

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Valdresgata Borettslag

Møtedato: 03.06.2019

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Salem Kirken

Til stede: 61 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 64 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Kenan Jasarevic.

Møtet ble åpnet av Jan Arne Grønli.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Arne Grønli og Kristin Halvorsen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

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: Vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Kenan Jasarevic foreslått. Som protokollvitne ble

Dan Romanich foreslått.

Vedtak: Vedtatt

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Vedtatt

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2018

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2018 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 90 000,-.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag om nye husordensregler

Formålet med husordensregler er å fremme et velfungerende bomiljø med god trivsel for alle beboere. Husordensreglene gir svar på de vanligste spørsmål og problemstillinger i borettslaget, og siden dette ikke er statisk vil det være behov for oppdateringer. Siden det fremlagte forslag til nye husordensregler er en komplett oppdatering er det hensiktsmessig å behandle den samlet fremfor å gå igjennom punkt for punkt.

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner de nye husordensreglene i sin helhet, slik de er fremlagt.

Forslag til nye husordensregler og gamle husordensregler følger med bakerst i innkallingen

Vedtak: Nye husordensregler ble vedtatt, med en tilleggsendring - nytt avsnitt 2 under punkt 6

Vedlikehold av fellesområder inkludert beplanting er borettslagets ansvar. Frivillig innsats fra "grøntgruppa" eller andre beboere er verdifulle bidrag. Innkjøp og rammer for arbeidet skal avtales med styret før man går i gang. Beskjæring av busker og trær skal gjøres av fagfolk som borettslaget leier inn dersom ikke annet er avtalt med styret.

B) Forslag angående endring av vedtak knyttet til kameraovervåkning i P hus

På generalforsamling 21/5-2015 ble følgende vedtatt:

"Kameraovervåking i Valdresgata Borettslag

- (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåking av inngangsport og dør til P-huset
- (2) Kameraovervåking skal foregå i henhold til gjeldende lover og regler
- (3) Kameraovervåking skal gjennomføres av en kvalifisert tredjepart (godkjent vaktsselskap)
- (4) Bildematerialet skal kontrolleres av tredjeparten. Borettslaget får logg på hvem og når bildene er sett."

Overvåkningens primære formål var å få kontroll på innbrudd og hærværk, så kamera plassert ved kjøreport og inngangsdør ble ansett som tilstrekkelig. I det seneste året har vi sett klare indikasjoner på at parkeringshuset blir benyttet til annen type kriminalitet, inkludert distribusjon av narkotika. Parkeringshus uten videoovervåkning tilbyr en usjenert plass for de som ønsker å utnytte muligheten. Dette er en veldig vanlig problemstilling i parkeringshus rundt om i byen, og den beste måten å håndtere dette på for et borettslag er å sørge for videoovervåkning i hele parkeringsarealet.

Investeringskostnad knyttet til utvidelse av overvåkning til alle plan i parkeringshuset er i størrelsesorden 90 000,-. Styret ønsker ikke å bestille umiddelbart, før vi ser at det er absolutt nødvendig. Men siden situasjon fort kan endre seg, ønsker styret å ha muligheten til å utvide overvåkingen uten at det først må avholdes en ekstraordinær generalforsamling.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen godkjenner å erstatte punkt (1) i vedtaket fra 2015 til:

Generalforsamlingen i borettslaget har godkjent kameraovervåkning i parkeringshuset, inkludert kjøreport og inngangsdør fra Nordmøregata samt kjøreport og inngangsdør til borettslagets utleie-garasje.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

C) Forslag om mulighet for utvidelse av lån i setningsskadeprosjekt

På generalforsamling 2018 ble det vedtatt en låneramme på 55 millioner. Utgangspunktet for å be om denne lånerammen var et revidert prosjektbudsjett på kr 48 000 000,- fra januar 2018. Det ble også pekt på usikkerhet knyttet til denne type prosjekter som ikke er basert på tilbud med totalpris.

Underveis i gjennomføringen av prosjektarbeidene ble det oppdaget feil på bygg som ikke var knyttet til setningsskader, men som det var økonomisk og praktisk hensiktsmessig å utbedre samtidig.

Av disse ekstra arbeidene er det problemer med mur/stripefundament (under bakkenivå) samt isolasjon og utvendige paneler som kostnadmessig utgjør mest. Samlet utgjør de nevnte tilleggsarbeider kr 5 578 828,-.

I forbindelse med sluttoppgjør har entreprenør levert inn tilleggskrav i størrelsesorden 8 000 000,-. Borettslaget har bestridt de fleste kravene, og saken går nå sin gang med partenes advokater involvert. På tidspunktet for årets generalforsamling vil det ennå ikke være avklart noe når det gjelder kravene, og borettslaget må følgelig være forberedt på at vi må ut med mer penger.

Hele lånerammen på 55 millioner er nå utnyttet. Alle eventuelle ekstra utbetalinger må dekkes opp av utvidelse av låneramme.

Forslag til vedtak:

Det åpnes for at styret kan utvide låneramme knyttet til setningsskadeprosjektet, for å dekke tilleggskrav fra entreprenør som det eventuelt viser seg at borettslaget må betale.

Vedtatt: Vedtatt

D) Tilrettelegging for lading av el-biler i parkeringshuset

Styret har arbeidet med alternativer for etablering av lademuligheter i P-huset slik generalforsamlingen i 2018 ba om. Alle større tiltak som dette vil utløse behov for å låne penger, så det er kun generalforsamling som kan vedta om og når prosjektet gjennomføres.

Styret har tatt utgangspunkt i tre konkrete tilbud basert på ulike løsninger utstyrmessig og for løpende administrasjon og betalingsløsninger. Markedet endrer seg veldig raskt, spesielt når det gjelder tekniske/praktiske løsninger, og siden de nevnte tilbudene er svært like når det gjelder investeringskostnader mener styret det er hensiktsmessig å fremlegge spørsmål om vi skal starte prosjekt med tilrettelegging for lading - uten at det foreslås en konkret leverandør.

Under forutsetning av at vi ikke pålegges å investere i sikkerhetstiltak som sprinkler og branngardiner ser kostnadsbildet slik ut:

- Kostnad for ny felles infrastruktur 1 000 000,- +/- 200 000,-
- Tilleggs kostnad for den enkelte andelseier som bestiller ladestasjon til sin P-plass 20-30 000,-
- Andelseier betaler for eget forbruk, inkludert administrasjon og vedlikehold av egen stasjon.
- Vedlikehold av felles infrastruktur ligger generelt på borettslaget.

Kostnadsbildet ovenfor forutsetter også at vi uten vesentlige ekstra kostnader kan koble til eksisterende trafostasjon som er plassert i samme bygg.

Forslag til vedtak:

Styret gis i oppdrag å starte arbeidet med tilrettelegging for lading i P-huset med utgangspunkt i det kostnadsbildet som er nevnt i saksfremstilling. Dersom det før endelig bestilling viser seg at investeringskostnader er vesentlig større, kreves nytt vedtak fra ekstraordinær generalforsamling før man kan gå i gang.

Vedtak: Vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Jan Arne Grønli foreslått.

Vedtak: Vedtatt

B Som styremedlem for 2 år, ble Ingrid Elise Våge foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Astrid Lervåg foreslått.

Vedtak: Vedtatt

C Som varamedlem for 1 år, ble Åse Svartis Christensen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kristin Halvorsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kristin Lyng foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Karsten Aase-Nilsen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

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

Delegert: Håvard Arnstad

Varadelegert: Ingrid Elisa Våge

Vedtak: Vedtatt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Erik Mæhlum, Kjersti Bartnæs

Krallinger og Kristin Halvorsen foreslått

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 20:10. Protokollen signeres av

Møteleder

Kristin Halvorsen /s/

Protokollvitne

Dan Romanich /s/

Fører av protokollen

Kenan Jasarevic /s/