

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bjerregaardsgates Boligs. AS

Møtedato: 24. mai 2018

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Geitmyrsveien 7D

Til stede: 34 aksjonærer, 10 representert ved fullmakt, totalt 44 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ragnar Damlien.

Møtet ble åpnet av Hans Gjesme.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Ragnar Damlien foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Ragnar Damlien foreslått. Som protokollvitne ble Camilla Blestad foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

2. Behandling av årsrapport for 2017

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2017

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000,-.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag fra Lisbeth Markussen Eng

A Installasjon av heis i oppgangene

Forslagsstillers begrunnelse er i sin helhet inntatt i innkallingen til generalforsamlingen

Styrets kommentar:

Etter mottatt forslag fra beboer ble det gjennomført en befaring med fagperson fra heisselskapet KONE. Fra denne befaringen kom følgende frem:

Muligheten for å bygge heis:

Kone mener dette er fullt mulig å installere heis, også uten å gjøre noen særlig inngrep i trappene (Å redusere bredden på trinnene, er en stor og relativt kostnadskreven job). Det blir i så fall 3 ulike størrelser på heisene, siden oppgangene ikke er like. Alle heisene blir små, den minste så liten at man ikke kan frakte hvitevarer (55 cm bred innvendig).

Krav til byggingen:

Heisen kan enten starte fra første etasje eller fra kjelleren. Hvis vi skal ha med kjelleretasjen, må vi sørge for at det lages en «grop» under heisen. Dette skjer ved å pigge opp betongen i kjellergulvet og jobbe seg nedover. En slik løsning forutsetter at det ikke går rør under gulvet.

Hvis vi lar heisen starte i første etasje, må vi uansett bruke deler av trapperommet i kjelleren for at heisen skal sikres en meter sikkerhetsgrop under seg. (Et krav som stilles der hvor dette er praktisk mulig, og det er det hos oss).

Det er et lite usikkerhetsmoment rundt glasstaket, om man må gjøre noe arbeid her fordi det ligger litt lavt over toppen av en eventuell heis. Det er mulig at det kan komme krav om å heve taket over hver oppgang.

Tilskudd:

Det blir ikke mulig å få noe stort tilskudd, blant annet fordi man de fleste steder må opp noen trapper for å komme til heisen. For å utdype litt: I den grad man klarer å få til trinnløs adgang fra gateplan og frem til heisen, kan man søke om tilskudd til heis i disse oppgangene. Slik det ser ut i dag, vil dette kun gjelde noen ytterst få oppganger. Det er mulig noe kan løses ved å installere «gelenderheiser» for rullestol i de nederste trappene, dette er det også mulig å få tilskudd til. Prisoverslag: Kone tok utgangspunkt i den heistypen de selv mener vil passe best for vårt bruk. Den er kompakt og krever liten ekstra plass over og under heisen i sjakten. Den kan levers med glassvegger, slik at den føles mindre klaustrofobisk, gitt det trange rommet. Det er en oljefri løsning.

De mener vi må regne 2,5 til 3 millioner pr heis. Selve heisene ligger på rundt 1,1 -1,3 millioner, men det kommer veldig mange utgifter på toppen. Arkitekt, søknadsprosesser, byggherre og liknende er en del av det. Under byggingen må dagens rekkverk fjernes, og det må settes opp midlertidig sikring langs trappen hele veien opp. Andre momenter er at det kan komme behov for bedre tilførsel av strøm for å drive heisene enn den som er tilgjengelig i dag. Vi kan for eksempel bli nødt til å oppgradere trafo/strømtilførsel. Det er også krav til belysning i oppganger med heis, som muligens ikke er tilfredsstillende i dag. For å nevne noe.

Skal vi ha heis helt opp på en eventuell takterrasse, betyr dette ganske store kostnader i tillegg, uten at det ble antydnet noen pris.

Forprosjekt:

Kone anbefaler veldig å gjennomføre et forprosjekt. De estimerer dette til ca 500.000 kroner, og det er relativt enkelt å få dekket halvparten av Husbanken. Dette vil gi langt

større trygghet for at sluttprisen ikke blir noen overraskelse fordi prisene man da innhenter fra leverandører av ulike tjenester, vil være forpliktende.

Styrets forslag til vedtak:

A: Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres et forprosjekt knyttet til installasjon av heis med en kostnadsramme på 500 000kr, gitt 50% (250 000kr) støtte fra Husbanken.

B: Generalforsamlingen vedtar å IKKE gå videre med et forprosjekt knyttet til installasjon av heis på nåværende tidspunkt.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok å ikke gå videre med et forprosjekt knyttet til installasjon av heiser.

Forslag fra Magnus Sundt Müller

B) Gjenbruksrom i vaskeriet

I andre borettslag jeg har bodd i har vi hatt et felles gjenbruksrom hvor folk kan sette ting de ikke har bruk for lenger, men som fortsatt kan komme andre til nytte. Dette er veldig hyggelig og bidrar ikke minst til å redusere unødig kasting av saker og ting. Jeg har sett at mange kaster helt fine ting når vi har container i bakgården, og det hender at facebookgruppa brukes til å formidle ting som folk ønsker å gi bort, så potensialet er der så absolutt

Det store rommet innenfor vaskeriet (med veggmaleriet) står for det meste tomt, så jeg foreslår derfor at styret legger til rette for at dette rommet kan brukes som et gjenbruksrom. Utover informasjon til de som bor her trengs ikke mer innsats en en liten informasjonsplakat med retningslinjer og en oppfordring til å utøve en viss selvregulering slik at det ikke ender opp som et søppelrom. For å unngå at det blir overfylt kan alt som ligger der legges ut for salg eller gis vekk på bakgårdssalgene, hvor eventuelle inntekter kan gå til sameiet eller veldedighet. Dette kan også spare sameiet for penger ved at containeren blir mindre hyppig brukt (forutsatt at vi betaler pr kg avfall som kastes i containeren).

Styrets kommentar:

Tørkerommet i vaskeriet står stort sett tomt, og det er ikke noe i veien for at dette gjøres om til et gjenbruksrom. Styret kan utarbeide retningslinjer for bruk av rommet. Styret forbeholder seg retten til å stenge av rommet hvis det utvikler seg til å bli et «søppelrom» der beboere setter fra seg skrot.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar som et prøveprosjekt på 6 måneder at tørkerommet i vaskeriet gjøres om til et gjenbruksrom.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok at tørkerommet gjøres om til et gjenbruksrom i en prøveperiode på 6. måneder.

Styret fremmer følgende

C) Bygging av takterrasse, sak fra generalforsamlingen 2017.

Styret har forsøkt å innhente objektiv informasjon om kostnadsnivåene forbundet med bygging av eventuell takterrasse. Interessen og antall svar fra mulige utbyggere har vært noe lavere enn forventet, slik at uttalelsene vanskelig har latt seg sammenligne. Vi har likevel fått kvalifiserte uttalelser og kostnadsoverslag nok til å kunne anslå en estimert totalramme for å bygge takterrasser.

Befaring med Isotak AS.

I november 2017 ble det gjennomført befaring med entreprenørselskapet Isotak AS. Ut fra det de kunne se der og da, mente de det skulle være fullt mulig å bygge takterrasse(r). Byggekostnad ble antatt å ligge på rundt 1.500 kr per kvadratmeter i rene konstruksjonskostnader, dog med forbehold om mulige ekstrakostnader avhengig av hva som ligger under takdekket etc. For å anlegge trappeløp og adgang fra trappeoppgangene ble det anslått en byggekostnad på ca 250.000 kr per enhet. Disse kostnadsanslagene er fremlagt for et fåtall av arkitekter og bygningsingeniører. De mener anslaget er innenfor det mulige, men trolig ligger litt for lavt. For sikkerhets skyld burde vi heller regne med nærmere 4.000 kr per kvm, og mer sannsynlig 400.000 kr per trappeløp opp til taknivå.

Isotak AS anbefalte samtidig at vi etterisolerte taket dersom vi valgte å bygge takterrasse. Dette for å sikre at entreprenør hadde fullt innsyn i hva de bygde takterrasse på, og samtidig kunne gjøre jobben lettere til neste gang taket måtte arbeides på/vedlikeholdes. Dette ble anslått å koste rundt 1.000 kr per kvm.

Samtaler med VIT Arkitekter AS

VIT Arkitekter har, på overordnet grunnlag, gitt oss et kostnadsoverslag for forarbeider, prosjektering og prosjektlederrolle. Dette ble anslått til å ta omtrent 400 timer og koste ca 500.000 kr. Dette anslaget ble bekreftet som forsvarlig av et konkurrerende arkitektelskap.

Anslåtte totalkostnader

I samarbeid med VIT Arkitekter ble det satt opp et potensielt kostnadsintervall for takterrasser. Regnestykkene tok utgangspunkt i at det ble anlagt 6 takterrasser à ca 170 kvm, og delt mellom to/tre oppganger.

Med utgangspunkt i de laveste kostnadsantakelsene gir dette en totalinvestering på 8 millioner kroner, tilsvarende 51.000 kr per leilighet. Ved full gjeldsfinansiering og 25 års løpetid tilsvarer dette i snitt ca 282 kr ekstra per mnd i felleskostnader per enhet slik rentenivået er nå.

Med utgangspunkt i de høyeste kostnadsantagelsene gir det en totalinvestering på 25 millioner kroner, tilsvarende 156.000 per enhet. Ved full gjeldsfinansiering og 25 års løpetid tilsvarer dette i snitt ca 760 kr ekstra per mnd i felleskostnader per enhet slik rentenivået er nå.

Med utgangspunkt i et gjennomsnittsscenario på byggekostnader, og med et 10% marginpåslag for rigg & drift på entreprenørkostnadene, samt 15% marginpåslag for totalinvesteringen for å sikre at vi er godt innenfor med estimatet, gir dette en totalinvestering på 17.5 millioner kroner, tilsvarende ca 110.000 kr per leilighet. Ved full gjeldsfinansiering tilsvarer dette i snitt ca 550 kr ekstra per mnd i felleskostnader per enhet slik rentenivået er nå.

Verdiøkning per enhet

For å måle investeringen har styret vært i kontakt med tre forskjellige eiendomsmeglere som tidligere har solgt leiligheter i gården vår. Disse peker på en verdistigning på ca 50 - 100.000 kr per enhet, litt avhengig av etasje og hvorvidt man har balkong fra før.

Videre arbeid:

For å fastsette kostnadsrammene mer eksakt, trengs det å gjøres en forprosjektering der et ansvarlig prosjektselskap hentes inn for å gjøre grundigere arbeider. Ifølge VIT Arkitekter vil det være store muligheter for å senke kostnadene ytterligere, men dette krever mer innsikt enn de sitter med per nå.

Samtlige aktører vi har snakket med, peker på at det vil være flere muligheter til å stanse et prosjekt flere ganger før det påløper altfor store kostnader, ettersom en forprosjektering i stor grad handler om skisser og dialog med utførende aktører. Absolutt siste reelle mulighet for å stoppe et prosjekt etter start, er når man har innhentet tilbud/anbud. På dette punktet vil man ha helt konkrete priser på gjennomføring og med stor sikkerhet kunne si hva sluttsommen blir. Å ta prosjektet så langt, vil etter VIT Arkitekters beregninger koste ca 400-450.000 kr, tilsvarende 2.500 - 2.800 kr per leilighet.

Styrets kommentar:

Basert på kostnadsestimatene fra beforingen og innhentet informasjon vil et slikt prosjekt mest sannsynlig koste rundt 18 millioner kroner. Styret ser helt klart fordelene ved å anlegge takterrasser, men på bakgrunn av prosjektets estimerte totalkostnad syntes det ugunstig å begynne på et prosjekt av en slik størrelse per nå.

Styret ber generalforsamlingen stemme over hvorvidt takterrasseprosjektet skal tas videre eller ikke.

Styrets forslag til vedtak:

A: *Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta takterrasseprosjektet videre med en kostnadsramme på inntil 450 000kr + 10% sikkerhetsmargin for å finne en prosjektleder/ansvarlig søker, sjekke hva som er mulig å få til, søke tillatelser og samle inn konkrete byggepriser for prosjektet.*

B: *Generalforsamlingen vedtar å IKKE gå videre med takterrasseprosjektet på nåværende tidspunkt*

Vedtak: Etter skriftlig avstemming vedtok generalforsamlingen med 23 stemmer, 21 stemmer i mot, å gi styret fullmakt til å ta takterrasseprosjektet videre med en kostnadsramme på inntil kr 450 000 + 10% sikkerhetsmargin for å finne en prosjektleder/ansvarlig søker, sjekke hva som er mulig å få til, søke tillatelser og samle inn konkrete byggepriser for prosjektet.

Forslag fra Mikkell Nyholt

Endring av vedtektenes pkt. 4.3 avsnitt 7.

Vedtekstparagraf pkt. 4.3 (7) synes for streng i forhold til de komfortalternativer som finnes i dag og normal praksis i andre borettslag. Den foreslås derfor endret slik at innretninger, slik som markise, kan monteres etter søknad og aksept fra styret.

Eksisterende ordlyd:

(7) Det er ikke tillatt å montere innretninger på fasaden eller balkongene. Med innretninger menes for eksempel skillevegger, terrassebord, blomsterkasser, fliser og antenner m.m. Styret kan besørge innretninger montert i strid med denne bestemmelse fjernet, samt pålegge aksjonærene å dekke eventuelle kostnader ved fjerning. Monteringer i strid med denne bestemmelse kan gjøre beboer økonomisk ansvarlig for tap av garantier eller reklamasjonsrett. Montering av utebelysning skal godkjennes av styret samt at montering kun kan utføres på yttervegg og ikke i taket (balkongdekket) eller på balkongens brystninger av fagkyndig personell.

Foreslås endret til:

(7) *Det er ikke tillatt å montere innretninger på fasaden eller balkongene uten skriftlig aksept fra styret. Med innretninger menes for eksempel skillevegger, terrassebord, blomsterkasser, fliser, antenner og annet som skrur, spikres eller limes fast. Styret kan besørge innretninger montert i strid med denne bestemmelse fjernet, samt pålegge aksjonærene å dekke eventuelle kostnader ved fjerning. Monteringer i strid med denne*

bestemmelse kan gjøre beboer økonomisk ansvarlig for tap av garantier eller reklamasjonsrett. Montering kan kun utføres på yttervegg og ikke i taket (balkongdekket) eller på balkongens brystninger. Montering må utføres av fagkyndig personell, og dokumentasjon på dette må kunne fremlegges

Styrets kommentar:

Styret ser at vedtektsparagraf pkt.4.3 (7) er streng sammenliknet med normal praksis i andre borettslag. Styret er opptatt av å fremme god bokvalitet, men også å sikre at aksjeselskapets verdier bevares best mulig. Styret anser det derfor som rimelig at paragrafen endres.

Vedtektsendringer vedtas med min 2/3 flertall

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar vedtektsendringen.

Vedtak: Generalforsamlingen forkastet forslaget med 32 stemmer, det var 10 stemmer for forslaget

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, har valgkomiteen foreslått.

Mikkel Nyholt

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, har valgkomiteen foreslått.

Nora Svarstad Ytreberg og
Ida Ruth Mathisen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Vedtak: Det var ingen kandidater som stilte til valgkomité, generalforsamlingen ga styret fullmakt til å utpeke valgkomité.

Møtet ble hevet kl.: 19:45. Protokollen signeres av

Ragnar Damlien/s/
Møteleder

Ragnar Damlien/s/
Fører av protokollen

Camilla Blestad/s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt:
Leder	Hans Gjesme	Waldemar Thranes Gate 47 C	2017 for 2 år
Styreleder	Merete Jansen	Bjerregaards Gate 56 C	2017 for 2 år
Styremedlem	Mikkel Nyholt	Waldemar Thranes Gate 47 B	2018 for 2 år
Styremedlem	Tor Erik Solvang	Bjerregaards Gate 56 B	2017 for 2 år

Følgende aksjonærer var tilstede eller representert ved fullmakt				
Leil.nr.	Fornavn	Etternavn	Til stede	Fullmakt
00012	Ivar	Tønseth		X
00013	Hans Erlend	Fausa	X	
00014	Magdalena	Muller	X	
00015	Morten	Mero		X
00016	Merete	Jansen	X	
00023	Tor Erik	Solvang	X	
00025	Ida Ruth	Mathisen	X	
00028	Daniel Martinsen	Sjølie	X	
00030	Lisbeth Markussen	Eng	X	
00033	Tor Fredrik	Thobru	X	
00042	Mathias Faanes	Olsen	X	
00046	Turid	Edvardsen	X	
00047	Ruben Tveitane	Nyland	X	
00048	Ola Østtveit	Agledahl	X	
00054	Magnus	Tønnesen		X
00056	Karsten	Konow	X	
00057	Nora Svarstad	Ytreberg	X	
00059	Kitty	Stølan	X	
00060	Mikkel	Nyholt		X
00063	Svein Jarle	Bjørsvik	X	
00068	Hans	Gjesme	X	
00074	Andreas Bjåen	Salvesen		X
00079	Thomas	Sæverud	X	
00080	Jacob	Karlsson	X	
00091	Asmund	Fjell		X
00101	Julie	Vines	X	
00108	Kari Lill	Hvidsten		X
00110	Steinar	Kvam		X
00115	Andre Feyling	Røst	X	
00116	Victoria Korsnes	Nordli		X
00121	Åse	Meyer		X
00130	Erlend	Vesteraas	X	
00131	Tina E	Risåsen	X	
00132	Eva Helene	Mjelde	X	
00134	Grethe	Falkar	X	
00137	Frank	Mortensen	X	
00138	Kirsten	Winge	X	
00139	Ellen	Godal	X	
00146	Njål	Brustuen	X	
00147	Andreas	Jensen	X	
00152	Jonas	Sønnesyn	X	
00154	Sofie Taugbøl	Kollerud	X	
00159	Magnus	Myhre	X	
00160	Petter	Christie	X	