

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Carl Berner Terrasser Borettslag

Møtedato	4. mars 2009
Møtetidspunkt	18:00
Møtested	OBOS sine lokaler Hammersborg torg 1
Tilstede var	32 andelseiere
Og	1 med fullmakt
til sammen	33 stemmeberettigede
Fra forretningsfører møtte	Ragnar Damlien
Møtet ble åpnet av	Eva Sun

Saksoversikt

- 1 - Konstituering
 - 2 - Årsberetning og årsregnskap for 2008
 - 3 - Godtgjørelser
 - 4 - Godkjenning av husordensregler
 - 5 - Forslag
 - 5 - Valg av tillitsvalgte
-

1 - Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Eva Sun

Vedtak

Valgt

B Valg av sekretær og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som sekretær ble Ragnar Damlien foreslått, og til å underskrive protokollen Annemarie Smestad og Kim Boel Pedersen.

Vedtak

Valgt

C Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak

Vedtatt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak

Vedtatt

2 - Årsberetning og årsregnskap for 2008

A. Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2008 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak

Vedtatt

B. Overføring av årets resultat til balansen

Styrets forslag for resultatdisponering, med uttak på kr 2 066 fra garasjefondet for dekning av underskuddet fra garasjelegget. Årets resultat foreslås overført til egenkapital

Vedtak

Vedtatt

3 – Godtgjørelser**A Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 207 000,-.

Vedtak**Godkjent****B Godtgjørelse til revisor**

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2008 ble foreslått satt til kr 2 928,-.

Vedtak**Godkjent****4 – Godkjenning av husordensregler**

Styret foreslår at de foreløpige husordensregler som har vært i bruk de siste ni måneder og som er en revidert versjon av tidligere husordensregler blir godkjent

Vedtak**Husordensreglene godkjennes i sin helhet.****5 – Forslag****A Muligheten til å binde renten til felleslånet for kommende 5 år.**

Borettslaget har per i dag flytende rente for hele felleslånet. I tillegg er det inngått en renteswap-avtale med Nordea for 50% av felleslånet. Renteswap-avtalen har en gjenstående levetid på 9 år. Renteswap-avtalen er for å redusere/kompensere renterisikoen forbundet med at selskapet har felleslånet med flytende rente. I 2008 har denne renteswap-avtalen redusert rentekostnaden med kr 261 007, mens for 2007 har det vært noe tilsvarende (se note 14). Denne reduksjonen forventer styret at vil være noenlunde stabilt i de kommende 9 årene.

Dersom borettslaget skal binde rente til felleslånet for kommende 5 år, krever det at den eksisterende renteswap-avtalen avsluttes. Dette vil medføre en merkostnad for borettslaget. I tillegg anser styret at det kan være mer økonomisk for borettslaget å ha felleslånet med flytende rente, da det er gjenstår fortsatt ca. 27 år igjen av løpetiden til felleslånet.

Forslag til vedtak *Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer Nei til forslaget, da styret anser det er mer økonomisk for borettslaget i det lengre løp å ha dagens renteløsning*

Vedtak**Styrets forslag ble vedtatt.**

Protokoll tilførsel: *Generalforsamlingen ber styret vurdere inngåelse av en renta-swap avtale for den delen av lånet som i dag har flytende rente i husbanken, eventuelle vedtak skal fattes på en generalforsamling.*

B Mulighet til å investere i utendørsmøbler og lignende til fellestakterrassene.

Siden de felles takterrassene er en del av rømmingsvei for de øvre etasjene, er det noe begrenset mulighet til å innrede fellestakterrassene. I tillegg bør møblene være solide, vedlikeholdsfrie og delvis tyverisikret. Det styret ser for seg er noe tilsvarende benker som allerede står ved lekeplassene til borettslaget. Ved eventuelle investeringer ser styret for seg at det kjøpes inn et antall benker til hver av takterrassene, med en estimert investeringssum inntil kr 180 000.

Forslag til vedtak *Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer Ja til forslaget, da styret anser dette vil forbedre bomiljøet. Videre foreslår styret at forslaget finansieres med økning i felleskostnader, investering estimeres til ca 180. 000,-*

Vedtak**Generalforsamlingen forkastet styrets forslag til vedtak.**

C Båndtvang av hunder i felleareal.

Påbud om at hunder holdes i bånd i fellesareal (korridor, garasje, heis, gården m.m.).

Forslag til vedtak *Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer Nei til forslaget da styret anser at Lov om hundehold og de gjeldende kommunale forskrifter er tilstrekkelig.*

Vedtak

Generalforsamlingen vedtok at alle hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesområder, dette gjelder både inne og ute. Dette tas inn i husordensreglene.

D Mulighet til oppsigelse av vektertjenesten for garasjelegget.

Dagens vektertjeneste går ut på at vekter foretar befarings av fellesarealet til borettslaget på kvelds- og nattestid. Det vil si at de går gjennom hele garasjelegget, i tillegg til å påse at nødutgangsdørene og hovedinngangsdørene til alle blokkene er låst. I tillegg har beboer mulighet til å tilkalle dem kostnadsfritt ved eventuell nabobråk og lignende, da politiet ikke er alltid tilgjengelig.

Dagens løsning har en forebyggende effekt på å redusere innbrudd i fellesarealene og har en kostnad på ca. kr 22 pr. mnd pr. andel.

Forslag til vedtak *Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer Nei til forslaget, da styret anser dette for å være en kostnad som er uvesentlig pr. andel, og at ved eventuell oppsigelse må det være for hele borettslaget og ikke bare for garasjelegget.*

Vedtak

Forslagstiller trekker sitt forslag, dette ble akseptert av generalforsamlingen.

E Mulighet for kameraovervåkning med tilhørende vedtektsendring.

Styret har innhentet et estimert tilbud på investering inntil kr 250 000, i tillegg vil det påløpe et årlig beløp på ca. kr 6 000

I tillegg kreves det en endring i vedtektene, der dette tas med spesifikk med følgende ordlyden:

”Det tillates å montere og foreta kamera-/videoovervåkning på borettslagets område. Et styremedlem har myndighet til å hente ut bilder fra overvåkingen ved behov, for eksempel men ikke begrenset til, innbrudd, hærverk og brudd på husordensreglene. Ved uthenting av bilder må minst to styremedlemmer informeres.”

Forslag til vedtak *Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer Ja til forslaget, da styret mener at dette kan ha en forebyggende effekt mot hærverk og innbrudd. Videre foreslår styret at forslaget finansieres med økning i felleskostnader.*

Vedtak

Forslaget ble vedtatt med 25 stemmer for og 8 stemmer i mot.

*Vedtektene endres ihht teksten i forslaget, følgende tas inn i vedtektene:
”Det tillates å montere og foreta kamera-/videoovervåkning på borettslagets område. Et styremedlem har myndighet til å hente ut bilder fra overvåkingen ved behov, for eksempel men ikke begrenset til, innbrudd, hærverk og brudd på husordensreglene. Ved uthenting av bilder må minst to styremedlemmer informeres.”*

F Alle andelseierne er solidarisk ansvarlig for alle skader uavhengig av hvilke blokk skaden er påført på.

Dagens praksis ut fra tidligere generalforsamlingsvedtak har vært at ekstraordinære skader, forsøpling m.m. har medført en viderefakturering av de direkte kostnadene til den respektive blokken evt. andelseieren, dersom det er mulig å etterspore.

Forslaget er at fra og med regnskapsåret 2009 skal samtlige slike ekstraordinære kostnader tas som en del av felleskostnaden.

Forslag til vedtak *Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer Nei til forslaget, da styret anser en fordeling av kostnadene på de respektive blokkene kan ha en forebyggende effekt og at det motiverer beboer til å ta mer ansvar for sin egen blokk.*

Vedtak

Generalforsamlingen vedtok styrets forslag til vedtak med 29 stemmer for og 2 stemmer i mot.

5 – Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år ble foreslått: (det skal velges 2 styremedlemmer)

Fredrik Lundberg
Kim Boel Pedersen
Asmund Nyborg

**Vedtak Etter skriftlig avstemming ble
Fredrik Lundberg og Kim Boel Pedersen valgt for 2 år.**

B Som styremedlemmer for 1 år ble det foreslått: (det skal velges 1 styremedlem)

Asmund Nyborg
Arnhild Strand
Veronica Cathrin Olufsen

Vedtak Etter skriftlig avstemming ble Arnhild Strand valgt for 1 år

C Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått: (det skal velges 4 varamedlemmer)

Veronica Cathrin Olufsen
Annemarie Smestad
Eli Wærum Rognerud
Lene Rødmyr

**Vedtak
Alle vakt for 1 år**

E Som valgkomité for 1 år ble foreslått

Annemarie Smestad

**Vedtak
Valgt ved akklamasjon**

generalforsamlingen ble hevet kl 20:05

Protokollen godkjennes av undertegnede

Eva Sun/s/
Møteleder

Ragnar Damlien/s/
Referent

Annemarie Smestad/s/
Protokollvitne

Kim Boel Pedersen/s/
Protokollvitne

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

	Navn	Valgt for
Leder	: Eva Sun	2008 for 2 år
Styremedlem	: Rune Vangen	2008 for 2 år
Styremedlem	: Fredrik Lundberg	2009 for 2 år
Styremedlem	: Kim Boel Pedersen	2009 for 2 år
Styremedlem	: Arnhild Strand	2009 for 1 år
Varamedlem	: Veronica Cathrin Olufsen	2009 for 1 år
Varamedlem	: Annemarie Smestad	2009 for 1 år
Varamedlem	: Eli Wærum Rognerud	2009 for 1 år
Varamedlem	: Lene Rødmyr	2009 for 1 år

Oslo 04.03.2009