

Møtereferat

Møte: Generalforsamling Bakerovnsgrenda boligeierforening

Dato: 04.04.2019

Referent: Jan Olav Kjøde

1. Valg av møteleder, referent, konstituering, dagsorden

22 beboere er til stede enten in persona eller ved fullmakt.

Møteleder: Hans Randen

Referent: Jan Olav Kjøde

Signering av protokoll: Aase S. Bie og Jon Olav Talåsen

Vedtak: Møteinnkallelsen ble godkjent og generalforsamlingen er beslutningsdyktig iht. foreningens vedtekter.

2. Årsberetning 2018

- De fleste garasjerekkene ble beiset høsten 2018. De gjenstående veggene skal beises i 2019.
- Det skal fjernes sand fra sandkassen på tun 1 i 2019, samt etterfylles i samtlige sandkasser.
- Utbedring etter el-sjekk av elanlegg på garasjene (gammelt anlegg) ble utført av Guriby 25. april.
- Vinteren 2019 ble det installert lys med bevegelsessensor i ny søppelbod på nedre garasjeanlegg.
- Styret ønsker å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan, men det har ikke kommet inn mange forslag.
- Ladeanlegget ble erklært operativt i november 2018.
- Vår- og høstdugnadene hadde godt oppmøte og innsatsen var bra.
- Arbeidet med fiberkabel ble avsluttet i 2018. Vurdering av 3 utbedringspunkter skal bli vurdert på nytt våren 2019.
- Gressklipping på fellesarealer i grenda ble også i 2018 utført av Hedda Thorstensen.
- Styret oppfordrer beboerne om å bruke garasjene til parkering og ikke som bod, samt å parkere på oppmerkede plasser.
- Styret ønsker å gjøre trafikkreduserende tiltak pga økende trafikk gjennom grenda.
- Ny avtale om snørydding ble signert med Ole-Ludvig Akre AS for 18/19 og 19/20 sesongene.
- Det er ikke registrert noen eiendomsoverdragelser i 2018.
- Maxbo-avtalen gjelder kun innkjøp til huseierforeningen som fellesskap v/styret.
- Styret benytter i større grad elektronisk kommunikasjon med beboere, og bruke nettsiden til informasjonsdeling.
- Styret har forsøkt å etablere en sosialkomite, men har ikke lyktes med dette foreløpig.
- Det skal velges styremedlemmer fra tun 2 og 3, samt varaer fra alle tun.

- Styrets honorar i 2018 har vært 12.000,- for styreformann og 6.000,- for styremedlemmer.

Vedtak: Årsberetning ble godkjent. Det ble dessuten besluttet å lese av målerne 2 ganger i året pga differansen i el-forbruk. Tun-representantene leser av for sitt tun.

3. Årsregnskap 2018

- Regnskapet for 2018 viser et driftsunderskudd på kr 68.724,57 mot et budsjettert driftsunderskudd på kr 209.050,-
- Felleskostnader er som i fjor på 504.000,-. Regnskapsfører arbeider nå med å få etablert efaktura for felleskostnadene.
- Innbetalinger i forbindelse med etablering av el-bil lading på kr. 330.000,-
- Strøm i garasjene er på kr 54.851,24 mot budsjettert kr. 34.000,-. Differansen kommer av høyere strømpris enn antatt, forbruk i garasjene og belysning. En etterfakturerings for 2018 vi bli gjort i løpet av første halvår. Styret vil dessuten foreta avlesning av målerne i alle garasjene for å ha en referanse for fremtidig kontroll.
- Kostnad for vedlikehold på kr. 9.082,43 mot budsjettert kr. 30.000,- Dette er arbeider utført av Guriby etter pålegg fra eltilsynet. Dette ble billigere enn vi hadde antatt. Det er også installert lys i nedre søppelbod.
- Kostnaden for lade-prosjektet ble på kr. 571.648,- mot budsjettert kr. 700.000,-. I tillegg er vi refundert kr. 50.000,- fra Bærum Kommune som ble innbetalt i januar og kommer på 2019 regnskapet.
- Kostnad for snøbrøyting og feiing er på 146.669,25 mot budsjettert 135.000,-.
- Kostnader for containerleie, veibelysning, EDB kostnader, forsikringspremie er under de budsjetterte verdiene.
- Ved utgangen av året hadde vi en egenkapital på kr 342.398,45 mot kr. 408.698,05. Egenkapitalen er redusert med ca kr 400.000,- de to siste årene.
- Det er utestående kr 28.712,- i kundefordringer. Dette er ubetalte felleskostnader og manglende innbetalinger i forbindelse med El-bil lading. Disse er nå enten innbetalt eller gjort en avtale om innbetaling.
- Kr 73.509,25 er ikke forfalte regninger fra Akre og Nitschke ved årsskiftet. Dette er betalt i januar.

Vedtak: Årsregnskap ble godkjent

4. Sluttrapport El-bil prosjekt

- Prosjektet ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, med et økonomisk tak på 700 000kr.
- Anlegget ble erklært operativt i november 2018, og det har siden det tidspunktet ikke vært tillat å benytte gammelt el-anlegg (stikkontakter) for lading av bil.
- Grenda har en egen portal på Zaptec-web som gir en total oversikt over alle ladestasjoner.
- Den enkelte garasjeenhet har sin egen pålogging med oversikt over enheten.
- Kostandene ble vesentlig lavere enn vedtatt. Hovedårsaken var at kostnader tilknyttet trafobytte ble betydelig lavere enn anslått av Hafslund.

- Finansiering ble gjennomført som ekstra innbetalinger på til sammen 6000kr pr boenhet og det resterende fra driftsbudsjettet.
- Pr mars 2019 gjenstår det 3 punkter etter ferdigbefaring av prosjektet. Disse vil bli fulgt opp.

Vedtak: Sluttrapport ble tatt til etterretning.

5. Innkommende forslag

- Forslag fra styret om å opprette sosialkomite. Ingen har per nå meldt seg.
- Styret ønsker å gjennomføre tiltak for å få ned gjennomfarten av biltrafikk. To tiltak ble lagt frem: 1) Skilt som viser husnr, skilt som markerer innkjøring forbudt eller redusert hastighet og 2) Selvlukkende bom en eller flere steder i grenda. Styret ønsker fullmakt til å gjennomføre pkt. 1, mens pkt. 2 blir satt på vent.
- Styret har i 2018 bedt om innspill til en langsiktig vedlikeholdsplan for å få økt forutsigbarhet omkring større vedlikehold, og å i større grad kunne tilpasse fellesinnbetalinger til forventede fremtidige utgifter. Det har ikke kommet inn større forslag til dette.

Vedtak: De innkommende forslagene ble godkjent, inkludert trafikkreduserende tiltak punkt 1. Styret skal dessuten forsøke å snakke med dem som oftest kjører unødvendig i grenda.

6. Skifte av trapp fra parkeringsplass og ned til tun1/tun2

- Trappen mellom nedre parkering og tun 1 bør etter hvert byttes ut. Styret foreslår å erstatte den gamle tretrappen med en ståltrapp som del av vedlikeholdet i grenda i 2019.
- Styret har mottatt tilbud fra Liroma og tidligere (2015) fra Burmeister.
- Styret har lagt inn kr 150 000,- for ståltrapp i budsjettet. Betaling av trappen blir dekket av fellesutgiftene, og vil ikke kreve noen ekstra innbetalinger.
- Styret ønsker fullmakt til å skifte trapp mellom nedre parkering og tun 1 innenfor en kostnadsramme på kr 150.000,-.

Vedtak: Skifte av trapp ble godkjent. Trappen må gå lengre inn på toppen enn den nåværende trappen. Rammen ble oppjustert til kr 170.000,-.

7. Endring av fellesutgifter for 2019

- Det har over tid vært en generell økning av driftskostnader for Huseierforeningen uten at det har vært en tilsvarende økning i fellesutgiftene.
- Med den foreslåtte økningen gir årets budsjett et overskudd på ca. 80.000,-.
- For at Huseierforeningen skal kunne ha et positivt årsregnskap og kunne finansiere fremtidige vedlikeholdsprosjekter, anbefaler styret på det sterkeste at fellesutgiftene økes.
- Praksisen med ekstraordinære innbetalinger som vi har hatt krever mye ekstra administrasjon.

- Generalforsamlingen vedtok å øke fellesutgiftene med kr 250,- p.r. kvartal. Dette innebærer en økning fra kr 2.250,- til kr 2.500 p.r. kvartal og totalt en økning på kr 750,- p.r. husstand for 2019.

Vedtak: Endring av fellesutgifter ble godkjent

8. Forslag til budsjett 2019

- Driftsbudsjettet gir et overskudd på kr 80.950,- (før justering av økt kostnad på trapp).
- Det er lagt inn en økning i fellesutgiftene på kr 250,- for de 3 resterende kvartalene i år.
- Innbetalingen fra el-bil eiere er satt til kr 45.000,- på grunn av flere elbiler enn tidligere.
- Av de budsjetterte kr 180.000,- for vedlikehold er kr 150.000,- i forbindelse med ny trapp fra parkeringsplass og ned til tun 1/tun 2.
- Allerede mottatt refusjon fra Bærum Kommune på kr. 50.000 er ført her som en inntekt.
- Snøbrøyting og feiing er satt til kr 150.000,- og skal reflektere den nye kontrakten inngått med Akre.

Vedtak: Vedlikeholdsposten i budsjett ble enstemmig vedtatt hevet til 200.000,- pga økt ramme for ståltrappen.

9. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Nytt styre:

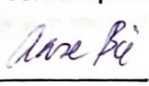
- Jan Olav Kjøde i nr. 59 - tun 1 (ikke på valg)
- Cecilie Ringnes i nr. 58 - tun 2.
- Line Victoria Bergh i nr. 32 - tun 3.
- Kristoffer Nissen nr. 14 (ikke på valg)

Varamedlemmer:

- Helge Fadnes i nr 66 - tun 1.
- Kornelius Drange Hole i nr 30 - tun 3.
- Eivind Andre Garen og Eivind Peersen fortsetter som varaer for tun 2 og 4 henholdsvis.

Vedtak: Valg av styremedlemmer og varamedlemmer ble godkjent. Styret velger selv sin styreleder.

Bærum Verk 9. april 2019


ARNE DIE


JON OLAV TALÅSEN