

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Manglerudjordet Borettslag

Møtedato: 11.04.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Manglerud skole

Til stede: 44 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 49 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Kaja Dahl Svarva.

Møtet ble åpnet av Knut Morten Andresen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Svein Sandnes foreslått.

Vedtak: 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 Kaja Dahl Svarva foreslått. Som protokollvitne ble Rune Gulliksen og Asbjørn Hagen 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

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: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 515 000.

Vedtak: Vedtatt

Godtgjørelse til andre honorarer ble foreslått satt til kr 4 500.

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Forslag om lademuligheter for el-bil og garasjemuligheter

Forslagsstiller: Johan Steffensen, Rugveien 14

Saksframstilling:

Det er fra min side svært ønskelig med lademulighet for elbil og garasjemulighet i borettslaget. Garasjelagene er selvsagt tilgjengelige, men disse garasjer er ikke (så vidt meg bekjent) dimensjonert for dagens biler eller med mulighet for lading av elbil.

Jeg ønsker en utredning til hvilke muligheter vi har for å bygge et (fortrinnsvis lukket) garasjeanlegg basert på innskuddsmulighet fra eiere i borettslaget med ønske om å eie en garasjeplass med dagens nødvendige standard.

Det ryktes Oslo kommune planlegger beboerparkering i området, noe som vel både vil være positivt (med hensyn til alle fra nærliggende bedrifter som parkerer i gaten), men samtidig medføre en viss kostnad for flertallet av beboere i borettslaget.

Kan vi få et garasjeanlegg for de som ønsker betale for noe slikt og knytte dette mot leiligheten (eller som en fritt omsetningsbar enhet til andre eiere i borettslaget) vil dette både øke verdien på boligen, frigi interne parkeringsplasser og attraktiviteten til borettslaget generelt. Totalt vil det medvirke til høyere boligpriser primært for de med garasje, men også forenkle parkeringsmuligheter for de som ikke deltar og derigjennom øke verdien generelt for eiendommene. For min del vil det øke trivselsverdien til borettslaget og forhåpentligvis medføre mulighet for overgang til mer miljøvennlig fremkomstmiddel på sikt (forutsatt lademulighet på egen parkering).

Jeg ber om en liten utredning for:

- 1) Kartlegging innad i borettslaget for avsjekk mot hvem som kan være villig til å kjøpe en garasjeplass
- 2) Hvilke innskudd må til gitt størrelse på garasjeanlegg (fra min side estimert mellom 200.000 og 400.000 pr plass)
- 3) Mulige områder for et garasjeanlegg i borettslaget

Det er bl.a. diskutert i tidligere møter muligheten for elbil-parkering, men et titalls plasser for +550 leiligheter er ikke overbevisende for å få meg til å tenke utenfor fossilt drivstoff. Det mistenker jeg gjelder mange flere enn meg. Kan en i tillegg få tørr parkeringsplass både sommer og vinter, så vil attraktiviteten til borettslaget garantert øke.

Styrets vurdering:

Borettslaget har i flere år utredet og kommet med forslag for å bedre parkeringsmulighetene i borettslaget. Forslagene så langt har ikke blitt godkjent av generalforsamling. Vi ser det derfor lite hensiktsmessig å bruke ressurser på utredning av garasjeanlegg.

Vi er klar over og forstår at det er behov for å bedre parkeringsmulighetene, uavhengig av biltype, for våre beboere, og dette er noe vi fortsatt ser på muligheter for. De politiske rammebetingelsene for utbygging av nye parkeringsmuligheter er svært begrensende.

Når det gjelder el-billading så jobber styret med fleksible løsninger på eksisterende plasser. Blant annet ved å bygge noen nye parkeringsplasser, men også ved å bygge infrastruktur til eksisterende plasser. Vi merker en økende etterspørsel etter dette, men vi må finne løsninger som er langsiktige og med en fornuftig kostnad.

Styrets innstilling:

Styret ber Generalforsamling om å stemme nei til dette forslaget, da det vil være begrensende for styrets muligheter til å finne gode løsninger for fellesskapet.

Vedtak: Forslaget falt enstemmig

B Forslag om nedbetaling av den enkeltes gjeld, individuell nedbetaling

Forslagsstiller: Styret

Saksframstilling:

Styret lovet ved generalforsamlingen 2018 å komme tilbake med forslag til individuell nedbetaling av den enkeltes gjeld i forbindelse med rehabilitering av våtrom.

Da vi i sin tid tok opp lån i denne forbindelse, var innbetaling av tillegget basert på å dekke avdrag, renter og gebyr. Renteutviklingen på lånet har i flere år vært positiv, og vi har hatt en differanse mellom den totale innbetaling fra beboere på kr 5 159 280,00 kr, og av renter og avdrag. Denne differansen har vært brukt i den daglige drift av borettslaget, og har bidratt til vi har unngått husleieøkninger.

Tallene for differansen i de senere år:

Regnskapsår:

2015 kr. 1.905.024

2016 kr. 1.386.316

2017 kr. 1.427.262

2018 kr. 1.394.251

Dersom vi velger å disponere disse pengene til nedbetaling av lånet, vil vi måtte dekke bortfallet til vanlig drift med en husleieøkning på 12 % på felleskostnadene.

Vedrørende mulighet for individuell nedbetaling fremmer styret 3 mulige forslag:

B1: Eksisterende praksis med bruk av overskytende beløp som tar høyde for eventuell renteøkning uten husleieregulering, opprettholdes. Dersom dette vedtas, faller forslag B2 og B3 bort.

Styrets innstilling til forslag B1:

Styret ber om at dette forslaget godkjennes.

B2: Vi endrer praksis med bruk av overskytende beløp, og bruker dette til årlig, ekstraordinær nedbetaling av lånet. Dette medfører en økning av felleskostnadene med 12 %. Vi stemmer samtidig i dette forslaget nei til individuell nedbetaling av lånet, og forslag 3 faller bort.

Styrets innstilling til forslag B2:

Dersom forslag B1 faller anbefaler styret at dette forslaget godkjennes.

B3: Vi endrer praksis med bruk av overskytende beløp, og bruker dette til årlig, ekstraordinær nedbetaling av lånet. Dette medfører en økning av felleskostnadene med 12 %. Vi stemmer ja til individuell nedbetaling av lånet med de kostnader dette medfører for den enkelte. Se orientering under.

(for fullstendig forslagstekst, se innkallingen)

Vedtak: B1 enstemmig vedtatt

C Forslag om digital «reservering» av vask i vaskeriet

Forslagsstiller: Marianne Gomsrud, Rugveien 6

Saksframstilling:

Jeg foreslår en investering i digital "reservering" av vask i vaskeriet. Feks. Booke tid / se når ledig etc i en app eller webside. For de eldre som ikke er så online, går det sikkert an å ha en skjerm el. i vaskerier også, der man kan reservere. Krever jo nett i vaskeriet da, men det er sikkert ulike løsninger for dette. Er jo ikke sikkert det er så mange av de eldre som bruker vaskeriet heller?

Bare et forslag fra en som er litt opptatt av effektivisering. 😊

Googlet litt og fant dette, men har ikke sjekket noe mer utover dette. Kanskje OBOS har løsninger også. <http://www.vasketid.no>

Styrets vurdering:

En slik løsning vil i ulik grad ekskludere noen av beboerne fra et tilbud som skal være tilgjengelig for alle.

Styrets innstilling:

Styret ber om at dette blir nedstemt

Vedtak: Forslag falt enstemmig

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Knut Morten Andresen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Bjarte Myklebust og Rolf Alexander Hansen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Trine Olsen, Jørgen Ståhl, Bjørg Irene Borhaug og Torild Kløvstad Siksjø foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Delegert Knut Morten Andresen og Hanne Sørli

Varadelegert Jan Erik Johansen og Bjarte Myklebust

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Rune Gulliksen, Jan Terje

Haugsmoen og Else Karin Skjønhaug

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18.55. Protokollen signeres av

Svein Sandnes /s/
Møteleder

Kaja Dahl Svarva /s/
Fører av protokollen

Rune Gulliksen /s/
Protokollvitne

Asbjørn Hagen /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Knut Morten Andresen	Plogveien 37	2019-2020
Nestleder	Bjarte Myklebust	Rugveien 15	2019-2021
Styremedlem	Rolf Alexander Hansen	Plogveien 37	2019-2021
Styremedlem	Jan Erik Johansen	Vårønnveien 6	2018-2020
Styremedlem	Hanne Sørli	Plogveien 37	2018-2020