

Referat: Ekstraordinær Generalforsamling Nordås Borettslag

Dato: 10.10.2022 (Kl. 18.00 til kl. 20.30)

Sted: Grendahuset (Nordås Borettslag)

Protokollfører: Øystein Johannesen

Saksliste:

Sak nr. 1 Åpning og konstituering

1. Godkjenning av innkalling
Innkallingen ble godkjent av Generalforsamlingen
2. Antall fremmøtte og antall fullmakter:
Andelseierne var representert på Generalforsamlingen ved 55 andelseiere og 16 fullmakter.
3. Valg av møteleder:
Forslag til møteleder fra styret: Øystein Johannesen.
Øystein Johannesen ble valgt som møteleder av Generalforsamlingen.
4. Valg av protokollfører:
Forslag til protokollfører: Øystein Johannesen
Generalforsamlingen valgte Øystein Johannesen som protokollfører.
5. Valg av protokollunderskrivere:
Forslag til protokollunderskrivere: Christian Erichsen og Helge Carl-Åke Karlsson.
Generalforsamlingen valgte Christian Erichsen og Helge Carl-Åke Karlsson.
6. Valg av tellekorps:
Forslag til tellekorps: Randi Jordan og Silje Kreim Gullbrå.
Generalforsamlingen valgte foreslåtte tellekorps.

Styreleder, Øystein Johannesen, innledet med å presentere styret som ble valgt på den ordinære generalforsamlingen, 30. juni i år. Han orienterte om styrets arbeid og om en del oppstartsvansker, som blant annet besto i at det var vanskelig å få samlet styret i sommerferien, samt noe sykdomsfravær.

Styret har brukt mye tid på å sette seg inn i løpende saker og andre forhold, spesielt pågående vedlikehold og rehabiliteringsprosjektet som skal behandles under sak 2.

Sak nr. 2

Hva vil andelseierne ha?

Forslag fremmet av styret i Nordås Borettslag: Rehabilitering og låneopptak.

Før generalforsamlingen gikk til avstemming, innledet styreleder Øystein Johannesen med hva som er styrets oppfatning av hva som er best for andelseierne og borettslaget. Styrets konklusjon er at tiden er «overmoden» for en omfattende rehabilitering av bygningsmassen. Det er viktig å beskrive behovet konkret med tilhørende kostnadsbudsjett, finansiering og økonomisk konsekvens, for den enkelte andelseier. Dette vil gi en forutberegnelighet og en mulighet til å styre borettslagets økonomi på en mer planmessig måte. Selv om fellesgjelden øker med prosjektkostnadene, vil trolig verdien av boligene øke mer.

Styreleder orienterte også om kontakt med Handelsbanken og et tilbud om utvidelse av lånetiden til 45 år, hvorav de 5 første er avdragsfrie.

Deretter gjennomgikk prosjektleder Eirik Milde rehabiliteringsprosjektet. Denne orienteringen var også vedlagt innkallingen til denne generalforsamlingen.

Hans konklusjon er også at det er på høy tid med en omfattende rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, slik som beskrevet i det reviderte prosjektet. Sammen med styret hadde han gått igjennom prosjektet med tanke på å få redusert kostnadene noe. Det er så langt, oppnådd en besparelse på kr. 5 til 7 millioner. Prosjektet har nå en kostnadsramme på ca. kr. 97 millioner.

Byggherreombud Olav Lundgren orienterte om tilstanden på borettslagets tak. Han hadde tatt med en takstein som viste at den var totalt utslitt, blant annet var det tæret et stort hull i den.

Styreleder opplyste at det var meldt om 5 nye taklekkasjer siden generalforsamlingen i juni.

Etter prosjektgjennomgangen ble det åpnet for spørsmål fra andelseierne. Spørsmålene fordelte seg i hovedsak på tre forhold:

Hvorfor er det nødvendig å gjennomføre hele rehabiliteringen i ett prosjekt, kan man ikke ta det «stykkevis og delt»?

Milde besvarte spørsmålet med at det ville bli vesentlig dyrere å ta det «stykkevis og delt». Det ville bli mange ekstrautgifter til blant annet stilas leie og rigg. Det vil også være vanskeligere å få en samlet langsiktig finansiering.

Markedsverdien på boligene ville også bli mer usikker uten en konkret plan.

Dernest kom det flere spørsmål og ytringer omkring den valgte ventilasjonsløsningen.

Milde besvarte også dette, og viste til at det i hovedsak var kommet gode tilbakemeldinger på denne løsningen fra beboerne i A-blokken. Disse har fått ventilasjonen oppgradert på den foreslåtte måten. Etter noe debatt, ble det konkludert med at leverandøren av ventilasjonssystemet, skal ta en runde til med eventuelle justeringer, ut fra de tilbakemeldinger som var kommet inn.

Det siste forholdet det kom flere synspunkt på, var valget av glass i balkongrekkverket. Det er nå beskrevet klart glass, mot tidligere delvis klart og delvis frostet. En viste også til at farget glass hadde vært fremme tidligere.

Milde besvarte dette med at denne type detaljer ville man komme nærmere tilbake til under detaljprosjekteringen. Det kan da være en mulighet at alternative løsninger kan bli sendt ut på høring blant andelseierne.

Avslutningsvis orienterte styremedlem Henrik Lie Ingebrigtsen om kostnadsøkning og fordeling av lån og rentebelastning på den enkelte andel i forhold til borettslagets fordelingsnøkkel. Han hadde i samråd med styret, utarbeidet et regneark som viste kostnadsutviklingen for den enkelte andel. Forutsetningene for beregningen er en låneramme på kr. 100 millioner med en rente på 3,5% og 45 års løpetid, hvorav de 5 første er avdragsfrie.

Styret har lagt opp til en betydelig økning av felleskostnadene i første og andre (prosjekt)år, for deretter å flate mer ut. Dette er gjort fordi borettslaget allerede er i underbalanse og har et stort underskudd på driften. Det vil derfor, enten man vedtar rehabiliteringsprosjektet eller ikke, bli en betydelig økning av felleskostnadene for å kunne fortsette med et omfattende og kostnadskrevenvedlikehold.

Styret minnet også om at det fortsatt er fradrag for betalte renter for den enkelte andelseier, med 22%.

Det kom noen spørsmål fra andelseierne, men disse var mer for å få en forståelse av regnearket og de månedlige økningene.

Generalforsamlinger gikk deretter til skriftlig avstemming.

Dersom man støttet styrets forslag om å gjennomføre det foreslåtte rehabiliteringsprosjekt med tilhørende låneramme på kr. 100 millioner, skulle man skrive JA på stemmeseddel nr. 1.

Dersom man var imot dette, skulle man skrive NEI på stemmeseddel nr. 1.

Etter opptelling var det 66 for rehabiliteringsprosjektet og 3 mot, samt 1 blank.

Det var derved et tilstrekkelig flertall (minst 2/3) for prosjektet, og styret vil forberede igangsetting.

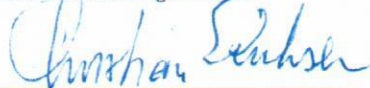
SAK 3. valg av valgkomite

Styreleder orienterte om at styret ikke hadde mottatt forslag på kandidater til valgkomite og at man derfor ville foreslå at det ikke blir valgt noen valgkomite på denne generalforsamlingen.

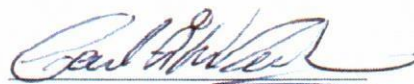
Det ble fremsatt en bemerkning om at når det står i innkallingen til generalforsamlingen at det skal holdes valg, så må det holdes valg.

Møteleder etterkom bemerkningen og anmodet generalforsamlingen om å komme med benkeforslag på kandidater til valgkomiteen. Det kom ingen forslag og det ble derfor ikke avholdt noe valg.

Generalforsamlingen hevet.



Christian Erichsen



Helge Carl-Åke Karlsson.



Øystein Johannesen
Møteleder