlikehold av borettslagets fasade som gjenstår, slik at det blir et helhetlig og kostnadseffektiv. Slike skader som nevnt i saken vil naturlig bli en del av et slikt vedlikeholdsprosjekt.

Styrets innstilling er at slike skader som dette utbedres med vedlikeholdsprosjekt for langsidene.

Avstemming: Enstemmig nedstemt.

Vedtak:

Forslag til vedtak ikke vedtatt.

6.3 Sak fra andelseier - Faste parkeringsplasser

Hei. Ønsker fast parkeringsplass.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Fast parkeringsplass. Gjør det lettere for oss når det er vinter og vi må måke. Da det ofte blir tatt nymåket plass.

Styrets innstilling:

En rettferdig og fornuftig fordeling av parkeringsplasser vil bli umulig å få til i Bodøsjøen Borettslag, da det vil bli for mange hensyn å ta med tanke på andelseiere sine behov og ønsker.

Faste parkeringsplasser vil også medføre merarbeid for borettslaget v/styret for å påse administrering av feilparkeringer, bytte av parkeringsplasser pga. ulike behov osv. Innføring av faste parkeringsplasser vil også medføre økte kostnader for fellesskapet ved oppmerking av parkeringsplassene med leilighetsnummer og evt. bruk av vaktsselskap for administrering av ordningen.

Styrets innstilling er at dagens løsning fungerer veldig bra både for andelseiere og besøkende, og vi anbefaler at dagens løsningen består.

Spørsmål og kommentarer fra salen:

Nr. 15 Spør om hvorfor dette blir dyrere.

Svar: Vaktsselskap, admin og skilting

Nr. 27 spør om det er nok plasser til at vi kan få faste plasser

Svar: Ja

Nr. 1 Kommentar at det er en utfordring at parkeringsplasser brukes av folk som går tur i marka.

Nr. 43 Mener vi burde ha fri parkering.

Nr. 42 Etterspør parkeringslapp for å ha i bilen.

Styret svarer ut spørsmålene fortløpende.

Nr. 49 Mener vi bør ha fri parkering som før.

Avstemming: Enstemmig nedstemt.

Vedtak:

Forslag til vedtak ikke vedtatt

6.4 Sak fra andelseier - Forslag om honorar til valgkomitéen

Jeg har registrert at det ikke var mulig å rekruttere medlemmer til valgkomitéen på forrige generalforsamling, og at styret derfor ble valgt til å ivareta denne rollen.

Selv om dette formelt ikke er i strid med Lov om borettslag eller våre vedtekter, er det åpenbart uheldig at vi har endt opp i en situasjon der sittende styre selv skal legge frem

innstilling på valg av nytt styre. Noe som innebærer at styret vurderer seg selv opp mot evt. andre kandidater til neste styreperiode.

For å gjøre det mer attraktivt å påta seg den viktige oppgaven som valgkomité i neste periode, fremmer jeg et forslag om at dette oppdraget i fremtiden skal honoreres.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11.

Forslag til vedtak:

Valgkomitéen for perioden 2025 - 2026 - honoreres med kr. 30.000, fordelt som følger:

Leder: kr. 15.000

2 medlemmer: kr. 7.500 hver

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at valgkomiteen ikke skal honoreres. Det vil bli satt arbeidskrav og forventninger til en valgkomite om arbeidsomfang og tidsfrister. Ved honorering til en valgkomité kan det skape forventning om at slike og andre oppgaver skal honoreres. Vi ønsker at folk engasjerer seg for samholdet i Borettslaget og ikke for at andelseiere skal kreve kompensasjon eller honorarer.

Nr. 30 foreslår at andel av styrehonoraret inkluderer honorar til valgkomiteen.

Avstemming: Enstemmig nedstemt.

Vedtak:

Forslag til vedtak ikke vedtatt

Vedtak: Valgkomitéen for perioden 2025 - 2026 - skal ikke honoreres

6.5 Orienteringssak fra andelseier - Status innvendige betongskader

Bodøsjøen borettslag har de siste årene brukt betydelig beløp på utbedring av innvendige betongskader i leiligheter og fellesareal.

Styret orienterer generalforsamlingen om følgende:

1. Hva er den totale kostnaden så langt for utbedring av innvendige betongskader?
2. Er arbeidet med innvendige betong avsluttet? Hvis nei, hvor mye gjenstår? Antall leiligheter, estimat kostnad.
3. Presentere en detaljert oversikt over kostnader per leilighet som har blitt utbedret. Redegjøre for kostnader for de 10 mest kostbare utbedringene / leilighetene.

Svein Hakvåg svarer ut på spørsmålene

1. svaret er 1.6 mill på innvendige betongskader.
2. Ja det er avsluttet.
3. Det er taushetsbelagt, slik at vi ikke kan si noe om dette.

Vedtak:

Sak tas til orientering.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl.

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Bodøsjøen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Simen Nilsen Benonisen (sign.)	05.06.2025
Sekretær	Cathrine Terese Persson (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Tor Austad (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Kathrin Dale (sign.)	10.06.2025