

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag avholdes
Mandag 07. mai. 2018 kl. 19.00 i St. Hallvards Kirke.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Godkjenning av møteinnkallingen
- E) Forretningsorden

2. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedlikeholdsplan
- B) Garasjeleie
- C) Renovering av bad

Oslo, 26.04.2018
Styret for Enerhaugen Borettslag

Rune Berge Kristian Bjørnhaug Pia Moan Hasselknippe
Ron A Emil Bakke Geir Moen

FORRETNINGSORDEN

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær.
I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillers navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis fem minutter for første innlegg og to minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis en gang til hver sak og med en taletid på høyst ett minutt.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
9. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatt

REGISTRERINGSBLANKETT ved Ekstraordinær generalforsamling

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)

Forslag A: Vedlikeholdsplan

Forslagsstiller: Styret

Det ble på ordinær generalforsamlingen i 2016 vedtatt at det skulle gjennomføres en tilstandsvurdering av borettslagets bygningsmasse. Resultatene av vurderingen som har blitt gjennomført av Multiconsult avdekket behov for større vedlikehold i årene som kommer. Som følge av funn i rapporten ble det utført ytterligere prøver og analyser av betong og fundamentkonstruksjoner. I tillegg ble det vinteren 2018 gjennomført fjerning av løs betong på fasadene for å unngå potensielle skader på beboere og forbipasserende i området vårt. Styret har etter en helhetlig vurdering og på bakgrunn av den forelagte rapporten fra Multiconsult kommet frem til følgende foreløpige prioriteringsrekkefølge:

- 1) Garasjeanlegg
- 2) Tak
- 3) Fasader
- 4) Våtrom, ventilasjon og varmeanlegg

Selv om delprosjektene kan sees hver for seg, er det også nødvendig å gjøre en vurdering på hvorvidt det er forsvarlig å gjennomføre to eller flere av delprosjektene samtidig. Dette kan bidra til å begrense start og stoppkostnader, effektivisere tiden det tar å gjennomføre rehabilitering og redusere ulempene dette medfører for beboerne. I tillegg er det viktig for styret å påse at felleskostnadene holdes på et forsvarlig nivå i årene som kommer.

Styret er klar over at mange beboere ønsker å bytte både vinduer og balkongdører. I tillegg er det flere andelseiere som venter på en avklaring vedrørende rehabilitering av soilrør og badrom i borettslaget. Badromsrehabilitering er et kostnadskrevenende prosjekt og slik tilstanden ser ut nå kan dette skyves frem i tid. Styret mener at det kan være fornuftig å gjøre ytterligere undersøkelser av tilstanden.

Styret ønsker å jobbe videre med en plan for rehabiliteringen og igangsetter nødvendige undersøkelser for å få et mest mulig helhetlig bilde av tilstanden til bygningsmassen. En samlet økonomisk oversikt over de ulike delprosjektene og konsekvensene for økonomien til borettslaget, herunder felleskostnader, vil bli lagt frem på en fremtidig generalforsamling så snart dette foreligger.

Styret mener at tiltak 1 (garasjeanleggene) er så prekært at dette bør prioriteres og ber generalforsamlingen om å få lov til å starte forprosjektering.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

- Gjennomføre forprosjekt på tiltak 1 – garasjeanleggene. Resultatet av forprosjektet, finansieringsplan og fremdrift vil legges frem for beboerne på en fremtidig generalforsamling
- Utrede og belyse situasjonen ytterligere mht. prosjektene 2,3 og 4
- Styret vil på en senere generalforsamling legge frem en videre strategi for det videre arbeidet med rehabilitering av bygningsmassen, jf. prosjekt 2,3 og 4

Forslag B: Garasjeleie (utsatt forslag fra ordinær generalforsamling 2018)

Forslagsstiller: Jørn Stian Endal leilighet 6018, Enerhauggata 3

Vi har per i dag ca. 200 garasjeplasser, som er fordelt etter ventelisteprinsippet. Det er bare tillatt med 1 stk. garasjeplass per boenhet. Det er ca 400 boenheter i borettslaget, dvs at ca. 50% av boenhetene disponerer garasjeplass.

Tatt i utgangspunkt at det er 200 plasser, som genererer 395 kr per plass. Dette blir 79.000 kr per måned og kr. 948.000,- per år. Det vil si at halvparten av andelseierne bidrar betydelig mer til felleskapet enn andre halvparten.

Gjennom de siste 12 mnd har styret gjennomført økning av garasjeleien lang mer enn hva prisveksten skal tilsi, og fra og med Mars skal prisen for garasjeleie være 795 kroner per måned.

Styret har på 12 mnd innført en dobling av prisen uten vedtak av generalforsamlingen. Dette er ikke OK.

At prisen for garasjeplass har stått stille i mange år, og at det derfor er fornuftig å øke den, er både naturlig og akseptert. Men dobling er urimelig. Foreslår ny pris for garasjeleie settes til 500 kr per måned.

Forslag til vedtak:

Styret trekker tilbake prisøkningen av garasjeleie. Pris for garasjeleie fastsettes til 500 kr per måned. Videre gis styret mandat til en årlig prisregulering ihht konsumprisindeksen, første gang januar 2019.

Styrets innstilling: Forslaget støttes ikke. Leiepriser for garasjeplasser ligger til styrets ansvarsområder, herunder økonomi. I løpet av våren 2018 vil styret komme tilbake med en konkret plan for fremtidig rehabilitering og vedlikehold i garasjeanleggene som legges frem på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag C: Renovering av bad (utsatt forslag fra ordinær generalforsamling 2018)

Forslagsstiller: Jørn Stian Endal leilighet 6018, Enerhauggata 3

Renovering av bad er den enkelte andelseiers ansvar. Noen andelseiere har originale bad, mens andre andelseiere har tatt plikten for vedlikehold seriøst og utført dyre, omfattende og nødvendige oppgraderinger av bad. En slik renovering må være frivillig, spesielt med tanke på dette.

Forslag til vedtak:

Styret legger frem finansiell plan for renovering av bad, der det fremkommer klart og tydelig at det er hver enkelt andelseiers ansvar å vedlikeholde sine bad, inkludert innvendige rørledninger. Bad som må renoveres, vil tillegges egen kost for dette. Styret anerkjenner at bad oppusset i nyere tid, ikke trenger å ta del i dette prosjektet.

Styrets Innstilling: Forslaget støttes ikke. Styret legger frem en plan for fremtidig vedlikehold som blir gjennomgått på et beboermøte og behandles på en ekstraordinær generalforsamling våren 2018.