

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag

Møtedato: 27.04.2017

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Tveita skole (matsalen)

Til stede: 92 andelseiere, 44 representert ved fullmakt, totalt 136 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS ble representert ved Annette S. Johnsen.

Møtet ble åpnet av Trond S.S. Andersen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Erik Nielsen foreslått.

Vedtak: Han ble 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 Annette S. Johnsen foreslått. Som protokollvitne ble

Tor Ø. Dalehamn og Wenche Solheim foreslått.

Vedtak: De ble valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2016

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

C Rapport fra valgkomiteen

Vedtak: Tatt til etterretning.

3. A) Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 330 000,- + 25 000,- til 1. og 2. vara.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

b) Andre godtgjørelser - Honorar til valgkomite foreslås endret til kr 5.000,- per medlem.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Trond Simen Skaaraas Andersen foreslått.

Benkeforslag: Ingar Elvenes

Vedtak: Trond S.S. Andersen valgt med overveldende flertall

B Som styremedlem for 2 år, ble Daghild Trodal foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Gerd Hermanrud foreslått.

Som styremedlem for 1 år (etter Are) foreslås Tone Charlotte Brekke

Benkeforslag: Wenche Nikolaysen foreslått som motkandidat til Tone Charlotte Brekke

Vedtak: Daghild Trodal og Gerd Hermanrud valgt for 2 år.

Tone Charlotte Brekke valgt med 71 stemmer for 1 år.

C Som varamedlem for 1 år, ble Jostein Elle foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kristin Skavåsen foreslått.

Vedtak: De ble valgt

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

Delegert Trond S.S. Andersen og Gerd Hermanrud

Varadelegert Jostein Elle

Vedtak: De ble valgt.

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Ragni S. Arnesen, Karin Aasen og Kjersti Haraldsen

Vedtak: De ble valgt.

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag om intern gjennomgang av økonomiske disposisjoner for styret i perioden 2015/2016.

Forslag til vedtak: **Generalforsamlingen ber styret gjennomføre intern revisjon over kostnadene for disposisjonene nevnt nedenfor og sender ut resultatet av revisjonen i et eget rundskriv før august 2017:**

Styrets innstilling: *Styret stiller seg bak forslaget så lenge dette ikke vil påføre ekstra kostnader for borettslaget.*

Vedtak: Forslaget ble vedtatt mot 20 stemmer

B) Hvorfor er ikke felleskostnadene økt?

Felleskostnadene er den viktigste inntektskilden for borettslaget, og jeg ber om at styret redegjør til generalforsamlingen om hvorfor dere har valgt å ikke justere felleskostnadene våre opp? Hva er styrets plan for å dekke nødvendige utgifter til vedlikehold /reparasjoner/vedlikehold fremover?

Styrets innstilling: Styret har i samarbeid med daglig leder gått gjennom den økonomiske stillingen til borettslaget og har således utarbeidet en langtidsplan for økonomien. Denne synliggjør de behov som foreligger for store vedlikeholds-, investerings- og finanskostnader, samt normale driftskostnader for 10 år fremover og er således basis for det nivået borettslagets felleskostnader bør ligge på. Det er tatt høyde for noe økning av renten i denne analysen. Ut fra denne vurderingen har styret sett at det er rom for å holde felleskostnadene i ro i år, og det er lagt opp til en økning på kun 1 % i årene som kommer. Noe som må sies å være svært beskjedent.

Vedtak: Tatt til etterretning.

C) Forslag til pålegg om å nedbemanne med kr. 2 000 000,-.
Generalforsamlingen pålegger Styret å foreta de nødvendige handlinger slik at driftsbudsjettet reduseres med omkring 2 millioner i året ved nedbemanning.

Bakgrunn for forslaget:

Investeringer i varmpumper, led belysning og sentralisert driftssystem (SD anlegg) har redusert arbeidsoppgavene vesentlig. Denne gevinst bør komme andelseierne til gode.

Administrative oppgaver bør styret ta hånd om, og vi må derfor velge et kompetent styre.

Borettslagets lån på om lag 400 millioner vil ved en rentøkning på 1%, øke kapitalkostnaden med 4 millioner i året.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget og stemme for at dagens løsning opprettholdes.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt med overveldende flertall.

D) Forslag om utredning av mulighet for salg/omgjøring av vaskerommene.

Forslag til vedtak: Igangsette arbeid for utredning av mulighet for salg/omgjøring av vaskerommene til små leiligheter.

Styrets innstilling: Styret går imot forslag om utredning. Forslaget er tidligere behandlet (2013) hvor det ble nedstemt og styret ser at det kan bli utfordrende å gjennomføre tiltakene innenfor dagens tekniske forskrifter (støy, lys, tilgjengelig boenhet, brannvarsling, automatisk slukkeanlegg, omregulering/reseksjonering). Styret ber generalforsamlingen stemme i mot forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

E) Forslag om dyrehold.

Kapittel 3 i husordensreglene, om dyrehold, endres derfor til:

«Kjæledyr er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Hunder skal alltid være i bånd på borettslagets område, og hundeeiere skal bruke ekskrementpose.»

Bjørn Stærk og Megan Gregory, Nåkkves vei 1, bolig 4057.

Styrets innstilling: Lovens § 5-11(4) er ikke endret og denne gir mulighet for forbud mot dyrehold. Det må foreligge gode grunner for at det skal innvilges dispensasjon til å holde hund i borettslaget. Generalforsamlingen i 2014 behandlet saken og opprettholdt forbudet mot generelt hundehold. Styret mener dette viser beboernes ønske om fortsatt forbud mot hund og utekatt.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 29 stemmer.

F) Forslag om informasjon om lånebetingelser/renterisiko og likviditetsoppbygging.

Saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen:

1) Gjeld/renterisiko – sameiet har betydelig gjeld og i disse usikre tider kunne det være interessant å få vite om renten er sikret – nivå og løpetid – eller om vi ligger med åpen renterisiko ?

2) Likviditet – sameiet går tilsynelatende med overskudd og styrker sin likviditetsposisjon. Hva er planene for fremtidig likviditetsoppbygging og når anser sameiet det som fornuftig å redusere husleien som har blitt ca. doblet de siste årene?

Styrets innstilling: Borettslaget har tidligere hatt fastrente på lån hvor dette har medført betydelige tap. All historikk tilsier at flytende rente er den desidert billigste låneformen over tid. Borettslaget tapte ca. 4,5 mill. ved forrige låsing av renten, styret går derfor mot forslaget.

Borettslaget går med overskudd i dagens rentemarked, noe som gjør at vi kan bygge opp likviditet og gjennomføre større vedlikehold. En reduksjon av husleien vil ikke virke styrkende for den fremtidige driften.

Styret henviser til redegjørelsen under forslag B) og ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Vedtak: Tatt til etterretning.

G) Forslag til endring av vedtektenes punkt 11.1 (3) valg av styreleder.

Vedtektenes punkt 11.1 (3) endres til:

«Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styreleder må få over halvparten av stemmene. Blanke stemmer regnes ikke med i denne sammenheng. Dersom ingen av kandidatene til valget som styreleder får over halvparten av stemmene, avholdes en ny avstemning. I den nye avstemningen stiller kun de to kandidatene som fikk flest stemmer i første avstemning.

Styrets innstilling: Styret mener at forslaget er unødig i all den tid det vil forsinke valget i generalforsamlingen. Videre kan ikke styret se annet enn at dette i så fall også må gjelde for valg av alle styrets medlemmer.

Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 1 stemme.

H) Forslag om utvidelse av åpningstidene for vaskeriene.

Åpningstider fellesvaskeri. Beboere med normal arbeidstid/arbeidsdag har svært begrenset adgang til fellesvaskeriene med dagens åpningstider.

Forslag til vedtak: Nye åpningstider: Mand. – fred. 08-23, lørd. og sønd. 08-20.

Kari Aasen, Nåkkves vei 1, bolig 12056

Styrets innstilling: Styret går ikke inn for å utvide åpningstidene i fellesvaskeriene. Styret ønsker ikke at beboere i nærheten av vaskeriet skal bli utsatt for mer støy, og ønsker derfor å beholde dagens åpningstider.

Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 5 stemmer.

I) Forslag om utredning av brannvarslingsanlegg.

Følgende forslag ønskes behandlet på ordinær generalforsamling 27. april 2017;

Forslag om å gi styret oppgave om å utrede helautomatisk brannvarslingsanlegg på nytt i løpet av 2017, nå med fokus på å sikre tidlig lokal varsling og samtidig unngå unødig alarmklokker/evakuering av en hel boligblokk. Oppdatert forslag fra brannrådgivere og leverandører av heldigitalt brannvarslingsanlegg kan foreligge for avstemning på generalforsamling 2018.

Styrets innstilling: Det er ingen offentligrettslige krav til brannvarslingsanlegg i borettslaget og således blir tiltaket av egeninteresse for å øke brannsikkerheten. Videre mener styret at forslaget ble grundig utredet og lagt frem for generalforsamlingen i 2014, hvor dette ble nedstemt. Investeringen er stipulert til ca. kr 12 mill. med en antatt årlig driftskostnad på ca. kr 450 000,-. Kostnaden av dette tiltaket vil måtte finansieres med nye låneopptak.

Styret forholder seg til tidligere vedtak og overlater til generalforsamlingen å fatte vedtak til forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 25 stemmer.

J) Forslag om legging av varmekabel i gangvei langs barnehagen.

Forslag til årets generalforsamling.

Forslag om legging av varmekabler i gangvei langs barnehagen.

Styrets innstilling: Det koster ca. kr 1 400,- pr. m² ekskl. mva for å legge varmekabler i bakken under eksisterende fortau. For stedet beboer ønsker å legge varmekabel vil vi måtte regne med ca. kr 175 000,-. Det vil ikke være hensiktsmessig å kun legge 1 meters bredde da dette vil kunne gi store iskanter på sidene og problemer med å møtes. Styret er av den oppfatning at dette vil løse problemene for de beboerne som bor i Nåkkves vei 5, men ikke for de andre to blokkene da det er flere områder disse må passere som er betydelig brattere enn fortauets langs barnehagen (nedkjøring til garasjene, ned ved varmesentralen). Skal forslaget gjennomføres bør også disse områdene tas med i tiltaket, noe som vil kunne gi en etableringskostnad opp mot kr 450 000 med en antatt årlig driftskostnad på kr 25 000,-.

Styret mener at kostnadene med tiltak blir for stort og ber generalforsamlingen stemme imot forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 21 stemmer.

K) Forslag om endring av husordensreglene punkt 4 – Regler om ro i boligen.

Det foreslås med dette at husordensreglenes punkt 4 endres med følgende ordlyd i avsnitt 2 (fet tekst) i tillegg til eksisterende:

Punkt 4: Regler om ro i boligen:

«Det skal være alminnelig ro i boligen fra kl. 22:00 til kl. 06:00.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Opptre stille i trappene og i korridorene. Særlig bør det utvises forsiktighet ved bruk av musikk, TV og radio.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra beboere over, under og ved siden av. Hobbyvirksomhet og hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er forbudt.»

«Støy som banking og boring skal ikke foregå etter kl. 20:00 og før kl. 08:00 på hverdager, og fra lørdag kl. 15.00 til mandag kl. 08.00. Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 17:00, og lørdager mellom 10:00 og 15:00. Julaften og romjulen sees på som søndager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid, SKAL naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene. Dersom en beboer skal pusse opp leiligheten over en lengre periode (3 uker) skal styret informeres om dette. Det skal også henges opp et nabovarsel om hva som skal gjøres og hvor lang tid arbeidet vil ta. Beboer er ansvarlig for at fellesarealer/heis som skitnes til som følge av oppussingsarbeider rengjøres.»

Styrets innstilling: Styret mener at forslaget begrenser den enkelte beboer for mye i forhold til muligheten for å pusse opp boligen selv (hjem fra arbeid osv). Videre vil forslaget føre til at støyen vil måtte foregå over en lengre tidsperiode da tiden innskrenkes. Styret kan heller ikke se at varslingsplikt vil gi noen endring av støy i forbindelse med rehabilitering, men oppfordrer beboere til å varsle nærmeste naboer.

Styret mener at dagens husordensregler ivaretar beboerne tilstrekkelig og ber generalforsamlingen stemme i mot forslaget

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt mot 5 stemmer.

Møtet ble hevet kl.: 20.35. Protokollen signeres av

Jan Erik Nielsen /s/
Møteleder

Annette S. Johnsen /s/
Fører av protokollen

Wenche Solheim /s/
Protokollvitne

Tor Ø. Dalehamn /s/
Protokollvitne

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

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|-------------|-----------------------|---------------|-----------|
| Leder | Trond S.S. Andersen | Nåkkves vei 5 | 2017-2018 |
| Styremedlem | Ann-Kristin Amundrud | Nåkkves vei 1 | 2016-2018 |
| Styremedlem | Tone Charlotte Brekke | Nåkkves vei 3 | 2017-2018 |
| Styremedlem | Daghild Trodal | Nåkkves vei 3 | 2017-2019 |
| Styremedlem | Gerd Hermanrud | Nåkkves vei 5 | 2017-2019 |

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.