

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nedre Ravnåsen Borettslag

Møtedato: 27.05.2015

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Holmlia Kirke

Til stede: 62 andelseiere, 19 representert ved fullmakt, totalt 81 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Stein-Yngve Svane Hansen.

Møtet ble åpnet av Per Jørgen Sundstrøm.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng 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 Stein-Yngve S. Hansen foreslått, og som protokollvitne ble Merethe Rinholm og Jan Holt 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. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2014

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2014 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250.000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Forslag fra styret om rehabilitering

Sak 1. Rehabilitering

A. Bakgrunn

Borettslaget er 32 år gammelt og det er derfor nødvendig å rehabilitere deler av borettslagets bygningstekniske konstruksjoner. Følgende forhold som har vært prioritert for styrets arbeid:

- Lekkasje fra terrassene har økt i omfang de senere år.
- De siste reparasjoner viser at isolasjonsplatene på terrassene er full av vann.
- Det er lekkasje i ytterveggkonstruksjoner med skader på vinduer og dører.
- Energikostnadene er meget høye og energiøkonomiske (ENØK) tiltak er nødvendige.
- Styret har fått utarbeidet en ENØK-analyse hvor en rekke tiltak er anbefalt og tilsagn om tilskudd er gitt fra Oslo kommune.

B. Status

Forslag om rehabilitering ble fremmet i 2014, men ekstraordinær generalforsamling den 19.juni 2014 valgte å utsette behandlingen, og ba styret arbeide videre med nødvendige vedlikeholdsplaner for terrasser og fasader. Videre at det innhentes alternative forslag med kostnadsoverslag ved konkret forespørsel til 5-6 entreprenører. Sammenstilling av forslag med kostnadsoverslag samt prioritering legges frem for generalforsamlingen for behandling.

Generalforsamlingen nedsatte også en referansegruppe som skulle bistå styret i dette arbeidet. Referansegruppen består av Oddbjørn Andestad, Erik Hodnebrug, Natalie Marszalek og Rune Morten Narvåg.

Styret har gjennomført 3 møter med referansegruppen hvor prosjekteringsgruppen med OBOS Prosjekt AS og 4B Arkitekter har deltatt i 2 møter.

I samråd med referansegruppen bestilte styret en utredning av alternativer og prissammenligning av disse.

De prosjekterende ble spesielt utfordret på å utrede et alternativ med mindre isolasjon og fall slik at en unngår ekstra trinn fra stue til terrasse.

Den 24. november 2014 fikk styret og referansegruppen orientering fra de prosjekterende om de alternative løsninger. Konklusjonen er at kostnadsbesparelsene er marginale og resultatet betydelig dårligere. Rådet fra prosjekteringsgruppen var å gå for full rehabilitering, men med noe redusert isolasjon og mindre fall for å redusere høydeforskjellen mellom stuegulv og terrassedekke.

I samråd med referansegruppen ble det besluttet å innhente pristilbud på prosjektadministrasjon for totalentreprise av rehabiliteringen. Styret behandlet og godkjent tilbudet den 9. desember. Prosjektadministrasjon består av OBOS Prosjekt AS (PL) og 4B Arkitekter (ARK). I tillegg er rådgivende ingeniør Rambøll konsultert innenfor brannteknikk, bygningsteknikk og bygningsfysikk samt at OBOS Prosjekt har utført en miljøkartlegging.

Anbudsinndrivelse m/tegninger og beskrivelse er sendt ut til 5 entreprenører som OBOS Prosjekt har anbefalt. I prisgrunnlaget, fremstilt nedenfor, er det også beskrevet om opsjoner på en rekke løsninger. Endelig valgt løsning vil derfor kunne vurderes opp mot faste priser. For noen opsjoner kan det være mulig med individuelle valg.

C. Prisgrunnlag.

C.1 Terrassedekker.

Terrasser rives ned til betong. Nødvendige betongreparasjoner utføres. Sluk skiftes. Ny dampspørre, isolasjon med fall og topplagt membran. Isolasjonstykkelse økes i snitt ca. 10 cm.

Nye betongheller 4x40x40 cm på tilpasset oppklossingssystem. Det legges stålrister over sluk for enkel rengjøring. Betonghellene impregneres både på fabrikk og etter legging. På gangplan 6.etg legges snøsmelteanlegg i sand under betongheller i ganglinjen og på broer. Det legges stålrister over langsgående renne.

C.2 Yttervegger.

Yttervegger mot terrasser sør-vest (SV) og mot gangvei nord-øst (NØ) rives inn til og med isolasjon. Dampspørre og stenderverk utbedres ved behov. Yttervegg fores ut 10cm for økt isolasjonstykkelse, sum 20 cm. Ny vindtetting og utlektet liggende dobbeltfalsset malt eller beiset panel.

Nedenfor panelt yttervegg NØ vil utvendig betong bli etterisolert med 10cm Sundolitt kantelement med sementoverflate, beslås over kant.

Alle rom får ny veggmontert friskluftventil.

Eksponert betong males.

C.3 Vinduer og dører.

Nye vinduer med utvendig aluminiumskledning, uten lufteventil

- Soveromsvinduer økes 25 cm i høyden
- Opsjon: Soveromsvinduer beholder eks. størrelse

Nye terrassedører med utvendig aluminiumskledning

- Terrassedør dagens bredde montert sammen med stort fastfelt stuevindu, blindfelt for radiator.
- Opsjon 1: Skyvedør i samme bredde som ovenstående kombinasjon, blindfelt for radiator
- Opsjon 2: Foldedør i samme bredde som ovenstående, ny sidestilt radiator
- Opsjon 3: Terrassedør med 30 + 30 cm økt bredde sammen med stort fastfelt stuevindu, blindfelt for radiator.
- Opsjon 4: Skyvedør med 30 + 30 cm økt bredde i forhold til opsjon 1.
- Opsjon 5: Foldedør med 30 + 30 cm økt bredde i forhold til opsjon 2.

C.4 Brystninger og rekkverk

Eksisterende blomsterkasser og betongbrystninger rives.

Brystninger forhøyes og kles med lyse fibercementplater

Nye rekkverkstolper monteres i forhøyet brystning

Rekkverk private terrasser, høyde 1 m:

- Kombinasjon av stålinnrammede fibercementplater og stålgittergrinder
- Opsjon: Kombinasjon av stålinnrammet klart og melkehvitt glass

Rekkverk gangplan 6.etg:

- Stålinnrammede fibercementplater, rekkverkshøyde 1,2 m
- Opsjon 1: Stålinnrammede melkehvite glasspaneler, rekkverkshøyde 1,2 m
- Opsjon 2: Stålinnrammede melkehvite glasspaneler, rekkverkshøyde 1,5 m
- Opsjon 3: Stålinnrammede fibercementplater, rekkverkshøyde 1,5 m

C.5 Boder og skillevegger

Alle boder og skillevegger rives. Det legges opp til at alle leiligheter med terrasse får ny bod, samme panelutførelse som yttervegg. Labankdør med mulighet for hengelås. Endelig omfang avklares senere.

Ny skillevegg mellom terrasser, samme panelutførelse som yttervegg.

Alle boder på gangplan mot SV og mot gangvei NØ rives. Nye boder NØ oppføres på eksisterende sokkel, samme panelutførelse som yttervegg, små boder to-deles med dør på begge sider.

Nye boder på gangplan mot SV:

- Nye boder utvides i lengderetning, boddybde som eksisterende 3 m
- Opsjon: Nye boder utvides i lengde og dybderetning, dybde 3,5-4 m

Nye boder på gangplan mot SV og mot gangvei NØ leveres med dører med låskasse og låssylindere, innvendig belysning.

Eksisterende gjerder på bakkeplan og terrassedekker på bakkeplan tilpasses ny utførelse yttervegg.

C.6 Balkonger

Alle balkonger rives. Nye balkonger utvides i bredde, front skrås utover. Stålrammekonstruksjon, innvendig trekledning, renne og nedløp, himlingsplate i lys fibercement under balkonggulv, utvendig kledning i stålinnrammede fibercementplater. Frittliggende håndløper.

C.7 Åpne trapperom

Inngangsdører og tilliggende kjøkkenvindu byttes ut. Panelt yttervegg males i samme farge som nye yttervegger. Nytt dryppbeslag i panelveggens underkant mot flisgulv. Kabelkanaler på gavlvegger rives, betongvegg flekkmales.

C.8 Lys og stikk

Alle leiligheter får ny veggmontert lampe og ett dobbelt utestikk på terrassene. Nye veggmonterte lamper også på gangplan SV, i åpne trapperom og mot gangvei NØ

C.9 Markiser

Det prises to alternativer, omfang avklares senere. Det er ikke alle markiser som har kvalitet for gjenbruk/remontering. Det vil derfor innhentes priser på nye markiser komplett, evt bare dukskift for individuelle valg. Farge på nye duker vil besluttes på et senere tidspunkt.

- Alle brukbare markiser skal demonteres, oppbevares og monteres inkl. evt. tilpasninger.
- Opsjon: Det prises dukskift og ny regnskjerm på halvparten av markisene, resten leveres nye i lukket aluminiums-kassettsystem.

C.10 Vannkran for utevann på terrassene

Det prises to alternativer for frostfrie kraner. Omfang avklares senere.

- Forlenging av evt. eksisterende utekran, nytt sprutbeslag på yttervegg
- Opsjon: Nye kraner inkl. sprutbeslag på yttervegg. Dekkes av den enkelte.

C.11 Tak

Elvegrus og eks. membran fjernes. Sluk byttes. Etterisoleres 10cm. Ny membran. Forhøyet takgesims 10 cm.

C.12 Gavl

Vinduer montert i gavl NV og SØ byttes.

D. Framdrift.

Med godkjenning av generalforsamlingen 27.mai og lånefinansiering på plass, vil styret inngå kontrakt med entreprenør i løpet av sommeren 2015. Avhengig av entreprenør og valgt framdrift er det forventet oppstart i september/oktober 2015.

E. Informasjon.

Umiddelbart etter at kontrakten er på plass blir beboerne invitert til et informasjonsmøte med entreprenør. Styret etablerer en egen informasjonsplan med bruk av intranett, oppslag og rundskriv.

F. Kostnader og finansiering

OBOS Prosjekt AS har rekalkulert prosjektet med de endringer som er gjort etter 19. juni i fjor. Anbefalte løsningsdetaljer er ikke kostnadsdrivende. Deler av prosjekteringskostnader er forskuttet over drift og forventet prisstigning er redusert.

Nytt kostnadsoverslag er kr 61 690 000,-.

Borettslaget har fått tilsagn om lån i Eika Boligkreditt AS. Betingelsene er i dag 2,75 % nominell rente og 30 års løpetid, herav 2 års avdragsfrihet. Styret har allikevel valgt å beregne nye felleskostnader ut fra en forventet rente på 3,5 %.

Lånet delutbetales i henhold til prosjektets fremdrift, men må være fullt utbetalt i løpet av 2 år. Lånet utbetales i takt med prosjektets fremdrift.

Et lån på 65 millioner med sikkerhet i borettslagets eiendom kroner vil herav gi en årlig kostnad m/ renter og avdrag på kr 3,5 mill. kroner.

Eksisterende lån i Eika har en restgjeld på ca. 3 mill. kroner som slås sammen med nytt lån, totalt 65 mill. kroner.

Utviklingen av felleskostnadene i husleien vil utvikle seg slik:

- 10 % økning fra 1. oktober 2015
- 10 % økning fra tentativt 1. januar 2017

G. Anbefaling / Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget om rehabilitering innenfor ovenfor nevnte ramme.

Det ble votert skriftlig.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 61 stemmer for og 19 stemmer mot.

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år ble foreslått.

Per Jørgen Sundstrøm

Ravnkroken 13 D

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år ble foreslått.

Rosilee E. Mijer

Ravnkroken 23 B

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år ble foreslått.

Roar Wold
Camilla Giske

Ravnkroken 29 E
Ravnkroken 27 G

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert

Per Jørgen Sundstrøm

Ravnkroken 13 D

Varadelegert

Lars Rørvik

Ravnkroken 15 J

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Tor B. Lier

Ravnkroken 5 C

Maria Korslund

Ravnkroken 23 C

Tor Alberg Sparhell

Ravnkroken 3 B

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.50. Protokollen signeres av

Per Jørgen Sundstrøm /s/
Møteleder

Stein-Yngve S. Hansen /s/
Referent

Merethe Rinholm /s/
Protokollvitne

Jan Holt /S/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D	2015-2017
Nestleder	Even Aastorp	Ravnkroken 13 E	2014-2016
Styremedlem	Lars Sten Rørvik	Ravnkroken 15 J	2014-2016
Styremedlem	Rosilee E. Mijer	Ravnkroken 23 B	2015-2017
Varamedlem	Camilla Giske	Ravnkroken 27 G	2015-2016
Varamedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29 E	2015-2016