

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Plogveien Borettslag

Møtedato: 13.11.2019

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Ryenstubben 2

Til stede: 236 andelseiere, 32 representert ved fullmakt, totalt 268 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Morten Wiker Røstengen.

Møtet ble åpnet av Thomas Hammer Tveit

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Inger Johanne Lund foreslått.

Vedtak: Godkjent.

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 Morten Wiker Røstengen foreslått, og som protokollvitne ble Paal Lunde og Trond Teige 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

A Rehabilitering av Plogveien Borettslag.

For beskrivelse av saken se innkallingen

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å gjennomføre renovasjonsprosjektet beskrevet i Alternativ 2 / Bør, som inkluderer tre tiltak utover borettslagets vedlikeholdsplikt beskrevet i Alternativ 1 / Må. Disse 3 tiltakene er full etterisolering av fasader, nye inngangspartier og nye balkongfronter.

Vedtak:

Forslaget faller mot 126 stemmer. 130 stemte for forslaget.

Forslaget krevde 2/3 flertall grunnet de 3 ekstra tiltakene i alternativ 2 BØR

Det ble stemt om Alternativ 1 MÅ.: Vedtatt med overveldende flertall.

Det ble deretter stemt over de 3 tiltakene under BØR som krever 2/3 flertall.

1. Etterisolering av langfasader falt mot 136 stemmer.
2 og 3 ble trukket da disse henger sammen med etterisoleringen

Generalforsamlingen har derfor vedtatt rehabilitering av Plogveien Borettslag som beskrevet i Alternativ 1 MÅ.

B Matrialvalg på nye balkongfronter

Begge alternativene bidrar til det som styret mener er det viktigste – en helhetlig løsning for fasaden som sikrer riktig utforming av etterisolering og lik kvalitet på alle fasadeelementer.

Løsningen med frosted glass er noe dyrere enn løsningen med aluminiumspaneler, men begge alternativer har relativt lav kostnad i forhold til helheten. Forventet kostnad for en 3-roms leilighet ligger på henholdsvis ca. 90,- og ca. 120 kr/mnd. i felleskost.

Alternativet med frosted glass bidrar til mer dagslys på balkong og i boligen, mens løsningen med aluminiumspaneler blir mer lik dagens løsning. Begge løsninger inkluderer nye, rette hjørner på balkongene.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere nye balkongfronter med bruk av frosted glass.

Vedtak: Forslaget faller grunnet vedtak i sak 2A.

C Felles innglassing av balkonger

Bakgrunn:

Som følge av nye balkongfronter vil eksisterende innglassinger måtte fjernes, fordi de ikke vil passe til de nye frontene. Innglassing av balkonger har en økende popularitet, og gir balkongen en mye større brukstid gjennom året. Innglassing som en felles løsning vil gi mye lavere pris pr enhet enn ved individuelt innkjøp. Det vil også gi borettslaget et helhetlig uttrykk.

Nye innglassinger er utformet slik at det ikke er sprosser, og at innglassingen når man ønsker kan trekkes helt til side slik at balkongen er helt åpen.

Felles innglassing av balkong vil etter styres oppfatning tilføre gode kvaliteter til borettslaget og den enkelte bolig, i form av betydelig større bruksverdi for balkongen. Felles bestilling gir en gunstig kostnad og finansiering for borettslaget og den enkelte andelseier.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere felles innglassing av balkonger for alle andeler og at dette elementet legges til kostnadsrammen for Alternativ 2 BØR.

Vedtak: Forslaget trekkes grunnet vedtak under 2A.

D Felles etablering av nye markiser

I dag er det montert markiser i en rekke varianter i borettslaget, og ikke alle boliger har markiser. De fleste markisene er av eldre dato. Markiser bidrar til større bruksmulighet for balkongen, og gjennom året er de også nyttige for å skjerme boligen for direkte solinnstråling. Som omtalt i informasjonsmøtene vil markiser gi:

- Beskyttelse mot oppheting
- Regulering av mengde dagslys
- Helhetlig løsning for beboere
- Fasader fremstår som moderne

Felles montasje av markiser vil etter styres oppfatning tilføre gode kvaliteter til borettslaget og den enkelte bolig, i form av større bruksverdi for balkongen. Felles bestilling gir en gunstig kostnad og finansiering for borettslaget og den enkelte andelseier.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere leveranse av markiser til alle balkonger som del av rehabiliteringsprosjektet.

Vedtak: Forslaget trekkes grunnet vedtak under 2A.

E Avvikling av kjøle- og fryserom

Borettslaget har i dag kjølerom i hver enkelt blokk samt ett fryserom i blokk 16. Alle kjølemaskiner til kjøle- og fryserom er av eldre dato. Som følge av nye miljøkrav til kjølesystemer er det nå nødvendig å skifte ut alle kjølemaskinene.

Flere kartlegginger styret har utført viser at bruken av dette tilbudet er svært begrenset.

Hvis kjøle- og fryserom skal opprettholdes vil det kreve investeringer i nytt utstyr i tillegg til å sanere eksisterende utstyr. Denne tilleggskostnaden er estimert til minimum 1 million kroner. I tillegg kommer årlige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Når bruken av kjøle- og fryserom er så liten, er det styrets klare oppfatning at denne investeringen ikke kan anbefales.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar at kjøle- og fryseromsmaskiner fjernes og ikke erstattes. Rommene opprettholdes som de er med eksisterende innredning, og kan dermed fortsatt disponeres av den enkelte andel som før. Eventuell annen bruk av arealene er opp til senere forslag og vedtak.

Kostnaden til sanering av utstyr på ca. 0,5 millioner kroner dekkes av risikoavsetning i budsjettet og krever ikke økte rammer.

Forslaget krever 2/3 flertal

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall.

F Individuell avregning av varmtvann til forbruk og oppvarming

I de seneste årene har energikostnadene (varmtvann til fyring og forbruk) utgjort ca. 25% av borettslagets totale årlig utgifter. For en 3-roms leilighet utgjør det nesten kr. 800,-/mnd. Samtidig betaler alle like andeler det samme beløpet for energi uavhengig av forbruk. Det vil si at eget forbruk ikke har målbar betydning for det du betaler. De som bruker mye varmtvann og som fyrer kraftig får deler av sitt forbruk dekket av dem som bruker mindre.

Det er en kjensgjerning at individuell måling av forbruk fører til mer bevissthet hos den enkelte forbruker. Det fører totalt sett til at det totale forbruket typisk går noe ned.

Når energikostnadene er en såpass stor del av felleskostnadene, mener styret det er rimelig at hver andelseier betaler etter faktisk forbruk. Det at enkelte andeler nå betaler for deler av andres forbruk synes vi er galt.

Ved etablering av individuell avregning av energi vil dette gå ut av de faste felleskostnadene. Hver andel vil dermed bli fakturert for felleskostnader + a-konto energi hver måned, hvor det da vil gjøres en avregning av reelt forbruk ved årsslutt slik som for strømforbruk.

Etablering vil kreve investering i målerutstyr, samt en løpende administrasjonskostnad. Investeringskostnaden er beskjeden, og vil ikke kreve tillegg til gjeldende prosjektbudsjett.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere individuell avregning av energiforbruk for den enkelte andel

Vedtak: Forslaget faller med stort flertall.

G Etablering av IN-ordning.

Saktekst ligger i innkallingen

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med stort flertall.

H Kompensasjon for nyoppussede bad som må fornyes som følge av rehabiliteringen.

Som det framkommer under forslag A må borettslaget gjennomføre en VVS-renovasjon, hvor alt av vann- og avløpsrør byttes. For å bytte rørene er håndverkerne nødt til å, blant annet, pigge opp gulvet på baderommet. Ettersom beboeres baderom vil ødelegges under arbeidet med rørføringene er borettslaget (iht. borettslagslova) pliktig til å bøte tapet, og det vil derfor etableres nye baderom i samtlige leiligheter.

Dersom beboer allerede har foretatt rehabilitering/oppussing av baderom vil det gjennomføres en førbefaring som avdekker om badet kan spares. For at badet skal kunne spares må standarder og funksjoner være hele og i orden, og det må kunne dokumenteres at kvaliteten er etter dagens krav. Eventuelle besparelser ved at baderommet kan spares vil tilfalle beboeren.

Ved nyoppussede baderom som ikke kan spares er borettslaget ikke pliktig å kompensere beboer for et eventuelt tap.

Styrets vurdering:

Styret anser det som uheldig for en beboer å måtte totalrenovere et nyoppusset baderom. Om beboer kan dokumentere at dagens kvalitetskrav til totalrenoverte baderom er overholdt foreslår derfor styret at beboer mottar en kompensasjon for sitt tapte baderom.

Styret foreslår at kompensasjonsbeløpet for tapt baderom samsvarer med beløpet som tilfaller beboere som kan spare baderommet sitt. Hva beløpet blir vet vi ikke før renovasjonsprosjektet har startet, men basert på tidligere erfaring har OBOS Prosjekt informert styret om at beløpet vil være inntil kr 50 000 per baderom.

Videre foreslår styret at kompensasjonen reduseres med 10 prosent per år tilbake til 01.01.2014, hvor badertom renovert før 2014 ikke vil motta en kompensasjon. Ettersom det har vært kommunisert på informasjonsmøter og nettsiden at borettslaget skal gjennomføre en VVS-renovasjon siden oktober 2018 foreslår også styret at beboere som har renovert badertomet i 2019 ikke vil motta en eventuell kompensasjon.

Basert på antall badertomsrenovasjoner styret gjennomsnittlig får beskjed om i løpet av ett år estimeres det at antall badertom renovert i det gitte tidsintervallet er 50. Dersom ingen av badertommene kan spares, men oppfyller det foreslåtte kravet for å motta kompensasjon, kan kompensasjonsordningen koste borettslaget inntil kr 2 000 000.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere foreslått kompensasjonsordning for beboere som må renovere et badertom pusset opp i perioden 01.01.2014 til 31.12.2018, iht. dagens kvalitetskrav til totalrenoverte badertom. Kostnadsrammen på kr. 2 000 000 legges til budsjettet.

Vedtak: Forslaget vedtatt med stort flertall.

I Kompensasjon for balkonginnglassing som må fjernes som følge av rehabiliteringen

Som det fremkommer under forslag A er det foreslått at balkongene oppgraderes med nye balkongfronter. Dette innebærer at dagens balkonginnglassinger må fjernes og de vil ikke kunne benyttes på de nye balkongene.

Borettslaget er ikke pliktig å kompensere beboer for et eventuelt tap ved fjerning av balkonginnglassing.

Styrets vurdering

Styret anser det som uheldig for en beboer å miste sin balkonginnglassing. Om beboer kan dokumentere tidspunkt og kostnad for etablering av balkonginnglassing foreslår derfor styret at beboer mottar en kompensasjon for sin tapte balkonginnglassing.

Iht. forslag H, vil foreslått kompensasjonsbeløp for tapte badertom være maksimalt kr. 50 000. Dette tilsvarer typisk rundt 20 prosent av kostnaden en beboer har hatt ifm. renovasjonen av badertomet. Styret foreslår derfor at kompensasjonsbeløpet for tapte balkonginnglassinger tilsvarer 20 prosent av kostnaden beboer hadde ved etablering av balkonginnglassingen.

Videre foreslår styret at kompensasjonen reduseres med 10 prosent per år tilbake til 01.01.2014, hvor balkonginnglassing etablert før 2014 ikke vil motta kompensasjon. Ettersom det har vært kommunisert på informasjonsmøter og nettsiden at borettslaget skal gjennomføre en fasade-renovasjon siden oktober 2018 foreslår også styret at beboere som har kjøpt ny balkonginnglassing i 2019 ikke vil motta en kompensasjon.

Det er estimert at den foreslåtte kompensasjonsordningen vil gjelde for maksimalt 40 balkong-innglassinger. Ved en pris på 45 000 kroner kan den foreslåtte kompensasjonsordningen koste borettslaget inntil kr. 300 000. Beløpet dekkes av risikoavsetning og krever ikke økte budsjetttrammer.

Styrets innstilling til vedtak

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere foreslått kompensasjonsordning for beboere som må fjerne en balkonginnglassing det kan dokumenteres at er kjøpt i perioden 01.01.2014 til 31.12.2018

Vedtak: Forslaget faller grunnet vedtak i 2A.

J Lån til finansiering av vedtatte tiltak med prioritetsvikelse for pantelån

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar at lån til finansiering av vedtatte tiltak etableres og sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran innskuddene.

Forslaget må vedtas med 2/3 flertall.

Vedtak: Forslaget vedtatt med overveldende flertall.

Møtet ble hevet kl.: 21:10. Protokollen signeres av

Møteleder
Inger Johanne Lund /s/

Fører av protokollen
Morten Wiker Røstengen/s/

Protokollvitne
Trond Teige/s/

Protokollvitne
Paal Lunde /s/