

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Emanuelfjell Borettslag

Møtedato: 10.03.2016

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Romsås Vaktmestersentral, møterommet, Romsås senter 6

Til stede: 70 andelseiere, 22 representert ved fullmakt, totalt 92 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Nils O. Stennes.

Møtet ble åpnet av Anne Mette Hyrve

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Tor-Kjetil Dedekam Pederssen 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 referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Nils O. Stennes foreslått, og som protokollvitne ble Stein Tinnå og Anne Eide 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: Godkjent

2 Forslag om nye utvendige boder

OBOS Prosjekt har etter oppdrag fra styret utarbeidet forslag til nye utvendige boder. Forslaget bygger på tidligere arbeid utført i samband med forslag til ekstraordinær generalforsamling 20.01.2013.

Den oppdaterte utredningen er basert på ny informasjon om at bygningsmyndighetene ikke vil godkjenne større utbedringer på de eksisterende bodene som i mange tilfeller er plassert for nært boligblokkene. Det betyr at de ikke gir nødvendig brannsikring og adkomst for nødetaer og bevegelseshemmede.

Konsulentene har levert forslag til nye boder med følgende alternativer:

1. Rivning av bodene og gjenoppbygging på ledige arealer innenfor borettslagets tomt.
2. Rivning av bodene og gjenoppbygging på takene til garasjehusene.

Forslaget fra OBOS Prosjekt er utarbeidet i nært samarbeid med styret og med bistand fra rådgivere i OBOS-banken og Rambøll AS. Som illustrasjon er det også utarbeidet skisser fra 4B arkitekter. Se detaljer i rundskrivet fra styret i samband med beboermøtet i februar.

Kostnader og hovedpunkter for de to alternativene

Total investering for de aktuelle alternativene er beregnet ut fra erfaringspriser som gjenspeiler kostnadsnivået på tilsvarende prosjekt. Kostnadsoverslagene inneholder alle kostnader som normalt kan forventes å påløpe i et slikt prosjekt.

<p>Alternativ 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rivning av eksisterende bodhus. • Planering og tilsåing etter riving av eksisterende bodehus. • Oppbygning av nye bodhus med trekledning. • Etablering av tilstrekkelig innkjøring for brann- og redningsetatene. <p>Budsjett: kr. 39.872.000,- Lånebehov: kr. 37.500.000,-</p> <p>Økning felleskostnader: 10% 01.01.17 og 3% 01.07.19</p>	<p>Alternativ 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rivning av eksisterende bodhus. • Planering og tilsåing etter riving av bodhus. • Nye etasjer med uisolerte bodanlegg på eksisterende garasjetak. • Kjørerampe tilhørende ett av bodanleggene. • Heis tilhørende ett av bodanleggene. • Rømningstrapper i stål fra bodanleggene. • Frigjøring av areal til å kunne utarbeidet et nytt og modernisert utomhusområde på et senere tidspunkt. <p>Budsjett: kr. 26.178.000,- Lånebehov: kr. 24.000.000,-</p> <p>Økning felleskostnader: 7% 01.01.2017 og 3% 01.07.2019</p>
---	--

OBOS-banken har på bakgrunn av kostnadsoverslagene og borettslagets økonomi, utarbeidet en likviditetsanalyse for å vurdere nødvendige justeringer av fellesutgiftene. I den etterfølgende tabellen er den beregnede husleieutviklingen for et representativt utvalg leiligheter presentert.

Leilighetstype	Felleskostnader februar 2016	Estimerte felleskostnader ved ferdigstilling av nye boder	
		Alternativ 1	Alternativ 2
2-roms	3 611,-	3 942,-	3 834,-
2-roms	3 691,-	4 032,-	3 922,-
2-roms	3 836,-	4 197,-	4 082,-
2-roms	3 920,-	4 292,-	4 175,-
3-roms	4 974,-	5 486,-	5 336,-
4-roms	5 273,-	5 825,-	5 666,-
5-roms	6 110,-	6 773,-	6 588,-

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner alternativ 2. Dette alternativet innebærer både lavere utbyggingskostnader og dessuten at utearealene frigjøres til andre formål.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret alle nødvendige fullmakter til å gjennomføre rivingen og gjenoppføringen av utvendige boder i samsvar med alternativet som blir vedtatt. Styret skal administrere tildeling av de nye bodene. Her skal det tas hensyn slik at beboerne får kortest mulig avstand mellom bod og bolig.

Forslaget må vedtas med 2/3 flertall.

Vedtak: Alternativ 1 ble først forkastet mot 2 stemmer.

Alternativ 2 ble deretter vedtatt med 68 mot 13 stemmer.

3. FORSLAG OM PRIORITETSVIKELSE FOR PANTELÅN

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til at lån til finansiering av ovennevnte tiltak sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran innskuddene.

Forslaget må vedtas med 2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 20:15.

Protokollen signeres av

Tor-Kjetil Dedekam Pederssen /s/
Møteleder

Nils O. Stennes /s/
Referent

Anne Eide /s/
Protokollvitne

Stein S. Tinnå /s/
Protokollvitne