

Protokoll

Dato og klokkeslett: 19. april 2018 kl. 18.00

Sted: Østerås kirke

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2018 i Universitetstjenestemennenes borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Bjørn Ole Strønen

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

Valgt ble: Karin Margrete Møller

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 52

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 60

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2017

Årsregnskap for 2017 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Rapport fra styret for 2017

Rapport fra styret for 2017 ble presentert og tatt til etterretning

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Vedtak: Kr. 160.000,- godkjent

5. Andre saker

5.1 Lading av elbil i garasjer og parkeringsplasser. Fremtidig infrastruktur

Forslagsstiller: Styret

Saksfremlegg:

Antall elbiler er økende og undersøkelser gjort av Opinion AS for Norsk Elbilforening og Nordisk energiforskning er potensialet at 45 prosent av nybilsalget i 2018 være en elbil.

Borettslag vil måtte forholde seg til dette og styret har igangsatt prosjekter for å se på ulike alternativer for å kunne tilby lading av elbil hos oss. I prosjekter tar vi høyde for lading i garasjeanlegg og på parkeringsplasser tilknyttet UTB

Det er mange ulike aspekter å ta hensyn til for et borettslag av vår størrelse og det er for tidlig å kunne konkludere med hvilket løsninger som kan passe best for oss. Styret har tatt initiativ til å opprette en interessegruppe for lading av elbil og styret kommer til å fortsette samarbeidet med Norsk elbilforening.

Noe som fremkommer allerede nå er at det vil være hensiktsmessig å få kontroll på hvem som bruker hvilke parkeringsplasser. Dette er den forutsetning Norsk elbilforening legger til grunn for å få til en mest mulig rettferdig fordeling av kostnader i et slikt prosjekt og at det vil gjøre det mer fleksibelt for nå den enkelte beboer ønsker å koble seg til en felles infrastruktur.

At hver enkelt beboer har sin faste plass og således tar sin del av de kostnaden parkeringsplassene koster borettslaget ser styret heller ikke som urimelig.

Ved å se gjennom tidligere styrers arbeid er det tidligere gjort vedtak for å knytte fast parkeringsplass til bestem boenhet. Hvorfor dette ikke gjøres i dag er ukjent for dagens styre.

Etter det styret erfarer vil det være nok plasser til beboere uten garasje plass.

Forslag:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å knytte parkeringsplasser opp til bolignummer og lage et system for fordeling av plasser. Dette vil gjelde beboere uten garasje plass. Overskytende plasser vil bli benyttet til gjesteplasser og deretter leies ut til andelseiere, med eller uten garasje plass.

Vedtak: Saken utsettes

5.2 Utvidelse av garasjeanlegg

Forslagsstiller: Erik Kjærstad

Saksfremlegg:

Viser til vedtak på fjorårets generalforsamling vedr. utredning av garasjesak.

Tenker at det antakelig har gått ut mye penger til utredninger siden fjorårets generalforsamling, og at vedtaket fra da kanskje bør revurderes av årets generalforsamling. Hvor mye penger skal evt. fortsatt brukes til utredninger, og hvor mange er egentlig interessert i å kjøpe nye garasjer som vel antakelig blir langt fra rimelige å kjøpe ? Kanskje man bør finne ut av slike ting før man evt. tar saken videre ? Er det grunnlag og fundament nok i saken til å utrede den videre, osv. til en antakelig dyr pris ? Er saken godt nok fundert til å utredes videre ? Er det dette vi skal bruke penger på i UTB ?

Tenker at de som har kjøpt leilighet i UTB uten garasje plass har kjøpt leilighet i UTB uten garasje plass. De som har problemer med å få plass til store biler i garasjene kan jo f eks kjøpe mindre biler som jeg og andre har gjort. Tror det er nok bilplasser i UTB, garasjer og uteoppstillingsplasser medregnet.

Forslag:

Vedtak om utredning av garasjesak fra generalforsamlingen 2017 omgjøres av generalforsamlingen 2018 og saken avsluttes

Styret overlater saken til generalforsamlingen

Vedtak: Forslagsstillers forslag vedtatt (mot 3 stemmer, 2 blanke stemmer).

Ordet «omgjøres» i forslagsstillers forslag ble byttet ut, og erstattet med ordet «oppheves».

5.3 Utvidelse av garasjeanlegg – Økonomiske rammer for utvikling av løsningsforslag

Forslagsstiller: Styret

Saksfremlegg:

Styret ble av ordinær generalforsamling 2017 bedt om å utrede ulike alternativer for utvidelse av vårt garasjeanlegg.

Så langt har ulike konsulentselskaper blitt kontaktet og en leverandør har så langt meldt sin interesse og etter en befaring deltatt på styremøte for å diskutere videre prosesser.

Det å komme opp med ulike alternativer, og ikke minst lage en kalkyle og finansieringsløsninger på en slik utbygging viser seg relativt kostbart og sittende styre har ikke ønsket å gå videre i prosessen uten en fullmakt fra generalforsamlingen.

Styret ser for seg at kostnader for å utrede og kalkulere ulike alternativer for utvidelse av garasjeanlegg fort kan komme opp i kr. 350.000NOK

Forslag:

Styret overlater til generalforsamlingen å ta stilling til om styret skal få fullmakt til å gå videre med utredninger i saken

Vedtak: Sak utgår jf. vedtak i sak 5.2.

5.4 Økonomisk støtte opprettelse av ladepunkter for elbil

Forslagsstiller: Anette Sørås

Saksfremlegg:

Fra 2025 skal alle nye personbiler være fossilfrie for å oppfylle parisavtalen. Jeg har følgende forslag til vedtak på årsmøtet, se også tidligere e-post:. UTBs styre skal i løpet av 2018 søke Bærum kommune om tilskudd til ladepunkter for elbiler.

Forslag:

UTB skal i løpet av 2018 søke Bærum kommune om tilskudd til elbillading

<p>Styrets forslag til vedtak: Styret søker til enhver tid de tilskuddsordninger hvor UTB er kvalifisert for slik støtte.</p>
--

Vedtak: Sak tatt til orientering.

5.4.1 Utredninger av ladepunkter og strømnnett, regler for lading av elbiler

Del 1

Styret bør få ut redet hvordan ladepunkter og evt behov for oppgradering av strømnnett best kan løses hos oss.

Del 2

Bør UTB ha regler for lading av elbiler?

<p>Styrets forslag til vedtak: Forslag del 1 bifalles og styret er av den oppfatning at vi må ha regler for lading av el-bil</p>

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.5 Plan for ute- og grøntområdene rundt UTB

Forslagsstiller: Anette Sørås

Saksfremlegg:

Forslag

Jeg foreslår at det settes av penger til å få utarbeidet en ny plan for UTBs utearealer. Planen bør evt også foreslå nyplanting av trær/busker som erstatning for andre og hvilke trær som anbefales tatt ned over en 10-20 års periode.

Styrets forslag til vedtak: Grøntgruppen lager en langtidsplan for UTB sine utearealer

Vedtak: Styrets forslag vedtatt (mot 3 stemmer), med tilføyelse om at planen legges frem for generalforsamlingen for vedtak.

5.6 Utbygging av Østerås senter

Forslagsstiller: Erik Kjærstad

Saksfremlegg:

Det foreligger utbyggingsplaner m.v. vedr. Østerås kjøpesenter. UTB er vel det en av boligene som blir mest berørt av en evt. utbygging, da to, evt. tre, av UTB-blokkene ligger svært geografisk tett opp til kjøpesenteret og vil bli sterkt berørt av en utbygging. En utbygging kan medføre store støyplager for disse, evt. sprengningsarbeider vil evt. kunne medføre setnings-skader på blokkene, garasjene, osv. Det vil kunne føles som å bo på en stor byggeplass, og det vil evt. heller ikke bli noe trivelig å ha garasje så nær kjøpesenter-byggeplassen. Hvis utbyggingsarbeidene tar flere år, så vil de ovennevnte problemene vedvare over flere år.

Det ovennevnte prosjektet kan, hvis det realiseres, evt. gi reduserte UTB-boligpriser, Et høyt nytt kjøpesenter kan gi skyggeeffekter i forhold til noen av UTB-blokkene..Det kan bli utrolig å handle på kjøpesenteret under byggeperioden. Flere av beboerne i de ovennevnte UTB-blokkene snakker om å flytte hvis kjøpesenter-planene blir realisert..

Jeg skrev et innlegg om ovennevnte sak som sto på trykk i papirutgaven av Budstikka fredagen før vinterferien og i nettutgaven som tok for seg en del av problematikken vedr. ovennevnte sak, innlegget er gjengitt i kursiv/skråskrift nedenfor.

Østerås kjøpesenter bør ikke bygges ut

Leser i forundring i Budstikka om store planer for utbygging av Østerås kjøpesenter. Hva er egentlig dette ?

Verken veinett eller infrastruktur forøvrig er dimensjonert for dette, det sies at tidligere eiere fikk nei til utbygging på grunn av det sistnevnte, men isåfall gjelder tydeligvis ikke dèt lenger.

Vil nye Østerås og Eiksmarka kjøpesentre tåle konkurransen seg imellom der de vil ligge bare et drøyt steinkast fra hverandre med mye av den samme kundemassen ? Leser i ovennevnte artikkel at en fjerdedel av lokalene i nye Eiksmarka kjøpesenter fortsatt mangler leietakere bare et drøyt halvår før sistnevnte kjøpesenter åpner 9.august, hvordan blir det da å få leid ut lokaler i nye Østerås kjøpesenter etter at Eiksmarka kjøpesenter i tillegg har fått posisjonert seg i flere år på forhånd i samme område ?

Er det plass til alle kjøpesentrene i Bærum ? Eiksmarka, Østerås, Bekkestua, Fornebu, Sandvika, Bærums Verk og Rykkinn har hver sine kjøpesentre i en kommune med et begrenset antall innbyggere (hvor veldig mange har bil) og forholdsvis korte interne geografiske avstander mellom kjøpesentrene, kjøpesentrene på Eiksmarka, Østerås, Bekkestua (og forsåvidt Fornebu) ligger f eks som nevnt ikke altfor langt fra hverandre.

Hørte i Her og nå på NRK radio nylig en professor (som kunne mye om temaet) fortelle om omfattende kjøpesenterdød i USA p g a netthandel på Internett, han fortalte om tomme, forlatte bygninger som ble kalt spøkelseskjøpesentre i USA og mente at mye av den samme utviklingen kunne komme til Norge (og Bærum og Østerås ?).

Vil boligprisene ligge på et nivå som gjør alle boligene som er tenkt i samme bygning som nye Østerås kjøpesenter omsettelige ? I Oslo har en del investorer lagt boligplaner på is p g a usikkert boligmarked.

Senterlederen hos Østerås kjøpesenter uttaler i ovennevnte artikkel at man trenger utbygging bl a p g a for lite lagerplass, men dèt problemet bør kunne løses på andre måter, dèt bør ikke i seg selv være god nok grunn til utbygging som skissert i ovennevnte artikkel.

En evt. utbygging av Østerås kjøpesenter i to byggeetapper som skissert i ovennevnte artikkel vil dessuten forøvrig nødvendigvis medføre en forholdsvis lang byggeperiode med mye støy og andre ubehageligheter for de nærmeste naboene uten at disse trolig får noen som helst kompensasjon for dette (f eks tilbud om hotellopphold i de mest ubehagelige byggeperiodene), mens kjøpesenter-investorene kan høste økonomisk fortjeneste av det nye kjøpesenteret.

Nåværende Østerås kjøpesenter med nåværende størrelse vil sannsynligvis lettere kunne overleve enn et utbygget kjøpesenter hvor en sannsynligvis relativt stor byggegjeld må tjenes inn.

Ut fra det ovennevnte er det å håpe at de som styrer i Bærum sier nei til utbygging av Østerås kjøpesenter

Ut fra ovenstående kan en evt. utbygging av Østerås kjøpesenter evt. medføre enorme ulemper for mange av beboerne i UTB i tillegg til en del annen problematikk som nevnt, og UTB bør følgelig protestere mot utbyggingsplanene. Utbyggingsplanene er kanskje

den aller største saken som vedrører UTB i tiden som kommer, og den bør følgelig opp som sak på UTB`s generalforsamling 2018 m.h..p. på en evt. protest som nevnt.

Forslag:

” UTB-styret gis fullmakt av generalforsamlingen 2018 til å protestere mot utbygging av Østerås kjøpesenter ut fra forslagsstillerens argumentasjon for å protestere og/eller evt. andre saksinnlegg under sistnevnte generalforsamling ”.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget bifalles

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.7 Karantene for å anmelde repeterende saker gjeldende trefelling til generalforsamlingen

Forslagsstiller: Christian Ancher Elboth

Saksfremlegg:

Hvert eneste år brukes flere timer på generalforsamlingen til å diskutere forslag om felling av trær. Dette er uheldig av flere årsaker, nevner under to stykker:

- Forsamlingen er for sliten til å diskutere andre viktige saker som blant annet kritisk vedlikehold. Dette er saker som har en direkte påvirkning på den enkeltes andelseier leilighetsverdi og sikkerhet/helse (e.g. bedre branndører, proaktiv bytting av rør før det sprekker m.m.)

- Trærne som foreslås felt blir foreslått hvert eneste år. Uten vesentlig endringer i forhold rundt saken, så vil ikke utfallet bli endret året etter.

Forslag:

Ved forslag om trefelling på generalforsamling, der forslaget ikke går igjennom, så innføres det 2 års karantenetid før de aktuelle trærne kan bli vurdert til felling igjen.

(dvs. at trær kan hyppigst bli vurdert for felling hvert 3 år.)

Styrets kommentar: Styret er av den oppfatning at borettslagsloven ikke gir mulighet for å begrense hvilke saker som skal behandles av generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak: Forlaget strider mot borettslagsloven og saken forkastes

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.8 Opprettelse av faggruppe med variert teknisk kompetanse

Forslagsstiller: Per L Harby

Saksfremlegg:

Universitetstjenestemennenes Borettslag, UTB, er verdsatt til 27,3 millioner kroner. Årlig omsetning er kr 7,3 millioner. Det kan sammenlignes med en liten bedrift og bør styres deretter.

Det er to måter å styre et borettslag på. Enten med et styre som består av tilfeldig valgte representanter med variert kompetanse og yrkesbakgrunn, eller et styre bestående av personer med teknisk- og håndverksmessig bakgrunn og innsikt.

I første tilfelle må styret støtte seg på ekstern teknisk kompetanse, i siste tilfelle kan denne være noe svakere.

Borettslag av UTBs type var opprinnelig organisert slik at det var ansatt en fast vaktmester som bodde i laget. Denne vaktmesteren hadde bare dette ene borettslaget å ta seg av. Han (for det var vanligvis en mann) hadde vanligvis en vaktmesteravdeling med verksted og en del nødvendig verktøy. En garasje med maskin(er) for snørydding var også med.

Oppsto det problemer av teknisk art eller nødvendig vedlikehold skulle utføres, ble vaktmester kontaktet og tok seg av saken. Vaktmesteren ga råd til styret i praktiske spørsmål.

Denne tiden er nå over, og borettslag må dele vaktmestertjenester med andre gjennom å leie tjenester fra et eksternt firma.

Ordningen krever en del kompetanse i styret ved valg av rett firma og inngåelse av kontrakter. En del bransjekunnskaper trengs også fra oppdragsgiver, denne har så absolutt et ansvar.

Jeg er usikker på om styret i UTB har nødvendig faglig kompetanse til å ta nødvendige valg for UTB framover. Det kan fort bli dyrt hvis det ikke gjøres bra.

Borettslaget er nå et halvt hundre år gammelt og trenger en del vedlikehold og reparasjoner. Det skal vurderes oppgradering av garasjeanlegg, ladesystemer for el-biler, inngå ev. nye avtaler om vaktmestertjenester, osv.

Anbudsrunder må kjøres, tilbud vurderes faglig, prioriteringer må gjøres, nødvendige kontrakter skrives. Har styret tilstrekkelig kompetanse til å gjøre dette?

Jeg mener at den teknisk-faglige kompetansen i styringen av UTB må styrkes, og jeg ønsker en diskusjon på generalforsamlingen om dette.

Forslag til vedtak:

Det opprettes en faggruppe med variert teknisk kompetanse som har en stabsfunksjon og gir råd til styret i saker som vedrører driften. Pensjonister i borettslaget bør inngå i denne rådgivingsgruppen. De har nødvendig tid til oppgaven og lang erfaring, både yrkesfaglig og fra et langt liv.

Styrets forslag til vedtak: Styret oppfordres til å danne interessegrupper der styret anser dette som hensiktsmessig etter modell fra grøntgruppen.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.9 Utvidelse av verandaer

Forslagsstiller: Ingeborg Anne Dyrnes

Saksfremlegg:

Ser det er flere som får bygget ut sine verandaer i forskjellige borettslag her på Østerås så kanskje det er på tide å få dette gjennom her også?

Forslag:

Styret inviterer til anbud for utvidelse av verandaer.

Styrets saksopplysning:

§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.

Kommentar fra styret: Det kreves altså 2/3 flertall for at forslaget skal ha juridisk gyldighet.

Saken overlates til generalforsamlingen uten forslag fra styret
--

Vedtak: Forslagsstillers forslag nedstemt (mot 2 stemmer).

5.10 Felling/beskjæring av trær

Forslagsstiller: Stine Kongsten og Aleksander Rauan

Saksfremlegg:

UTB er privilegert med utsikt over Oslofjorden. Denne utsikten forringes dessverre av omfangsrik og høytvoksende vegetasjon. Selv om ivaretagelsen av et grønt nærmiljø er viktig, oppleves det som synd at dette skal gå på bekostning av utsikten.

Forslag 1 (prinsipalt):

Det foreslås at Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og beslutte tiltak knyttet til felling/beskjæring av høytvoksende trær på borettslagets eiendom, hvor disse påvirker utsiktsforholdene mot Oslofjorden. Styret bør i sitt utrednings- og beslutningsarbeids, så langt det lar seg gjøre, hensynta ønsker fra berørte beboere. For det tilfellet at trærne befinner seg på kommunal eiendom, foreslås det at Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke Bærum kommune om nødvendige tillateler til å gjennomføre slike tiltak.

Som vedlegg til forslaget følger en grov kartlegging av hvilke trær som kan være relevante å felle/beskjære. Disse er markert med røde sirkler på kartutsnittet. Det presiseres at plasseringen av sirklene kun skal illustrere i hvilket område trærne er plassert. Det er ikke foretatt nøyaktige målinger av trærnes faktiske plassering. Vedlagte bilde viser de aktuelle trærne sett fra Ovenbakken 16.(se vedlegg)

Forslag 2 (subsediært):

Det foreslås at Generalforsamlingen vedtar felling/beskjæring av 6 trær som anmerket på vedlagte kartutsnitt.

Styrets forslag til vedtak: Saken overlates til grøntgruppen for vurdering som leverer en innstilling til styret.

Vedtak:

- Forslag 1 trukket av forslagsstillere.
- Styrets forslag til vedtak trukket av styret.
- Forslag 2 ikke vedtatt (mot 5 stemmer).

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Christian Verhaug for 2 år.

Valgt ble: Sigrun Pahr Skudem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Steinar Johansen

Valgt ble: Andrea Reite

6.3 Valg av valgkomité

Valgt ble: Per Harby

Valgt ble: Jean Petter Østbye

Valgt ble: Karin Møller

6.4 Valg av medlemmer til grøntgruppe

Navn: Geir Vestheim, Inger Mathilde Holm, Martin Lentz,
Mette Dingstad, Ellen Linnestå, Patrick Olsen

6.5 Valg av medlemmer til elbilgruppe

Navn: Christian Verhaug

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Navn:	Adresse:
Leder: Per Christian Larsen	Otto Ruges vei 86 A, 1361 ØSTERÅS
Medlem: Niclas Remsøy	Ovenbakken 12 C, 1361 ØSTERÅS
Medlem: Jørgen Prytz	Otto Ruges vei 86 A, 1361 ØSTERÅS
Medlem: Christian Verhaug	Ovenbakken 16 A, 1361 ØSTERÅS
Medlem: Sigrun Pahr Skudem	Otto Ruges vei 84 A, 1361 ØSTERÅS
Vara: Steinar Johansen	Ovenbakken 14 A, 1361 ØSTERÅS
Vara: Andrea Reite	Ovenbakken 12 B, 1361 ØSTERÅS

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Karin Margrete Møller /S/
Valgt av generalforsamlingen