

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 6. november 2013 kl. 1800

Sted: Hovseterveien 98, Camilla

ble det avholdt ekstra ordinær generalforsamling 2013 i Kollektivet borettslag.

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Elisabeth Svennevik

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Elisabeth Svennevik

1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Martinsen og Waller

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	55
Antall fremlagte fullmakter:	6
Totalt:	

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Rehabilitering av balkongene

Saken gjelder rehabilitering av balkongene.

Utover behandlingen av og vedtak i den innstilte saken vil det også bli anledning til å stille spørsmål og få en del svar. Spørsmål og innspill fra borettslagets andelseiere er viktige for at det videre arbeidet med rehabiliteringen skal kunne foregå på en best mulig måte.

Praktiske konsekvenser og gjennomføringen:

Styret og Usbl vil på generalforsamlingen gjøre nærmere rede for hvordan selve rehabiliteringen vil bli planlagt og gjennomført, og hva slags vurderinger som må bli gjort i forkant. Det vil også bli anledning til å stille spørsmål.

Blant hensynene som må tas er:

- Beboere med innglassede eller flislagte balkonger
- Tilgangen til balkongene i perioden det rehabiliteres

Saken og bakgrunn:

2011 fikk styret rapporter fra flere beboere om at balkonger hadde synlige skader i betongdekket og også i armering som var blitt eksponert.

Våren 2012 ble det foretatt en begrenset tilstandsanalyse av betong og armering i 6 balkonger hvor synlige skader var påvist. Analysen ble gjennomført av Ødegård og Lund AS.

Undersøkelsene viste omfattende skader på betong men heldigvis også at oksidering i armeringen var av begrenset omfang.

Som en del av tilstandsanalysen ble balkongbrystningen (rekkverket) demontert på 2 balkonger, hvor stilas ble satt opp, rekkverk på balkongen tatt ned og betongen og armering nærmere undersøkt. Dette inkluderte også dekkeforkant og sidekant av balkongen, som normalt er dekket av rekkverket. Nettopp dette, at rekkverkene dekker ytterkantene og forhindrer nødvendig inspeksjon av hele balkongdekket og eventuell eksponert armering, er årsaken til at rekkverkene må tas ned fra balkongene før de kan inspiseres og utbedringsarbeidene kan gjennomføres.

Kort sammenfattet viste tilstandsanalysen at karbonatiseringen inn til armeringsjern hovedsakelig er lokalisert til balkongtakene, ikke bærearmeringen. Forhøyet kloridinnhold var ikke av betydning.

Tilstandsanalysen konkluderer med at balkongene viser et stort behov for å rehabilitere balkongene i armert betong.

Beboermøte:

11. juni 2013 ble det avholdt beboermøte i Camilla- lokalet, hvor styret blant annet gjorde rede for funnene i tilstandsanalysen og varslet at det i løpet av høsten 2013 ville avholde en ekstraordinær generalforsamling for å fatte vedtak om rehabilitering av balkongene. Et slikt vedtak fordret at borettslaget, med assistanse fra Usbls tekniske avdeling, hadde en innstilling på endelig tilbud fra en utførende entreprenør.

Parallelt med dette har Usbl ved teknisk avdeling gjennomført resten av forprosjektet, utarbeidet anbudsdokumenter og innhentet tilbud fra aktuelle entreprenører, som til slutt har resultert i tilbudet som borettslagsstyret innstiller på blir vedtatt på ekstraordinær generalforsamling.

Vedlikeholdsplikten og hvorfor vedtak på generalforsamlingen:

I henhold til Lov om borettslag, § 5-17, er styret (på vegne av borettslaget) pliktig til å vedlikeholde og holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand.

Selv om rehabiliteringen av balkongene kan sies å falle inn under styrets vedlikeholdsplikt og således egentlig ikke krever et generalforsamlingsvedtak, finner

styret det naturlig å søke borettslagets godkjenning, da kostnaden ved rehabiliteringen må sies å være betydelig.

Vedtaket vedr. vedlikehold av balkonger, krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Vedtak om lånopptak med prioritet foran fellesobligasjon krever 2/3 av avgitte stemmer.

Det ble gjort en gjennomgang av teknisk rapport ved Ødegård og Lund AS og USBL ved teknisk avdeling gjorde nærmere rede for hvordan selve rehabiliteringen vil bli gjennomført. Byggebudsjett basert på foreliggende tilbud fra Hallmaker ble presentert og følger vedlagt.

Innstilling til vedtak:

Styret i borettslaget Kollektivet gis fullmakt til å inngå kontrakt med Hallmaker om rehabilitering av borettslagets balkonger, med grunnlag i tilbud i innstilling av dato 16.09.2013. Tilbudet fra Hallmaker lyder på kr. 13.479.122 ink. mva og inkluderer nye rekkverk. I tillegg kommer beregnet prisstigning som er tilbudt som fast pris kr. 180.000,-. Arbeidene finansieres delvis ved hjelp av låneopptak. Lånet kan få prioritet foran fellesobligasjon.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak vedtatt.
4 stemmer i mot.

Elisabeth Svennevik /s/
Møteleder

Arild Martinsen /s/
Valgt av generalforsamlingen

Cathrine Fiva Waller /s/
Valgt av generalforsamlingen

Kollektivet borettslag – balkongrehabilitering

Totalt byggebudsjett

Budsjett

Basert på foreliggende tilbud
fra Hallmaker.

Tekst	enh.	sum
Entreprisekost		11 000 000
Endring tak		1 100 000
Prosjekt- /byggeledelse	7 %	770 000
Gebyrer Plan- og bygningsetaten	RS	60 000
Kopiering	RS	20 000
Bistand v/finansiering	RS	25 000
Uforutsett (% av entreprisekost)	10 %	1 100 000
Total prosjektkostnad eks.mva		14 075 000
MVA	25 %	3 518 750
Total prosjektkostnad inkl.mva		17 593 750
Dette utgjør pr.leilighet:	138	127 491

Fordeling pr. leilighet er kun for illustrasjon.
Husleiebrøk vil bli brukt.