

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling 2010 i Bertramjordet Borettslag

Avholdt: Tirsdag 20. april 2010, kl 1900

Sted: Grendehus Øst, Bertramjordet 25

--- oo0oo ---

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Geir Magne Hollingen

1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Heidi Biseth og Eva Johnsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	38
Antall fremlagte fullmakter:	8
Totalt:	46

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret Styrets årsmelding ble referert.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet Årsregnskap for 2009 ble gjennomgått.

Vedtak: Borettslagets resultatregnskap som viser et overskudd på kr 3 436 356 ble godkjent.

Sak 3: Budsjett 2009

Styrets budsjett for 2010 ble gjennomgått

Vedtak: Tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Vedtak: Kr. 154 000 godkjent

Sak 5: Andre saker

5.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fra 7 beboere:

Vi kommer med et forslag for generalforsamlingens møte 20. april 2010 om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Bertramjordnet borettslags lån med flytende rente gjør det mulig for hver enkelt andelseier i borettslaget å nedbetale sin andel av fellesgjelden som borettslaget har.

En andelseier som nedbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter nedbetalingen få redusert de månedlige felleskostnadene tilsvarende reduksjon i renter og avdrag som følge av nedbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Ordningen får ingen praktiske konsekvenser for de andelseiere som ikke ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden.

Informasjon om IN-ordningen (fra Usbl):

Individualisering av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Individualisering av fellesgjelden forutsetter at banken, i vårt tilfelle Den Norske Stats Husbank og DnB NOR Bank ASA, godkjenner slik individualisering. I tillegg krever en slik løsning at det eller de lånene som er knyttet opp til ordningen har flytende rente.

Full individualisering, IN, forutsetter avtale mellom borettslaget og Usbl, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

- Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til andelseiere som gjør ekstraordinære innbetalinger
- Felleskostnadene (husleien) må splittes i en kapitaldel og en driftsdel.
- Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av husleien som benyttes til betaling av renter og avdrag på lån omfattet av IN-avtale.
- Borettslaget kan ikke benytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån tilknyttet IN-avtalen
- Borettslaget må være medlem i et sikringsfond mot husleietap eller ha tegnet tilsvarende forsikring

- Terminforfall for lånet må i utgangspunktet være 01.01, 01.04, 01.07, og 01.10 for å omfattes av IN-avtale.
- Andelseierne gis anledning til å innbetale gjennom IN-ordningen 2 ganger pr. år, 01.04 og 01.10. Minimum innbetaling er iht avtalen kr. 30000,-, og innbetaling må skje til særskilt konto ca. 14 dager før terminforfall.
- Månedlige felleskostnader får forfall den 20. hver måned, og endringer i kapitalkostnader som følge av renteendringer blir ikke varslet særskilt.

Usbls arbeid knyttet til IN-ordningen faktureres etter gjeldende prisliste for tilleggstjenester. P.t er prisene som følger:

Borettslaget:

Etableringskostnad for boligselskapet	kr. 12.500,-
Årlig oppfølgingshonorar	kr. 5.000,-

Andelseieren:

Pr. innbetaling	kr. 300,-
-----------------	-----------

Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten ved en ekstrainnbetaling på fellesgjelden fra andelseiers side. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere pris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i disse tilfellene finansiere mer selv og som regel til høyere pris enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Styrets innstilling (enstemmig):

Det åpnes for individualisering av fellesgjelden for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget for individualisering av fellesgjelden. Åpning for IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres, og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Vedtatt: Vedtatt mot 1 stemme.

5.2 Endring av vedtektene - valgkomité

Forslag fra beboer:

Endring av vedtektene:

Bestemmelsene om valgkomité foreslås endret fra "Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer til "Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst tre medlemmer".

Styrets innstilling (enstemmig):

Styret anbefaler at vedtektsendringen vedtas.

Vedtatt: Enstemmig vedtatt

5.3 Endring av vedtektene - Styret

Forslag fra beboer:

Forslag til vedtektsendring § 8 -1:

(2) Styreleder og styremedlemmer er valgt for to år med adgang til gjenvalg. For å sikre kontinuitet velger årsmøtet to styremedlemmer og tre varamedlem et år og tre styremedlemmer og tre varamedlem det neste. Ved suppleringsvalg velges medlemmet for denresterende del av valgperioden.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan sitte i styret sammenhengende i seks år, -3 perioder av 2 år. Før eventuelt å bli valgt på nytt kreves det, at vedkommende har vært ute av styret i to år. Valg perioden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året valg perioden utløper. Honorar for styrearbeide kan gis innenfor rammer vedtatt av årsmøtet, i etterkant av styreperioden.

Styrets innstilling (mot 1 stemme):

Forslaget til vedtektsendring § 8 – 1 anbefales ikke vedtatt.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt mot 3 stemmer.

5.4 Skifte av forretningsfører

Forslag fra Styret i Bertramjordet borettslag:

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å utrede og forberede et skifte av forretningsfører. En eventuell avgjørelse om oppsigelse av dagens avtale med Usbl må i tilfelle fattes av neste års generalforsamling.

Bakgrunn:

Usbl har etter styrets mening ikke oppfylt forvaltningsavtalen på en god måte. Spørsmålet er tatt opp med Usbl i møte hvor representanter for alle borettslagene på Åsbråten har deltatt. Kvaliteten på forvaltningstjenestene er av stor betydning for en effektiv og god drift av borettslaget, noe som igjen er av stor betydning for alle beboerne i laget. Styret må derfor følge opp dette spørsmålet meget nøye i tiden framover.

Oppsigelsesfristen for forvaltningsavtalen er 6 måneder. En oppsigelse krever to tredjedels flertall fra generalforsamlingen. Usbl har krav på å få kommentere et forslag om oppsigelse av avtalen skriftlig overfor hver enkelt beboer i borettslaget før saken blir tatt opp på generalforsamlingen, jf borettslagslovens § 8-11.

Styrets innstilling (enstemmig):

Forslaget anbefales vedtatt.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

5.5 Fasadeprosjekt 2010

Forslag fra Styret i Bertramjordet borettslag:

Styret ber om fullmakt fra Generalforsamlingen til å gjennomføre et fasadeprosjekt i 2010 for alle rekkehus og småhus i borettslaget.

Prosjektet vil i hovedsak omfatte følgende:

- Vask og maling av alle fasader og vinduer
- Utskifting av råtten eller sprukket ytterkledning (panel)
- Rengjøring av yttertak og utskifting av ødelagte takstein
- Reparasjon og nødvendig utskifting av nedløp og takrenner

Prosjektet er i Bevarplanen estimert til en total kostnad på NOK 3 952 500 inkl MVA.

Styret ber også om Generalforsamlingens fullmakt til å lånefinansiere prosjektet, helt eller delvis.

Tilleggsopplysninger:

Prosjektet vil bli gjennomført i samarbeid med Teknisk avdeling i Usbl. Usbl vil bl.a. bistå med innhenting av tilbudsgrunnlag, utarbeidelse av tilbudsdokumenter, innhenting av tilbud, tilbudsevaluering, kontraktsinngåelser og prosjektledelse. Prosjektet forutsettes igangsatt i begynnelsen av mai, og ventes å gå fram til utgangen av september. Nominell rente på lån til prosjektet ligger i dagens marked på ca 3,5 % p.a., men renten forventes å stige i de nærmeste åra. Dette er det tatt høyde for i styrets oppsatte langtidsbudsjett, og en lånefinansiering forventes ikke å medføre økte felleskostnader.

Styrets innstilling (enstemmig):

Forslaget om gjennomføring av et fasadeprosjekt som beskrevet foran anbefales vedtatt.

Forslaget om at styret gis fullmakt til å lånefinansiere prosjektet, helt eller delvis, anbefales vedtatt.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

Sak 6: Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Oddvar Hansen (leder)
Torsten Jütte
Oddvar Pettersen

6.1 Valg av leder:

Valgt ble: Oddvar Hansen

6.2 Valg av 2 styremedlemmer:

Valgt ble: Torsten Jütte
Tayyab Mohammad

6.3 Valg av 6 varamedlemmer:

Valgt ble:

1. Vara: Marthe Giddens
2. Vara: Gøran Arnesen
3. Vara: Frode Skoglund
4. Vara: Izabella Mouritzen
5. Vara: Oddvar Petersen
6. Vara: Heidi Biseth

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:

Adresse:

Oddvar Hansen	Bertramjordet 14, 1251 Oslo
Torsten Jütte	Bertramjordet 48, 1251 Oslo
Tayyab Mohammad	Bertramjordet 5, 1251 Oslo
Roger Marcussen	Bertramjordet 54, 1251 Oslo
Karianne Klungseth Ullah	Bertramjordet 23, 1251 Oslo

Varamedlemmer:

Navn:

Adresse:

Marthe Giddens	Bertramjordet 21, 1251 Oslo
Gøran Arnesen	Bertramjordet 65, 1251 Oslo
Frode Skoglund	Bertramjordet 33, 1251 Oslo
Izabella Mouritzen	Bertramjordet 22, 1251 Oslo
Oddvar Petersen	Bertramjordet 22, 1251 Oslo
Heidi Biseth	Bertramjordet 20, 1251 Oslo

6.4 Valg av 4 delegater m/varadelegater til Usbls generalforsamling 3/5-2010

Delegeres til styret

6.5 Valg av valgkomité

Valgt ble:

Kristin Egge-Hoveid
Najiba Javaid
Iben B. Jørgensen
Bjørn F. Kristiansen
Kristina Lie-Hansen
Piotr Bobrovich

Protokollen undertegnes av:

Eva Johnsen /s/
Valgt av generalforsamlingen

Knut Sannem /s/
Møteleder

Heidi Biseth /s/
Valgt av generalforsamlingen