

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling i Tveita Borettslag avholdes onsdag 04. oktober, 2000 kl. 18.30 i Aulaen, Hellerud videregående skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. UTBYGGING AV TVEITA SENTER**3. TILLEGG TIL HUSORDENSREGLENE****3.1 Parkeringsregler****3.2 Vaskerier****4. INDIVIDUELL NEDBETALING AV BORETTSLAGETS LÅN**

Oslo, 20.09. 2000

I styret for Tveita Borettslag

Jan Erik Nordby /s/ Unni Øianger /s/ Reidun Nielsen /s/
Mette Irene Martinsen /s/ Gro Lindquist /s/

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboende møte, men bare med en stemme for andelen. Ektefelle/samboer må møte med fullmakt fra andelseier, for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN I TVEITA BORETTSLAG

1. Generalforsamlingen ledes av borettslagets styreleder, eller en annen person oppnevnt av generalforsamlingen.
2. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for møtet, legger han/hun – ved konstitueringen – fram et forslag til plan for gjennomføringen av møtet.
3. Innledningforedrag med oppsummering holdes innenfor rammen av 10 minutter, andre innlegg innenfor rammen av 5 minutter. Ingen kan få ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Annen og tredje gangs innlegg skal ikke overstige 2 minutter. Når styret får spørsmål som krever mer omfattende svar kan møtelederen innvilge utvidet taletid, slik at spørrene får svar på sine spørsmål.
4. Til forretningsorden kan ingen få ordet mer enn 1 gang, og høyst 1 minutt til hver sak. Innleggene skal dreie seg om møtets tekniske gjennomføring.
5. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om avvisning eller utsettelse settes under votering umiddelbart før en fortsetter debatten.
6. Møteleder og andelseiere kan foreslå strek eller avslutning av debatten med de talere som har hatt ordet i saken. Slike forslag kan møtelederen ta opp til direkte avstemning, uten videre debatt.
7. Forslag kan ikke fremmes etter at det er satt strek. Etter at det er satt strek kan forslag heller ikke trekkes tilbake om noen motsetter seg dette.
8. Generalforsamlingen behandler bare de saker som er nevnt i innkallingen (jfr. Vedtektenes §§ 12 og 13).
9. Forslag som framsettes under generalforsamlingen og som ikke har noen forbindelse med saker som er oppført under dagsorden kan ikke behandles.
10. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen, med forslagsstillerens navn og leilighetsnummer, eventuelt hvem som han/hun har fullmakt fra.
11. Med unntak av de saker som etter lov og vedtekter krever 2/3 flertall, skjer alle vedtak ved absolutt flertall. Absolutt flertall innebærer at minst halvparten av de avgitt stemmer er for ett av forslagene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget hvis han/hun har stemt. Hvis det er stemmelikhet ved valg avgjøres saken ved loddtrekning (jfr. Borettslovens § 59 og Vedtektenes § 14).
12. Avstemningen foregår ved håndsopprekning. Oppstår det tvil om resultatet kan møtelederen iverksette skriftlig avstemning. Valg skal foregå skriftlig dersom noen av andelseierne krever det.
13. Hvis det kommer protest mot voteringen avgjør generalforsamlingen etter forslag fra møtelederen om det skal holdes ny votering.
14. I protokollen innføres bare forslagene og avstemningene og de fattede vedtak.

2. UTBYGGING AV TVEITA SENTER

Reguleringsforslag

Den 27.10.99 hadde borettslaget ekstraordinær generalforsamling hvor ovennevnte sak ble behandlet. Generalforsamlingen vedtok følgende:

"Generalforsamlingen i Tveita Borettslag protesterer mot reguleringsforslaget, gnr. 140, bnr. 59 Tveita senter grunnet den økende trafikken, støyen og forurensingen". Vedtaket ble fattet mot 3 stemmer.

I det forslaget som generalforsamlingen vedtok lå også bygging av 2 etasjes parkeringsdekk på nåværende parkeringsplass ved carportene (tregarasjene).

I brev av 07.12.99 fra A/S OBOS-Forretningsbygg siteres følgende:

"Som meddelt i går, kommer ikke OBOS-Forretningsbygg til å bygge dette parkeringsdekket, men for å opprettholde fremtidig fleksibilitet, ønsker vi at gjeldende regulering opprettholdes".

I hht. reguleringen skal borettslaget ha 819 parkeringsplasser, men i dag har vi et underskudd på ca. 150 parkeringsplasser. Underdekningen må i tilfelle integreres på Senterets område. Vi vet at pr. nå har vi et "overskudd" av parkeringsplasser da flere av andelseierene ikke har bil.

Styrets innstilling:

På bakgrunn av at forslaget om bygging av parkeringsdekk er trukket tilbake er styret mer positiv til reguleringsforslaget om utbygging av senteret og støtter forslaget.

Styret har forståelse for de som er bekymret for mer trafikk, men mener at ett bedre nærsenter vil gi flere fordeler enn ulemper.

I følge A/S OBOS-Forretningsbygg skal senteret få bedre vakthold og renhold, videre at vedlikeholdet skal styrkes.

Ytterligere utvidelse av Senterets nåværende grunnareal vil ikke bli akseptert av borettslaget.

3. TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER

3.1 Parkeringsregler

Garasje- og parkeringsutvalget (GPU) foreslår å endre punkt 4 i parkeringsreglene. (Vedtatt på generalforsamlingen 22.04.1966) og medtatt i husordensreglene til følgende. Videre utvide reglene med ytterligere 2 punkter.

4. Beboere med flere enn en bil *skal* leie plass i garasjeanlegget. Dette er andelseierens ansvar. Unntak er hvis bilen eies av andelseieren, men er for stor til å komme ned i garasjeanlegget må plassen utenfor carportene benyttes.
5. Lastebiler og varebiler som ikke eies av andelseieren og som ikke går ned i garasjeanlegget har ikke anledning til å parkere på borettslagets eiendom.
6. Oblater:
Nye andelseiere med bil skal henvende seg til GPU for utlevering av oblat.
Utleveringen skal foretas av GPU, dette for å lette kontrollen. GPU registrerer opplysninger på PC.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslagene fra GPU

3.2 Vaskerier

Etter "Vasketid reserveres.....". Ved reservering er det ikke anledning til å gå inn i vaskemaskin- eller tørkerommet hvis disse er opptatt.

Tørkerommet skal rengjøres etter hver vasketid: kl. 08-00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-20.00 samt lørdager kl. 08.00-12.00 og 12.00-16.00

Styrets innstilling:

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslagene om endring.

4. INVIDUELL NEDBETALING AV BORETTSLAGETS LÅN/FELLESgjELD

Viser til vedlegget på neste side.

OBOs

kan nå tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag tilknyttet OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å nedbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Med fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor långiver. Andelseier har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men er med på å betjene den ved sin husleieinnbetaling til borettslaget. Ved en ekstraordinær nedbetaling innenfor IN-ordningen, vil andelseieren få redusert sine månedlige husleiekostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedbetalingen av borettslagets fellesgjeld. Nedbetalingen fra andelseieren går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. De andelseierne som benytter seg av individuell nedbetaling, vil få pantessikkerhet for det de har innbetalt.

Forutsetninger for IN-ordningen

De andelseierne som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjeld helt eller delvis, får anledning til å gjøre dette under visse forutsetninger. For det første må det fattes vedtak (simpelt flertall) i borettslagets generalforsamling om å inngå en IN-avtale. Ordningen forutsetter også at borettslaget har avtale om husleiegaranti (teoretisk husleie) med OBOS. Videre må det etableres en avtale mellom borettslaget og OBOS om individuell nedbetaling for borettslagets andelseiere og en avtale mellom borettslaget og långiver. Det er kun anledning til å inngå IN-avtale for lån med flytende rente. Det vil være mulig å inngå avtale om IN for 2

av borettslagets låneforhold. Har borettslaget flere enn 2 lån, må lånene slås sammen for at de skal kunne omfattes av ordningen.

Fellessgjelden, som inngår i IN-avtalen, vil bli fordelt på den enkelte andelseier, og husleien blir splittet opp i andel fellesligning og andel kapitalutgifter (renter og avdrag på andel fellesgjeld). Ved rentendring på borettslagets felleslån, vil andel kapitalutgifter automatisk bli endret.

Praktisk gjennomføring

Etter at borettslaget har vedtatt ordningen, må andelseieren inngå en egen avtale med borettslaget v/OBOS for å få anledning til å nedbetale på sin andel fellesgjeld. Når avtalen mellom borettslaget og andelseieren er etablert, vil andelseieren ved å kontrakte OBOS Forvaltningsavdeling få tilsendt en giro som skal benyttes ved nedbetaling. Andelseieren kan nedbetale inntil to ganger pr. år, med minimum kr. 30.000,- pr. innbetaling. Innbetaling kan kun skje ved terminforfall på borettslagets fellesgjeld, og beløpet må være OBOS i hende senest 10 dager før lånets forfall.

Ved hel eller delvis nedbetaling, vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn gjennom husleien.

Andelseiers sikkerhet for sin ekstraordinære nedbetaling

Andelseieren vil være sikret mot at borettslaget skal kunne foreta disposisjoner som gir andelseieren dårligere sikkerhet enn de øvrige andelseierne. Dette er nærmere regulert i kontrakten. Andelseierens innbetaling vil straks bli benyttet til ekstraordinær nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Andelseieren vil motta en depoterklæring som viser at han har foretatt en innbetaling som ikke kan kreves tilbakebetalt og som ikke vil være rentebærende. Andelseierens innbetaling vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Prisen for å tiltre ordningen

For det enkelte borettslag vil det koste kr. 12.500,- å tiltre ordningen, uansett borettslagets størrelse. I tillegg vil det påløpe et engangsgebyr på kr. 500,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellessgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger.



NAVNESEDDEL A

Skriv andelseiers navn og leilighetens nummer på denne navneseddelen og levér den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn:

Leilighetsnummer:

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen. Ektefelle/samboer må møte med fullmakt fra andelseier, for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte denne retten bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.

FULLMAKT

Jeg gir fullmakt til å møte for meg
(navn med blokkbokstaver)

på generalforsamlingen i Borettslag.

Oslo, den

Leilighetsnummer:

.....
(andelseiers underskrift)

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.