

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag den 27.04.2011
kl. 18.00. Møtested : matsalen, Tveita skole

Tilstede var 124 andelseiere og 26 med fullmakt til sammen 150 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Annette S. Johnsen.
Møtet ble åpnet av Thorbjørn Hansen

1 – Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Jan Erik Nielsen

Vedtak : Han ble valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak : Godkjent

C. Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Annette S. Johnsen foreslått, og til å underskrive protokollen
Tor Øistein Dalehamn og Ragni Sundeid Arnesen

Vedtak : De ble valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak : Godkjent

2 – Årsberetning og årsregnskap for 2010

A. Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2010 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak : Godkjent

B. Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås dekket av opptjent egenkapital.

Vedtak : Godkjent

3 – Valg av tillitsvalgte

A. Som leder for 1 år ble foreslått:

Thorbjørn Hansen Nåkkvesvei 5

Vedtak : Benkeforslag: Ingar Elvenes (35 stemmer)
Thorbjørn Hansen ble valgt mot 35 stemmer.

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

Wenche Nikolaysen Nåkkvesvei 1

Anna Marie Beskow Nåkkvesvei 3

Benkeforslag: Kjell Sørensen (26 stemmer)

Vedtak : Anna Marie Beskow og Wenche Nikolaysen ble valgt
(147 stemmer og 114 stemmer)

C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

1. Ingar Elvenes Nåkkvesvei 3

2. Gerd Hermanrud Nåkkvesvei 5

3. Hege Pauline Fjelstad Nåkkvesvei 1

4. Ursula Ewa Kuziola Nåkkvesvei 5

Benkeforslag: 1. vara Kjell Sørensen (5 stemmer)

Vedtak : Ingar Elvenes valgt mot 5 stemmer. 2. 3. og 4. vara valgt som beskrevet.

D. Som valgkomité for 1 år ble foreslått:

Jan Erik Nordby Nåkkvesvei 3

Karin Aasen Nåkkvesvei 5

Kjersti Haraldsen Nåkkvesvei 1

Knut Martin Ohlgren (vara) Nåkkvesvei 5

Vedtak : De ble valgt

E. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Wenche Nikolaysen og Bjørn Solberg

Varadelegert Berit Kraft og Anna Marie Beskow

Vedtak : De ble valgt

F. Garasje- og parkeringsutvalg

Odd Erik Dahl Nåkkvesvei 3

Charles Pettersen Nåkkvesvei 5

Vedtak : De ble valgt

G. Velferdsutvalg for seniorer:

Bjørg Knausen Nåkkvesvei 5

Marie Hysjulien Hagen Nåkkvesvei 1

Bjørg Imsland Nåkkvesvei 3

Turid Heivang (vara) Nåkkvesvei 5

Vedtak : De ble valgt

H. Utvalg for grøntaerealer og uteområder:

Ragni Sundeid Arnesen Nåkkvesvei 1

Angelika Melhuus Nåkkvesvei 5

Mette Martinsen Nåkkvesvei 3

Vedtak : De ble valgt

I. Byggekomite

Bjørn Solberg	Nåkkvesvei 5
Kjell Sørensen	Nåkkvesvei 3
Jostein Elle	Nåkkvesvei 5
Erna Bodil Syberg	Nåkkvesvei 5
Per-Olav Andersen (vara)	Nåkkvesvei 5

Vedtak : De ble valgt

4 – Godtgjørelser

A. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 338 900,-.

Vedtak : Godkjent

B. Honorar til 1. vara – foreslått til kr 26 200,-

Vedtak : Godkjent

C. Honorar til utvalgs- og komitemedlemmer – foreslått kr 4 320,- + kr 2 060,- ekstra for leder. Byggekomite kr 750,- pr. møte.

Vedtak : Godkjent

C. Honorar til revisor – kr 12 750,-

Vedtak : Godkjent

5 – Forslag fra beboere

A) El-kontakter for biloppvarming

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vil ikke pålegge styret å arbeide videre med planer for et slikt anlegg på nåværende tidspunkt

Forslagsstiller har et rev. forslag: Generalforsamlingen ber styret utrede forslaget om el-kontakt for motorvarmere i forbindelse med utskifting av belysning i garasjen.

Styret trakk da sitt forslag.

Vedtak : Utredning vedtatt mot 8 stemmer

B. Åpning av inngangsdører i vestibylene mot vest, forslagsstiller Erna Bodil Syberg

Styrets innstilling: Gjennomføres i sommersesongen på dag-/kveldstid som en prøveordning, åpningstider settes senere. Styret kan stenge om ordningen medfører vesentlig ulempe.

Forslagsstiller sluttet seg til styrets innstilling.

Vedtak : Enstemmig vedtatt

C. Møterett for 2. vara i styret foreslått av valgkomiteen

Styrets innstilling: Styret mener behovet for en slik ordning er situasjonsbetinget, og derfor bør vedtas for ett år av gangen. Godtgjørelsen vedtas som for øvrige tillitsvalgte, og settes på neste års generalforsamling.

Vedtak : Valgkomiteen presiserte at de hadde foreslått møteplikt. Forslaget vedtatt mot 3 stemmer.

D. Forslag fra beboer Tor Arne Mosfjeld om utvidelse av nåværende GET-avtale til også å omfatte internett-produkter

Styrets innstilling: Nåværende avtale med GET løper et år til og det anbefales derfor at dette forslaget ikke behandles før nye kontraktsforhandlinger skal finne sted. Styret anbefaler overfor generalforsamlingen at andelseierens forslag tas med i vurderingene i forbindelse med disse forhandlingene. Generalforsamlingen vedtar en utsettelse i tråd med styrets innstilling.

Vedtak : Styrets innstilling om utsettelse vedtatt mot 2 stemmer

6– Forslag fra styret

A) Rehabilitering av garasjelegget innvendig

OBOS Prosjekt utredet, for flere år siden, en rapport for borettslaget hvor konklusjonen var den samme. At betongen måtte rehabiliteres. Anslått pris den gang var ca. kr 10 mill. ekskl. mva og belysning.

I dekket over garasjelegget er det nå lagt membran for å stoppe gjennomtrengning av vann og derav en videre forringelse betongen. Mao så kan vi nå trygt gjøre utbedringer uten at det vil være så stor fare for at disse blir ødelagt i den nære fremtid.

Ny pris utgjør kr 7.438.425,- inkl moms (uten belysning).

Styret anbefaler av disse årsaker at vi gjennomfører de nødvendige utbedringer med betong og belysning i garasjelegget.

Vedtak : Styrets forslag vedtatt mot 2 stemmer

B) Utskifting av heiser

Heisene i borettslaget er ikke blitt skiftet ut eller gjennomført større moderniseringer siden de ble anskaffet da blokkene ble bygget. Det vi opplever i dag er at de ustabile i forhold til drift og vi har ofte stans som følge av dette. Siden heisene er over 40 år har vi i dag store problemer med å fremskaffe reservedeler, noe som medfører at disse også er veldig kostbare. Vi har i dag vedlikeholdskostnader for heisene på ca. kr 1,1 mill. i 2010 og ca. kr 900 tusen i 2009. Når vi ser på utviklingen av kostnader i forbindelse med vedlikehold av heisene ser det ikke ut til at vi kan forvente noen laver kostnader i tiden fremover, snarere det motsatte da både kompetanse og reservedeler blir enda vanskeligere å fremskaffe.

Dersom vi ser på besparelsene vi får årlig på vedlikehold og de kostnader vi slipper i forbindelse med pålegg for utbedringer fra heiskontrollen, vil dette være en investering som i sin helhet vil kunne bli finansiert over driftsbudsjettet. Dvs at det ikke vil bli behov for en økning av felleskostnadene for å gjennomføre utskiftningen av heisen.

Styret anbefaler av den grunn at det gjennomføres utskiftning av samtlige heiser i borettslaget.

Fullstendig utskiftning ca 14,5 mill. inkl. moms. Fri service i 5 år.

Vedtak : Enstemmig vedtatt.

C) Utvidelse av barnehagen

Oslo kommune leier i dag ca. 500 m² av oss som lokaler for barnehagen Vassenga med 44 barn. Styret har forhandlet med kommunen om videre utleie. Kommunen er positivt innstilt til dette. Det krever imidlertid utbedringer av ventilasjonsanlegget og en viss oppgradering av lokalene for øvrig. Kommunen ønsker dessuten om mulig en utvidelse for å få plass til flere barn, noe som gir en mer effektiv drift for dem og større inntekter for oss.

En absolutt forutsetning for borettslaget er at kostnadene bæres av kommunen, og at kontrakten gir oss garantier som utelukker mulige framtidige tap. Det krever langsiktig leieavtale med klausul om erstatning dersom kommunen skulle trekke seg ut. Om utvidelsen skal realiseres, begynner prosjekteringen i sommer med sikte på byggestart tidlig i 2012. Den skal da stå klar til bruk i august 2012. I hvilken grad barnehagen drives samtidig med byggearbeidene, er ikke endelig avklart.

På denne bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle fram en kontrakt med kommunen og begynne prosjekteringsarbeidet.

Vedtak : 50 stemte mot. 48 stemte for. Forslaget falt.

D) Økt låneramme

Borettslaget har behov for å øke lånerammen av flere grunner.

Noen årsaker er knyttet til

a. pågående prosjekter:

- De pågående rehabiliteringsprosjektene har som vist i regnskapet medført noe større kostnader enn det budsjettet som lå til grunn for tidligere vedtatt låneramme. Det dreier seg i hovedsak om tilleggsarbeider som var uforutsett da prosjektene startet: Vindusutskifting i fellesanlegg, korridorer og vaskerom, samt i utleielokalene. Maling av hele fasaden, inkl. grunnmurer og rundt garasjeanlegget. Ny løsning av vindskjermer. Endret opplegg for baderomsrehabiliteringen, bl.a. med løsning for sluk.
- Utbedring og maling av betongen i det underjordiske garasjeanlegget. Dette arbeidet ble utsatt fordi det ikke var like påkrevet som det øvrige, og fordi vi først måtte tette taket over garasjen.
- Noen økte kostnader er en følge av justeringer av mengdene. Betongarbeidene utføres etter konkret påvisning av skadeomfang, og er svært varierende. Budsjettet er basert på et estimat etter de prøvene som ble tatt på forhånd, og har slått godt til. Noen avvik er det likevel.
- I tillegg kommer ENØK-prosjektet. Dette prosjektet krever lånefinansierte investeringer, men vil samtidig gi så store besparelser at det mer enn dekker økte kostnader ved låneopptaket til eget og øvrige pågående prosjekter

Andre årsaker er knyttet til foreslåtte
b. nye prosjekter:

- Heisene er gamle og trenger forbedringer. Vi har gradvis fått større problemer med driften og økte vedlikeholdskostnader, se egen sak om dette.
- Ombygging og utvidelse av barnehagen må lånefinansieres. Se også her egen sak.

Lånekostnadene til disse prosjektene skal ikke medføre økte kostnader for beboerne. I entreprisen for heisene er det lagt inn fem års gratis service som i forhold til dagens situasjon vil spare oss for nær 1,1 mill kr og således dekke opp lånekostnadene. Barnehagens utgifter skal i sin helhet dekkes av kommunen. I tillegg regner vi med økte leieinntekter. 29 mill. for å fullføre eksisterende rehabilitering inkl. ENØK og garasjen. I tillegg kommer heiser kostnad 14,5 mill. Samlet 43,5 mill.

Vedtak : Vedtatt mot 2 stemmer

Generalforsamlingen ble hevet kl 21.30
Protokollen godkjennes av undertegnede

Jan Erik Nielsen /s/
Møteleder

Annette Strømsborg Johnsen /s/
Referent

Tor Øistein Dalehamn /s/
Protokollvitne

Ragni Sundeid Arnesen /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Leder: Thorbjørn Hansen
Styremedlem Bjørn Solberg
Styremedlem Berit Kraft
Styremedlem Anna Marie Beskow
Styremedlem Wenche Nikolaysen
Styret vil konstituere seg på neste styremøte.
Oslo 27.04.2011.