

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag

Møtedato: 3. Mai 2017

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Lilleborg Kirke

Til stede: ~~50~~ ~~70~~ andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt ~~30~~ 52 stemmeberettigede. ★

Møtet ble åpnet av Arnt Maasø

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arnt Maasø foreslått.

Vedtak: Alle 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 andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Cecilie Johnsen foreslått, og som protokollvitne ble Ole Henne Brøbe og _____ foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag utskifting vinduer og forprosjekt soilrør

Bakgrunn

Generalforsamlingen har tidligere besluttet vindusutskifting i gården, og det ble gjort forprosjektering av Enerhaugen arkitektkontor i 2009. Prosjektet i 2009 ble imidlertid stanset pga. andre presserende vedlikeholdsprosjekter. Det innværende styret tok opp planene igjen i fjor, og har siden i høst arbeidet videre med planene i forbindelse med at ett av borettslagets lån nå er nedbetalt. I denne prosessen har Opak vært prosjektleder for forprosjektering. I tillegg har Fokus rådgiving utarbeidet en rapport om brannsikring av syv 'innvendige hjørner' som vi har pålegg av Brann- og redningsetaten om å sikre.

Den 24. april leverte fire entreprenører tilbud med pris, og Opak har gitt en innstilling til styret. Styret besluttet 25. april å gå videre med to av tilbudene, innhente referanser og invitere til avklarende møter, dersom generalforsamlingen godkjenner rammene som er foreslått nedenfor. Begge de aktuelle entreprenørene anslår prosjektoppstart til 1. oktober og ferdigstilling 1. kvartal 2018.

* 1 pers gjelde for avstemning

Brannsikring av innvendige hjørner

Som tidligere meldt har vi fått pålegg om brannsikring av vinduer i 'innvendige hjørner', med varsel om tvangsmulkt dersom det ikke igangsettes innen september 2017. Kravene om brannsikring ble først varslet i 2008, senere ved tilsyn av Oslo brann og redningsetat i 2011, og gjennom hyppig kommunikasjon med flere styrer etter dette. Det fulle omfanget av nødvendig sikring ble imidlertid først klart for styret etter en detaljerte brannrapport i mars 2017. Anbudene vi nå har mottatt har inkludert de anbefalte tiltakene (33 'brannvinduer' og 8 små skyteskårvinduer) i totaltilbudene som omfatter skifte av de øvrige vinduene i gården.

Forprosjekt soilrør

Sammen med vindusskiftet ønsker styret å sette i gang et forprosjekt med utskifting av omlag 10 rørstammer, for bedre å kunne vurdere videre utskiftingen / rehabiliteringen av gårdens soilrør. Viktigheten av dette ble tydelig etter en lekkasje og fullstendig rehabilitering av en av rørstammene i høst. Styret ønsker derfor å skifte / rehabilitere ca. 10 av de drøyt 60 rørstammene i borettslaget i 2017/2018. Målet er å skaffe best mulig oversikt over tilstanden på rørene og klarlegge muligheten for rehabilitering ved bruk av 'strømper' (som vil være den rimeligste løsningen). Styret er i kontakt med prosjektledere og entreprenører som kan ta ansvar for forprosjektet.

Styret foreslår å begynne et forprosjekt i oppganger der alle beboerne ønsker å være med på dette nå, og be prosjektleder i velge oppganger som er forskjellige og dermed gir bredest mulig grunnlag for å utforme anbudsdokumenter for videre utskifting av rør (for eksempel: rør kun koblet til kjøkken, kun til bad, soilrør som deles mellom to oppganger, leiligheter som opprinnelig hadde bad, rør der bad først ble innstallert senere, og der rørene både er 'vanskelig' og 'enkelt' å skifte). I forbindelse med et forprosjekt vil det også være naturlig å vurdere tilstanden på øvrige rør i samme 'sjakt', og vurdere eventuelt gevinst med å skifte disse samtidig.

Økonomisk ramme

Samlet foreslår styret et låneopptak på inntil 24 millioner, hvor det er satt av 19 millioner til vinduer og inntil 5 millioner til forprosjekt soilrør. Med et annuitetslån over 30 år med samme vilkår og rente som i dag, vil det innebære en husleieøkning på ca. 5% for disse prosjektene. (Med bedre isolerte vinduer antar vi imidlertid at den reelle kostnaden for beboerne blir en del lavere, på grunn av sparte fyringsutgifter).

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret anledning til å inngå kontrakt med leverandør for å skifte ut vinduene i borettslaget. Samtidig gir generalforsamlingen sin tilslutning til å sette i gang et forprosjekt for utskifting av soilrør. Prosjektene finansieres med et lån på inntil kr 24 millioner.

Vedtak: vedtatt. 48 for /ingen imot

Møtet ble hevet kl.: 21:07. Protokollen signeres av

Møteleder

Fører av protokollen

Protokollvitne

Protokollvitne