

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 20.04.2015 kl. 19.00

Sted: Veitvet skoles aula

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2015 i Rådyrveien borettslag.

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Lars Iddeng

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Lars Iddeng

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Carl-Vidar Haugan

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	28
Antall fremlagte fullmakter:	1
Totalt:	29

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av styrets årsberetning 2014 Styrets årsberetning for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2014 Årsregnskap for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Kr. 300.000 godkjent

SAK 4: ANDRE SAKER

4.1 Forslag fra styret om rehabilitering og utbedringer av borettslagets eiendom

Styret gis fullmakt til å planlegge, igangsette og fullføre rehabilitering i borettslaget på de områder beskrevet i punkt 3 for inntil kr. 15.000.000. Positivt vedtak krever 2/3 av de avgitte stemmer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4.2 Finansiering av rehabiliteringen

Forutsatt at generalforsamling gir tilstrekkelig tilslutning til styrets forslag i sak 2, innstiller styret følgende for finansiering:

Generalforsamlingen i Rådyrveien borettslag gir styret fullmakt til å foreta et låneopptak begrenset oppad inntil kr.15.000.000.- (Femten millioner kroner) som skal benyttes til rehabiliteringen. Lånet kan refinansieres med dagens lån i Handelsbanken. Nytt lån kan få prioritet foran innskuddene.

Styret gis fullmakt til å regulere husleien som følge av låneopptaket i forhold til fordelingsnøkkel relatert til leilighetstypene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4.3 Dagens situasjon og foreliggende forslag Orientering fra styret

Maling av en fasadevegg og utbedring av verandafronter:

Det er et klart behov for å få malt fasaden samt vinduene på solsiden av blokkene. Dette vil medføre mye grunnarbeid med vask og skraping og slik at det sikres at malingen får et godt feste og av en kvalitet som gjør at den har en best mulig holdbarhet. Videre er det høyest nødvendig med en utskifting av frontene på balkongene, da disse er på enden av sin levetid. Det anslås at dette arbeidet vil koste rundt 2,5-3 mill. kroner.



Utskifting av takbelegg på blokkene:

Det er tatt en befaring med sakkyndig på takbelegget på blokkene, der det fremgår at dette bør byttes snarlig. Styret har innhentet tilbud på dette, og

med bytte av en del beslag og blikkenslagerarbeid vil dette koste rundt 2 mill. kroner.

Grunnarbeider, drenering og asfaltering:

De senere årene er det oppstått problemer særlig foran blokk 1, der periodevis intense nedbørsmengder skaper synkehull i forhagene og det blir avrenninger av grus og leirmasse langs trappefundamentene fra Rådyrveien og ned foran bygningen. Der er også behov for en oppgraving og drenering av blokken langs grunnmuren mot Søndre Veitvet brl., samt etablere stikkrenner for mottak av nedløpsvann fra takrenner til kum. Bekken under Rådyrveien som går i rør ved gavveggen bak blokk 1 har tydelige tegn på lekkasjer til grunnen, og det har oppstått et synkehull foran nedre garasjerekke.



Murene foran blokk 1 og ved øvre garasjerekke ved blokk 3a har sklidd ut som følge av dårlig fundamentering og telespreng, og må byttes ut med mer varige løsninger.

Flaggstangen har et gammelt fundament, og styret ser det ønskelig å få byttet dette samtidig før den faller ned - noe som kan medføre skader på både mennesker og gjenstander.



Ved den hvite broen som går over Sandåsbekken nedenfor blokk 3b og 5 trengs en steinsetting langs kanten av bekken for å løfte nivået slik at plenen blir mulig å stelle helt ned til bredden, samt hindre videre utgraving og erosjon. Det må også legges ned et ekstra avlastingsrør bak broen for å hindre flom under de verste nedbørstilfellene. Utgravingen under flom kan i verste fall føre til at hele broen forsvinner til slutt.



Foran blokk 3a, 5 og 7 er det skader og slitasje på dekket og asfalten, samt behov for oppretting av overvannskummer og utbedring av bærelaget for toppdekket flere steder. Også her bør nedløpene fra takrennene legges i stikkrenner og til kum. Asfalten har også stedvis store telesprekker som skyldes vanninntrenging i grunnen på grunn av nedbør.



Plenen bak blokk 7 er svært sumpig langs et diagonalt parti der Sandåsbekken hadde sitt tidligere løp. For å kunne opprettholde plenstellet, er det vurdert å grave en grøft og legge en rødrenering med utløp til bekken.



Videre ønsker styret og reetablere et bomsystem for innkjøring på parkeringsplassene og i gården, da vi ser at det er en del fremmed aktivitet på disse plassene som ikke bør være der.

Etter en befaring med entreprenør er et foreløpig forsiktig anslag på disse arbeidene ca. 3- 3,5 mill kr

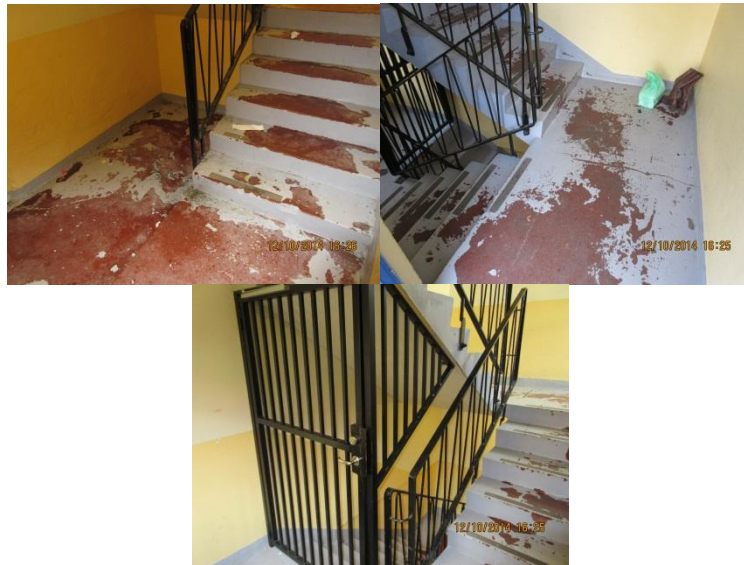
Utbedring av gulvflater og trapper i oppganger:

Trappeoppgangene våre har lenge hatt et tilnærmet slumpreg. Gulvoverflaten slipper toppbelegget, og det fremstår som stygt og nedslitt. Etter å ha fått en vurdering av en industrigulvlegger, er det klart at flatene må nedslipes før nytt malingsstrøk etableres. Det er tidligere benyttet epoxy, og dette må fjernes slik at det blir etablert en flate som er lettere og mindre kostbar og vedlikeholde. Det avgjørende er at de grunnarbeidene som utføres, blir gjort på en skikkelig og god måte slik at man kun trenger enklere overflatebehandling i fremtiden.

Basert på de senere tids hendelser i trappeoppgangene er det også nødvendig å få etablert gitterdører lik den som er satt opp til

kjellernedgangen i blokk 3a med lås for å unngå uønsket opphold og tildragelser der.

Prisen på dette er vanskelig å anslå, men styret vil benytte vedlikeholdsmidler av budsjettet for 2014 til å få tatt én oppgang som prøve. Styret antar at kostnadene ved dette prosjektet vil bli rundt 2 mill. kr for alle oppgangene.



Økonomi:

Mange av disse tiltakene er prekære, og styret ønsker å få forsert disse så snart som mulig. Et låneopptak på inntil 15 mill. kroner høres voldsomt ut, men det er ingen måte vi kan ta disse kostnadene over det ordinære vedlikeholdsbudsjettet på.

En økning av lån på kr. 15 mill. og en 10 % økning i felleskostnader fordelt på 187 leiligheter gir som serielån på 25 år med rente 3,5 % vil gi følgende endringer i husleie og fellesgjeld (anslag):

(alle tall i kr.)	4-roms	2-roms	1-roms
Fellesgjeld i dag	97.970	59.032	45.863
Ny fellesgjeld	191.076	115.132	89.449
Felleskostnader i dag	3.573	2.153	1.673
Nye felleskostnader	3.930	2.368	1.840
Økning.	357	215	167

Styret vil videre søke å gjøre rentebinding på et eventuelt lån, slik at dette får en fast kostnad over et visst tidsrom. Rådyrveien borettslag har pr. i dag en langsiktig gjeld på ca 17 mill. kr med en nedbetalingsrate på kr.900 000.- pr. år. Etter foreslått låneopptak vil Rådyrveien borettslag få årlig samlet nedbetaling på kr. 1.537.000. Dette er godt under andre borettslag på Veitvet der flere har fra 50-80 mill.kr i lån, og etter et låneopptak som skissert, vil vi fortsatt ligge under dette nivået.

Det vil ikke bli foretatt et høyere låneopptak enn det som er nødvendig for disse prosjektene, d.v.s at om summen i tilbudene med et forsiktig tillegg for ekstra omkostninger blir på 10,5 mill. kr, så vil låneopptaket bli dette. Videre er det alltid en risiko for at det når arbeidene startes avdekkes forhold som krever tiltak, med en økning av utgiftene som resultat. Det må også brukes penger til en ekstern prosjektstyring på en del av disse arbeidene.

Om generalforsamlingen godkjenner et låneopptak vil arbeidene få oppstart i begynnelsen av 2015 hvor det antas en slutføring i 2016 på deler av dette.

Styret utber seg et ekstra styrehonorar i størrelsesorden kr. 100.000 som følge av ekstra arbeidsbelastning med rehabiliteringen.

Vedtak: Tatt til orientering

SAK 5: VALG

Følgende styremedlemmer stod på valg: Nina Øyan og Mari Anne Karlsen

5.1 Valg av 2 styremedlemmer
Valgt ble: Nina Øyan og Mari Anne Karlsen

5.2 Valg av 3 varamedlemmer
Valgt ble: Hanne Wibeke Aaser
Jaroslaw Kanla
Lise Sørli

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:
Leder:	Erlend Osvik Brekke	Rådyrveien 5, 0595 Oslo
Medlem:	Erik Ambli	Rådyrveien 7, 0595 Oslo
Medlem:	Linn Kaisa Johansen	Rådyrveien5, 0595 Oslo
Medlem:	Nina Øyan	Rådyrveien 3B, 0595 Oslo
Medlem:	Mari Anne Karlsen	Rådyrveien7,0595 Oslo
Vara:	Hanne Wibeke Aaser	Rådyrveien 7, 0595 Oslo
Vara:	JarislawKanla	Rådyrveien 3A, 0595 Oslo
Vara:	Lise Sørli	Rådyrveien 5, 0595 Oslo

5.3 Valg av velkomité

Navn: Marianne Ambli
Marianne Seierstad
Tove Brekke
Jane Pedersen
Anette Andersen

5.4. Valg av valgkomité

Navn: Siri Lozano-Handelsby
Jane Pedersen

Lars Iddeng /s/
Møteleder

Carl-Vidar Haugan /s/
Valgt av generalforsamlingen