

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Tangen V Borettslag mandag 22.11.2021 kl. 19:00 - Tangenten, auditoriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget v/Brita Marie Wærriø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hans Jørgen Hægh

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 12

Totalt: 37

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Vedtektsendring

Styret har foretatt en revisjon av borettslagets vedtekter for å sikre at disse er oppdaterte og i tråd med norsk lov. Revisjonen er utført med bistand fra USBLs advokatkontor som har gitt innspill til endringsforslag og kvalitetssikring.

Forrige revisjon av vedtektene ble foretatt i 2010 og siden den gang har det blitt foretatt endringer i borettslagsloven som bør avspeiles i lagets vedtekter. Det er foretatt både en

lovteknisk gjennomgang slik at vedtektenes lovhenvvisninger er korrekte og noen større materielle endringer. De mest sentrale blant disse er endringer i Kap 3. Bruksoverlating og Kap 4 vedlikehold.

I kap.3 Bruksoverlating innebærer endring at andelseier, uten styrets samtykke, kan leie ut hele boligen inntil 30 dager i året. Endringer er i tråd med bestemmelsen i borettslagsloven § 5-4.

I kap 4 Andelshavers vedlikeholdsplikt foreslås det å tydeliggjøre andelshavers ansvar for vedlikehold av tilbygg/nybygg. Dette ansvaret vil også omfatte installasjoner av innretninger som varmepumper og solcellepanel. I tillegg foreslås det at andelseier plikter å dokumentere at bruksendring er omsøkt og godkjent av kommunen dersom dette anses nødvendig for å tilfredsstillende offentligrettslige krav.

Øvrige endringer er av mer språklig og lovteknisk karakter.

Konkret er det foretatt endringer i følgende punkter:

3.2 Bruksoverlating – bokstav a,b,c og d

Forslag til vedtak:

4.1 Vedlikehold – bokstav a,b og c

6.1 Felleskostnader – bokstav b

6.2 Borettslagets pantessikkerhet

7.1 Styret – bokstav c

7.3 Styrets vedtak bokstav a

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Alle endringene er presentert i vedlegget til saken og ved at ny foreslått tekst er understreket og at punktet det gjelder er bokset inn og tydelig markert som endret.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Vedtektsendringene ble godkjent med 4 stemmer imot.

3. Etablering av vedlikeholdsfond

Sparing til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto.

Borettslaget har de senere årene tatt opp lån for å gjennomføre helt nødvendige investeringer i nye vannrørssystemer, oppgradering av det elektriske anlegget samt annen infrastruktur. I årene fremover vil det være behov for større oppgraderinger av boligmassen. Dette omfatter skiftning av kledning med forbedret isolasjon, maling av boligene, vedlikehold av tak, nødvendig vedlikehold av garasjeanlegg og vedlikehold av fellesarealer.

Borettslaget har ingen oppspart kapital til å gjennomføre oppgraderinger av større omfang og styret foreslår at det etableres et vedlikeholdsfond der det fra 01.01.2022 settes av midler som skal øremerkes større tiltak. I første omgang foreslås det at midlene fra økt garasjeleie settes av til fondet. For 2021 vil det gi minimum 70 000 kr i økte inntekter- og fra 2022 vil økningen gi minimum kr 140 000 som avsettes til fondet.

Ved opprettelse av et vedlikeholdsfond vil midlene bli overført til en egen bankkonto som kun kan benyttes til vedlikehold. Vedlikeholdsfondet vil være synlig i borettslagets balanse.

Dersom generalforsamlingen vedtar å etablere et vedlikeholdsfond, vil styret se på hvordan fondet kan styrkes med ytterligere midler i årene fremover slik at det blir mulig å sette i gang større tiltak uten at alle disse må lånefinansieres.

Etablering av vedlikeholdsfond krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Etablering av vedlikeholdsfond ble ikke godkjent. 18 stemmer for og 18 imot.

4. Husleieøkning tilbygg og økning i garasjeleie

Styret foreslår å øke husleien for andelseiere som har bygget på opprinnelig bolig og å øke leien på garasjene. Dette vil gi borettslaget økte årlige inntekter på hhv 90 000 kr fra tilbyggene og 141 000 kr fra garasjene. Styret legger ikke opp til en generell økning i husleien for andelshaverne i 2021.

Begrunnelsen for forslagene følger nedenfor.

Økt husleie for tilbygg

Andelseiere som bygger på boligen får etter dagens satser en økt husleie på 4 kr per nybygd m². Et tilbygg på 30m² gir følgelig en økt husleie på 90 kr per måned. Satsen på 4 kr har vært uendret siden 2014 og har ikke vært justert i takt med øvrig husleieøkning. Samtidig overføres kostnader som ytre vedlikehold og økt forsikringspremie til felleskapet og satsen på 4 kroner er for lav til å dekke disse kostnadene.

Historisk prisutvikling:

Satsen for tilbygg har vært uendret siden 2014. I perioden 2014-2020 har den generelle konsumprisindeksen økt med 16,9%. Forsikringspremien som ble betalt i 2014 var kr 177.170, mens den i 2020 var 239.127. Det tilsvarer en økning på ca 35%.

I 2021 betaler vi 258.137,- i forsikring. Dette tilsvarer en økning på 45% siden 2014.

Styret foreslår at satsen per m² for tilbygg økes fra 4 kr til 10 kr fra og med 1. januar 2022. Økningen foreslås gjeldende for nåværende tilbygg og nye tilbygg. For borettslaget vil endringen innebære en økt årlig inntekt på ca. 90 000 kr med eksisterende tilbygg.

Vedtak:

Økt husleie for tilbygg ble godkjent med 4 stemmer imot.

5. Økning i garasjeleie for garasjeplass nr 1

På generalforsamlingen i 2016 la daværende styre frem ulike forslag for at borettslaget skulle øke inntjeningsgrunnlaget sitt. Det ble da blant annet vedtatt at styret skulle vurdere mer inngående ett eller flere av de ulike forslagene som ble lagt frem for at borettslaget fremover kan øke inntektene sine.

Ett valgt styre skal til enhver tid handle for det beste for borettslaget, det er styret som har den fulle økonomiske oversikten over de løpende utgiftene og inntektene i løpet av året. En av de viktigste oppgavene til et sittende styre er å vedta det årlige budsjettet, og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnadene slik at det er samsvar mellom de borettslagets inntekter og utgifter. Det er det sittende styret som tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.

Borettslaget har 48 garasjer og 46 av disse til utleie, og forslaget om en økning av den månedlige garasjeleie fra 250,- til 500,- pr. mnd. vil generere 138 000,- i økte årlige inntekter for borettslaget

Styret foreslår en økning av den månedlige garasjeleien fremfor å sette opp den opprinnelige husleien for alle andelene.

Vedtak:

Økning i garasjeleie for nr 1 ble godkjent med 6 stemmer imot.

6. Økning i garasjeleie for garasjeplass nr 2

Alle som bor i Tangen V, borettslag har rett til å leie en garasjeplass i felles garasjeanlegg. For de andelshavere som allerede har garasje på sin teig regnes garasjeplass i fellesanlegg som garasje 2. Styret foreslår å øke leien på garasje 2 til 1000 kroner i måneden, som er markedspris.

Vedtak:

Økning i garasjeleie for nr 2 ble godkjent med 4 stemmer imot.

7. Søknad om fjerning av tørkestativ

Se vedlagt søknad fra Blomsterveien 18F.

Vedtak:

Styrets innstilling godkjent med 8 stemmer imot.

8. Byggesøknad om tilbygg til Tangen Terrasse 57A - utgått

Alle byggesaker i borettslaget må avklares med kommunen før sak kan behandles i en generalforsamling.

Vedtak:

Tatt til orientering

9. Byggesøknad om tilbygg til Tangen Terrasse 55A - utgått

Alle byggesaker i borettslaget må avklares med kommunen før sak kan behandles i en generalforsamling.

Vedtak:

Tatt til orientering

10. Vaskeriet - utgått

Nesodden ølbryggerlag og forslag om omdisponering av lokalene er trukket.

Vedtak:

Tatt til orientering

Brita Marie Wærrjø (sign) Hans Jørgen Hægh (sign)

Møteleder

Protokollvitne