

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag

Møtedato: 22.05.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Haugerud Kirke

Til stede: 43 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 50 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristin Moseby.

Møtet ble åpnet av Trond Simen Andersen.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan-Erik Nielsen 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: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitne ble Wenche Nikolaysen og Jostein Elle foreslått.

Vedtak: Valgt

D. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

E. Valg av tellekorps

Som tellekorps ble Haydar Pakirci og Vibeke Kjelsrud foreslått

Vedtak: Valgt

2. Årsrapport og regnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Disponering av årets resultat

Årets resultat på kr 1 091 354,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Vedtak: Godkjent

C Rapport fra valgkomiteen

Valgkomiteen startet sitt arbeid i januar 2024. Skrivet fra valgkomiteen ble distribuert i samtlige postkasser den 15. januar med svarfrist den 9. februar 2024. Det kom inn ni interesserte. Samtlige aktuelle kandidater ble kontaktet og innkalt til intervju. I tillegg ble alle, både sittende og de som stod på valg av styremedlemmer og varamedlemmer kontaktet. Vi sluttførte vårt arbeid i valgkomiteen den 7. mars 2024 med å skrive valgkomiteens innstilling til årets generalforsamling, som er berammet til ultimo mai 2024. I tillegg er alle kandidatene blitt kontaktet pr telefon om vår beslutning om hvor de står.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning

3. Fastsettelse av honorarer

- A. Styrehonorar til det sittende styret foreslås økt til kr 450 000.
Honorar til 1. og 2. varamedlem foreslås økt til kr 36 000 (per medlem).
Samlet honorar kr 522 000.

(Varamedlemmer har møteplikt på same måte som styremedlemmer, men ikkje same ansvar)

Vedtak: Godkjent

- B. Andre godtgjørelser

Forslag til vedtak: Honorar til valgkomiteen foreslås endret til kr 7 800 (per medlem)
Samlet beløp kr 23 400.

Vedtak: Godkjent

4. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 2 år, ble Trond S. Andersen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- B Som styremedlem for 2 år, ble Lasse B. Kristensen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Ann Helen Aakre Tindvik foreslått.

Det ble reist et benkeforslag på rollen som enten styre- eller varamedlem, fra kandidat Wenche Fornes.

Vedtak: Lasse B. Kristensen og Ann Helen Aakre Tindvik ble valgt.

- C Som varamedlem for 1 år, ble Anne Wenche Korrell foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Anne Korseth Fjeld foreslått.
Wenche Fornes stilte som motkandidat, ref. sak B.

Vedtak: Anne Wenche Korrell og Anne Korseth Fjeld ble valgt.

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

Delegert: Trond S. Andersen

Delegert: Anne Helen Tindvik

Varadelegert: Daghild Trodal

Vedtak: Valgt

E Som representant i valgkomitéen ble Ragni S. Arnesen foreslått.

Som representant i valgkomitéen ble Kjersti E. Haraldsen foreslått.

Som representant i valgkomitéen ble Bjørg Imsland foreslått.

Vedtak: Valgt

5. Innkomne forslag

A. Tiltak for fortau langs Vassenga Barnehage

Saksfremstilling:

Generalforsamlingen i 2023 vedtok å utsette behandlingen om etableringen av snøsmelteanlegg for fortau langs Vassenga FUS barnehage (ned mot senteret), og at styret skulle utrede forskjellige alternativ med kostnadskonsekvenser.

Styret har gått ut fra det gamle forslaget om etablering av snøsmelteanlegg som det ene alternativet og dette forslaget er derfor videreført fra i fjor med prisjusteringer og er referert videre som forslag 1.

Det andre alternativet er å "rette" ut gangfeltet slik at dette ikke blir så bratt slik det er i dag, men fremstår med mer jevn og homogen stigning. Tiltaket referer videre som forslag 2.

Alternativ 1

Det er i dag ikke etablert noen form for drenering i forhold til smeltevann i bunnen av fortauet. Dette gjør at det må etableres renne med forgrening mot fordrøyningsmagasin for å håndtere det vann som kommer ved smelting av snøen. Magasinet kan etableres på egen tomt, men vil være et relativt stort tiltak som gir høye kostnader. Entreprisen for dette arbeidet forløper seg til en kostnad på ca. kr. 286 000,- inkl. mva, men er da uten entreprise for elektroarbeider.

Det eksisterer i dag ingen infrastruktur for elektro mot etablering av dette tiltaket og dette må derfor etableres fra varmesentral. Tiltaket krever en installasjon for å håndtere en totaleffekt på 44 kW og dette gir et behov for overbelastningsvern på 4*63A ved 400V. Det må etableres nytt elektroskap for styringer, 15 stk 2 pol jordfeilautomater og releer. Kostnaden for elektroentreprisen forløper seg til ca. kr 292 000,- inkl. mva.

Totalt forløper etableringskostnadene for tiltaket seg til ca. kr. 578 000,- inkl. mva, i tillegg tilkommer kostnader med søknad til Oslo kommune. (Dette forutsetter at det ikke kommer noen problemer ved etablering, eks. kabler, rør og/eller andre installasjoner).

Smelteanlegget vil ha en effekt på 44 000 W, eller 44 kW, og med dagens høye priser for strøm kan vi legge til grunn en kostnad på kr. 1,20 pr. kWt.

Dersom vi tenker at smelteanlegget i snitt vil bli aktivert ca. 60 dager i løpet av en vinter vil vi få en årlig driftskostnad for tiltaket på følgende:

$60d * 24t = 1\,440$ driftstimer, som igjen gir et effektforbruk lik: $1\,440t * 44\text{ kW} = 63\,360$ kWt

$63\,360$ kWt gir oss en driftskostnad lik: $63\,360\text{ kWt} * 1,50\text{ kr/kWt} = \text{kr } 95\,040$.

Tiltaket vil kunne gi en årlig driftskostnad på kr 95 040.

Alternativ 2

Under dette tiltaket er det sett på muligheten for å endre fall strukturen på fortauet slik at denne blir jevnere og mer homogen med lavere stigningsgrad. Dette vil kunne gjøre at gangfeltet oppleves bedre å gå i og ikke oppleves så risikofyllt i forhold til det å skli om vinteren.

Tiltaket vil bestå i å fjerne deler av eksisterende asfalt, bygge opp grunnen med ca. 19 cm slik at stigningen blir jevnere og deretter reasfaltere. Tiltaket vil også kreve at eksisterende gjerde mot barnehagen blir tatt opp og hevet i forhold til nytt terreng. Eksisterende grønn duk på grunnen inne i barnehagen trekkes tilbake og terreng jevnes ut inn mot nytt gangfelt før duk legges tilbake. På andre siden av gangfeltet vil det bli behov for å heve nivået opp mot det nye gangfeltet og til slutt så i nytt gress.

Totalt vil disse kostnadene forløpe seg til ca. kr. 107 625,- inkl. mva, men dette forutsetter at en ikke møter problemer i forhold til kabler, rør og annet som krever tiltak

Forslag til vedtak:

Styret mener at ingen av forslagene er formålstjenlig per dags dato og ber generalforsamlingen stemme imot tiltakene.

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt mot 8 stemmer.

B. Garantering av innskuddsbeløp - OBOS

Saksfremstilling:

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

OBOS endrer nå garantien for innbetalt felleskostnad. Det er i dag slik at OBOS Eiendomsforvaltning betaler for denne tjenesten for OBOS-tilknyttede borettslag. Fra 01.01.2024 vil ikke lenger OBOS Eiendomsforvaltning dekke denne kostnaden, og kostnaden vil derfor bli overført til borettslaget.

Styret fremmer derfor forslag om oppsigelse av sikringsordningen Tveita borettslag har med Obos Factoring - garantert betaling av felleskostnader.

Hva går ordningen ut på?

Garantert betaling av felleskostnader er en sikringsordning som sikrer borettslaget inntekter hver måned. Obos Factoring overtar kravene på andelseiers felleskostnader og overfører hver måned totale felleskostnader til boligselskapet uavhengig av om andelseier har betalt eller ikke. Avtalen sikrer boligselskapets likviditet og gir boligselskapet god forutsigbarhet.

Obos Factoring overtar risikoen for å kreve dette inn fra andelseierne og tar seg av innkreving, purring, oversendelse til inkasso og gjennomfører et eventuelt tvangssalg.

Obos Factoring sikrer felleskostnader opptil 0,25 G (pt. kr 29 655,-) pr. andel pr. måned, i totalt 24 måneder.

Kostnader

Årlig premier for sikringsordningen er 0,3% av totale felleskostnader med en minstepris på kr 10 000.

For Tveita Borettslag vil 0,3% av totale felleskostnader for 2024 utgjøre en kostnad på omkring kr 173 000,-.

Avtaleforholdene

Garantert betaling av felleskostnader er regulert i egen avtale mellom Obos Factoring og Boligselskapet, avtalen er tinglyst.

Oppsigelse av sikringsordning krever generalforsamlingsvedtak, jf. Borettslagsloven §5-29 og kan vedtas med alminnelig flertall

Hvilke konsekvenser får en eventuell oppsigelse for boligselskapet/andelseierne

Ved oppsigelse av sikringsordningen vil den månedlige overføringen av felleskostnader fra OBOS Factoring opphøre. Boligselskapet vil få inntektene fra andelseierne når de faktisk betaler felleskostnadene.

Faktura for felleskostnader vil fortsatt bli purret og oversendt inkasso, men boligselskapet overtar risikoen for oppfølgingen av andelseiernes innbetaling. Styret må følge opp de utestående betalingene og selv foreta beslutning om eventuelt tvangssalg.

Ved oppsigelse av avtalen må alle andelseiere som har avtale om avtalegiro/e-faktura opprette nye avtaler i sin bank. Dette fordi betalingen skal gå til boligselskapets konto.

Styrets vurdering

Det er i dag få beboere som ikke betaler sine felleskostnader til forfall og det er dermed ingen store fordringer sett opp mot den månedlige omsetning.

Tveita borettslag er av en slik størrelse at manglende innbetaling av husleie fra noen beboere over en kort periode ikke vil gi en trussel for borettslagets likviditet.

Forslag til vedtak:

Styret mener at borettslaget ikke trenger en slik sikringsordning da det allerede foreligger legalpant som sikrer at borettslaget ikke vil tape fordringene som misligholdet utgjør.

Styret ber generalforsamlingen støtte styrets forslag og stemme for å si opp avtalen om garantert betaling av felleskostnader med Obos Factoring.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 19.35. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Jan-Erik Nielsen/s/

Fører av protokollen

Navn: Kristin Moseby/s/

Protokollvitne 1

Navn: Wenche Nikolaysen/s/

Protokollvitne 2

Navn: Jostein Elle/s/