

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Mandag 22.mai kl. 19:00

Sted: Grendehuset

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2017 i Hellerudtoppen Borettslag

A. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Monika Thorp

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

Valgt ble: Anders Grizzly Fægri
Rannveig Hiis-Hauge

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett:	44
Antall fremlagte fullmakter:	9
Totalt:	53

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding 2016 fra styret

Styrets årsmelding for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2016

Årsregnskap for 2016 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Budsjett 2017

3.1 Budsjett 2017 følger vedlagt og foreslås tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Vedtak: kr 250 000,- til styret

Godtgjørelse til revisor går ut.

5. Andre saker

5.1 Avvikling av egendrevet vaktmestertjeneste

Fra Geir T Storvik, Hellerudgrenda 3:

I de siste årene har vaktmester vært mye fraværende. Dette har medført at veldig mye blir ugjort av forefallende vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Vår vaktmester gjør en god jobb når han er i full stilling, men det er veldig synlig at det å belage seg på en person er sårbart. Noe av dette arbeidet som ikke utføres av vaktmester har til tider blitt gjort av styremedlemmer. Et borettslag med en så omfattende bygningsmasse som vi har kan ikke belage seg på innsats fra styremedlemmer for å ivareta de basale vaktmesteroppgaver.

Forslag til vedtak:

- Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede hvordan dagens vaktmesterordning kan avvikles
- Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å innhente tilbud på kjøp av vaktmestertjenester

Styrets innstilling.

Det er selvfølgelig beklagelig at vaktmester har vært sykemeldt over lengre tid.

Det er for styret uetisk å si opp vaktmester. I tillegg er dette juridisk komplisert.

I vinter har vi engasjert Gårdpass for brøyting og strøing. Kvaliteten på dette blir selvfølgelig ikke slik vi er vant til. Dessuten krever slike avtaler ekstra oppfølging fra styrets side.

Oppgaver som ikke haster har vi valgt å utsette i påvente av friskmelding. Oppgaver som haster har vi løst med eksterne utøvere.

Styrets forslag til vedtak:

Dagens egendrevne vaktmestertjeneste videreføres og forslaget fra Geir T Storvik avvises.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjent

5.2 Etterisolering av boligmassen

Fra Geir T Storvik, Hellerudgrenda 3:

Mye av boligmassen er dårlig isolert. Dette medfører veldig store fyringsutgifter. Det kommer også nå en energimerking av boliger som vil være med å prege prisutviklingen. Boliger med lav energilekkasje vil få en høyere salgsverdi enn boliger med høy energilekkasje.

Det finnes gode støtteordninger gjennom Enova som gir mulighet til å få etterisolert bygningsmassen til en redusert kostnad.

Forslag til vedtak:

- Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å kartlegge hva en etterisolering opp til den standard som Enova anbefaler vil koste og hvor mye Enova vil gi i støtte.
- Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å kartlegge hva en typisk boenhet vil spare i reduserte strømudgifter med denne oppgraderingen.

~~Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å innkalle til ekstraordinær generalforsamling til høsten når dette kartleggingsarbeidet er utført der det vil vurderes om man skal starte med en slik oppgradering.~~

Styrets innstilling.

I tråd med anbefalinger fra teknisk avdeling, USBL, vil bytte av vinduer være det mest økonomiske og effektive tiltak med hensyn til å redusere fyringsutgiftene.

Bygningsmassen vår er dessverre lite egnet for en total etterisolering. Dette har sin årsak i:

- Terrasser kommer i konflikt med økt veggtykkelse.
- Balkonger må demonteres / flyttes
- Trapper og svalganger i inngangspartier må demonteres
- Utvendige boder som står inntil vegger
- Tilpasninger med ny utlufting langs raft
- Nye gjennomføringer for ventiler.
- Utskifting av elektriske kabler på vegg med utelamper, stikkontakter med mer.

Grovt regnet består laget av ca 13.000 m2 veggflater. Med en m2 pris på minst kr 1.000,- utgjør dette en kostnad på ca 13 mill. kroner.

I tillegg kommer kostnader til dekning av ovennevnte ekstra punkter.

Hva dette vil utgjøre er uklart, men anslagsvis en økning på minst 40-50 % av ovenstående beløp.

Styret har med bakgrunn i ovennevnte vanskelig for å se at det er regningsssvarende å gjennomføre total etterisolering.

Styrets forslag til vedtak:

Det innkomne forslag avvises.

Vedtak: Forslag om etterisolering ble godkjent. Siste setning i forslaget strykes.

5.3 Låneopptak – finansiering bytte av vinduer

Styrets innstilling.

Forestående utskifting av vinduer og balkongdører har en kostnadsramme på ca 8,5 mill. kroner.

Deler av dette er det behov for å finansiere med lån i størrelsesorden 6 – 7 mill. kroner.

På beboermøte 3. april var det stor enighet om å beholde dagens leienivå for å nedbetale dette så snart som mulig. Lånet vil derfor bli nedbetalt i løpet av 2 – 3 år.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret nødvendig fullmakt til låneopptak i størrelsesorden 6 – 7 mill. kroner. Lånet skal brukes til å delfinansiere utskifting av vinduer og balkongdører.

Vedtak: Godkjent (mot 16 stemmer)

5.4 Bytte av revisor

Styrets innstilling:

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma til KPMG

Vedtak: Godkjent

6. Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Torstein H. Samstad (styreleder)
Wenche Fornes (styremedlem)
Mette Lise Christensen (vara)
Gard Rødahl (vara)

6.1 Valg av styreleder og ett medlem til styret

Valgt ble: Torstein H. Samstad for 2 år. (styreleder)

Valgt ble: Gro Huvestad for 2 år. (styremedlem)

6.2 Valg av minst to varamedlemmer

Valgt ble: Ane-Guro Sandhalla

Valgt ble: Gard Rødahl

6.3 Valg av to medlemmer til valgkomitéen

Valgt ble: Terje Rusten

Valgt ble: Åsmund Dahlen

6.4 Valg av to medlemmer til Grendehuskomité

Valgt ble: Anders Grizzly Fægri

Valgt ble: Anna Therese Utheim-Steen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:
Leder:	Torstein H. Samstad	Hellerudgrenda 51
Medlem:	Per Storm Halvorsen	Hellerudgrenda 59
Medlem:	Kari Helset	Hellerudgrenda 49
Medlem:	Monika Kujath Thorp	Hellerudgrenda 11
Medlem:	Gro Huvestad	Hellerudgrenda 87 B
Vara:	Gard Rødahl	Hellerudgrenda 107 C
Vara:	Ane-Guro Sandhalla	Hellerudgrenda 99

Knut Sannem /s/
Møteleder

Rannveig Hiis-Hauge /s/
Valgt av generalforsamlingen

Anders Grizzly Fægri /s/
Valgt av generalforsamlingen