

Referat fra generalforsamling i Månebakken Borettslag 05.11.2014

Tilstede: 14 andelshavere og forretningsfører.

1. Konstituering

Møteleder: Mads Simonsen.
Referent: Pål Larsen.
Protokollunderskrivere: Solveig Stuler Røstad og Ivar Nordang.
Stemmetellere: Tale Korsmo Mælum og Fredrik Gyberg.

Innkalling og saksliste godkjent.

2. Styrets årsberetning for 2013

Årsberetning for 2013 opplest og godkjent.

Blant sakene som ble diskutert var reparasjon av tak over næringsdel, samarbeid med sameiet, økonomiske tiltak og parkeringssituasjonen.

Taklekkasjen i bakgården er løst ved at vi har måtte legge et helt nytt tak. Det er nå lagt asfaltpapp i stedet for duk, noe som er et mer robust dekke. Terrassen vil ikke bli satt tilbake i stand med det første, på grunn av at det er en stor kostnad for et terrasseareal som har liten verdi med tanke på solforhold og utsikt. Inntil videre er det ikke tillatt å bevege seg ut på taket, så fremt man ikke har et ærend som er godkjent av styret. Vi minner også om forbud mot å kaste sigarettneiper eller gjenstander fra leiligheter og ned på taket.

Samarbeidet med Sameiet Mellomila 24 (bestående av Månebakken Borettslag, Sorgente AS og Ila Bokholderi AS) er forbedret. Det er lagt ned arbeid i å registrere sameiet i Brønnøysundregistrene og opprette et eget regnskap og budsjett for sameiet. Arbeidet omfatter også oppdatering av sameiets vedtekter. Det gjenstår fortsatt noe arbeid med dette.

Den økonomiske situasjonen er også på tur opp. Vi går nå med månedlig overskudd og bygger med det en økonomisk buffer. Det har blant annet gjort at reparasjonen av taket i bakgården har kunne utføres uten å måtte ta opp lån. Det ligger fortsatt an til sparing, slik at vi har penger på bok når vi behøver det senere. Spesielt med tanke på forestående arbeider på bygningsmassen.

Planene med oppgradering av bygningsmassen har også tatt en del tid for styret i år. Planene med utvikling av eiendommen som ble presentert i informasjonsmøtet tidligere i år er en prosess som viser seg å være vanskelig. Det er stor risiko forbundet med dette, og det vurderes om salg av rettigheter/eiendom er en bedre vei å gå, eller at all oppgradering og vedlikehold finansieres med lån og oppsparte midler. Det vil bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling i 2015, som vil

omhandle oppgradering av bygningsmassen. Frem til da vil styret fortsette med oppgraderingspakken som vil måtte gjennomføres over de neste par årene.

Årets dugnadsarbeider ble gjennomgått. Verdt å merke seg er at sosialkomiteens arbeid, Arild som har påtatt seg vasking av fellesarealet og Olavs jobb med hjemmesiden trukket frem og gitt fortjent oppmerksomhet.

Neste periode vil fortsatt preges av arbeidet med oppgradering av bygningsmassen. I tillegg vil det bli en overhaling av parkeringsordningen, noe som medfører at parkeringslekkasjen vi opplever på gulbyggets langside opphører.

Styrets beretning godkjennes.

3. Godkjenning av regnskap for 2013

Forretningsfører presenterer økonomi. Resultatregnskapet blir gjennomgått med noter. Ingen innsigelser til resultatregnskapet.

Balansen gjennomgås. Etter spørsmål kommenteres det at forvaltningshonoraret er høyere enn tidligere år, grunnet manglende innbetaling fra borettslaget året før. Ellers ingen innsigelser.

Beretning fra Deloitte ble kommentert.

Etter innspill ble det diskutert følgende:

- Vi legger opp penger hver måned. Etter betaling av regningen for taket i bakgården bygger vi nå igjen egenkapital i form av penger på bok.
- Vi har fortsatt noen løpende utgifter som kommer av manglende vedlikehold tidligere år. Vi er på rett vei i forhold til å utbedre/pusse opp bygget.

4. Forslag til budsjett 2014

Budsjettet ble presentert. Forretningsfører gjør oppmerksom på at kommunale avgifter avregnes etter forbruk. Erfaring fra et annet borettslag viser at en liten lekkasje i et toalett eller servant kan koste opp mot 35.000 kroner i året. Alle bør derfor sjekke om det er krusninger etter rennende vann i toalettet eller om man har kraner som drypper.

Det ser ut som at vi går mot et noe lavere resultat enn budsjettet. Det har direkte sammenheng med at utgiftene med ble større enn det som var antatt i budsjettet.

Forskjell i elektrisk kraft forklares med svingninger i el. pris.

Det presiseres at sameiet skal dekke alle kostnader forbundet med vedlikehold og reparasjon av klimaskallet (hovedsakelig vegger og tak), mens borettslaget må dekke

alle utgifter knyttet til terrasser på tak. Heisen må også dekkes i sin helhet av borettslaget.

Ellers ingen innvendinger.

5. Godtgjørelse og revisor 2013

Det kom et forslag fra salen om at styret bør honoreres for deres arbeid det siste året i tillegg til at styrehonoraret har forblitt uendret (ikke justert i forhold til prisstigning) i mange år. Det trekkes frem at det er tatt grep som sikrer borettslagets fremtid, samt at det er brukt mer tid på styrearbeid enn det som normalt kan forventes. Forslag om å øke styrets godtgjørelse med 10.000 kroner til 45.000 kroner foreslås. Denne summen vil vurderes igjen til neste år.

Forslaget ble stemt over, og ble enstemmig vedtatt.

6. Innkommende forslag

Heisen

Heisen er i dårlig forfatning og stanser svært ofte. Mange reparasjoner er blitt utført av Kone med påfølgende svært kortvarige driftsperioder. Styret er ikke fornøyd med driftsstabiliteten på heisen og hvordan servicearbeidet har pågått, men erkjenner at heisen har oversteget sin levetid og må skiftes ut.

Styret utarbeider en plan for reparasjon av heisen slik at denne skal holde frem til vi får oppgradert den sammen med resten av bygget. Kjøp av ny heis som tilsvarer det vi har i dag er anslått til å koste rundt 800.000 kroner, det finnes også mulighet for å kjøpe en bæreheis som er noe større enn den vi har i dag.

Status på bygningsmassen

Haakon Hegard utreder om status på bygningsmassen. Anbud på hele bygningsmassen har prioritet. Parallelt vurderes det om vi kan innhente kapital ved å selge eiendom på parkeringsarealet vårt til utvikling av eiendom. Dette sees på som en løsning som er enklere, raskere og gir mindre risiko enn tidligere skisserte eiendomsutvikling.

Egenandel ved skade

Egenandel ved skader som skyldes manglende vedlikehold jamfør andelseiers vedlikeholdsplikt, foreslås betalt av andelseier. Dette fordi andelseiere ofte får oppgraderte flater i leiligheten, noe som oppleves urimelig at fellesskapet skal måtte for. Det understrekes at skader som skyldes forhold utenfor andelseiers vedlikeholdsplikt vil dekkes av borettslaget, som før. Avstemming gav flertall for forslaget, 13 stemmer mot 1.

7. Valg etter vedtektenes §11

Pål Larsen gjenvalgt som styremedlem.
Haakon Hegard gjenvalgt som styremedlem.

Varamedlemmer etter valg:

Tale Korsmo Mælum.
Ole Magnus Ruud.
Viktoria Nordstrøm Larsen.
Solveig Stuler Røstad.

8. Avslutning/generelt

Det kommer et forslag om å rive ned rørene som ikke er i bruk i parkeringskjelleren for å få det litt triveligere der nede. Slik det er nå er det mye rør som ikke er i bruk, og hvor isolasjonen henger og slenger. Styret kontakter Kaasbøll for å utrede hvilke rør som kan fjernes.

Møtet avsluttes.

Referent:

Pål Larsen.

Protokoll underskrivere:

Solveig Stuler Røstad.

Ivar Nordang.