

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: 20.08.2012 kl. 18:00 i fellesrommet (Maridalsveien 242)

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av to andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning av antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2. Utbygging av loft

3. Balansert ventilasjon

Sak 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på generalforsamlingen

Sak 2. Utbygging av loft

Forslagsstiller styret:

Bakgrunn

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt å gi styret fullmakt til å godkjenne loftsutbygging, vedtatt første gang i 2004 for to år og deretter i 2006 for 3 år og sist i 2009 for ytterligere 3 år. Bakgrunnen for å gi tillatelse til å bygge ut loftet har tidligere vært begrunnet med å kunne utnytte loftsareal som i dag kun brukes til ventilasjon. Loftsutbyggingen vil også gi direkte inntekter til borettslaget ved et salg av arealet og samtidig sikre vedlikeholdsutgifter ved innføring av husleie for det utbygde arealet.

I perioden 2004-2012 har kun en beboer bygget ut loftet. Det er synd at så få har valgt å bygge ut loftet da et salg av loftsarealet med de husleieinntekter dette medfører vil øke bidraget til vedlikehold av bygningsmassen. Styret er usikre på hvorfor så få har valgt å bygge ut loftet, men vurderer at dette kan skyldes forhold som i hovedsak er knyttet til kostnader og prosedyre for utbygging. Tidligere har fullmakten til loftsutbygging blitt gitt styret for 2-3 år av gangen uten at det foreligger klare retningslinjer for gjennomføring av utbygging. Dermed har det ikke vært så lett for beboere, eller sittende styre, å få klarhet i kostnader og fremgangsmåte som må følges ved en utbygging. Styret har på nytt fått forespørsler om mulig utbygging av loft, og ser det derfor som hensiktsmessig om loftsutbygging skjer i henhold til vedtatte rammer gitt i vedtekter og i konkrete retningslinjer. Styret ønsker i samarbeid med

generalforsamlingen å utforme gode retningslinjer, med husleiesatser som sikrer fremtidige vedlikeholdskostnader, samtidig som en sørger for stimulering til utbygging av loftet. Styret har gjennomgått flere vedtekter/kontrakter i andre borettslag hvor det tillates utbygging av loft, og kommet frem til et forslag for retningslinjer og vedtektsendringer. Styret har rådført USBL ved utarbeidelse av forslaget om vedtektsendring for loftsutbygging, og hovedpunktene i de utarbeidede retningslinjer er hentet fra et borettslag i USBL som tillater loftsutbygging.

Forslaget som styret har utarbeidet tar utgangspunkt i en husleie som skal dekke inn de ekstrakostnader som en utbygging medfører i henhold til vedlikehold, kommunale avgifter etc. Husleien som foreslås er på 30% av gjeldende satser for nybygd areal i henhold til NS 3940. Dette betyr at det betales husleie for arealet som defineres som BRA, og utgjør i dag areal fra høyde på 1.90 meter - 60 cm. Det vil si at husleien i noen loftsleiligheter vil betales fra en takhøyde på ca. 1.40-1.50 cm. Loftsutbygging i andre borettslag i Oslo har i hovedsak en husleie som er ca. 30%-70% av de felleskostnader som gjelder ellers i borettslagene. Loft som har stor takhøyde > 6m har oftere 70% husleie. Årsaken til at de fleste borettslag velger en lavere prosentvis innkreving av felleskostnader for utbygd loftsareal i forhold til de originale leilighetene er i hovedsak:

- Beboer dekker alle utgifter til utbygging inkludert f.eks. takvinduer
- Deler av arealet som det betales husleie for vil ha lav takhøyde
- Beboer som bygger ut vil også overta gammel fellesgjeld
- Det anses som rettferdig at kostnader som borettslaget får som følge av loftsutbygging dekkes gjennom husleien, dvs ytre vedlikehold, forsikring etc.
- En husleie som oppleves som rettferdig vil også kunne bidra til stimulering av utbygging

Med et utbygd areal på f.eks. 35 kvm vil foreslått husleie bli, etter dagens satser:
ca. 39,- per kvm x 30% (felleskostnader)
+ ca. 40,- pr kvm for betjening av fellesgjeld
= ca. 1810,- pr.mnd

Den foreslåtte husleien i eksempelet gir en innbetaling av felleskostnader på ca ca. 4900 kroner pr. år og ca. 123.000,- over 25 år (forventet levetid for takvinduer). Utskifting av to stk. takvinduer, som kan være aktuelt etter 25 år, vil koste ca. 25.000 – 30.000 kroner.

Styret mener således at styrets forslag vil sørge for klare retningslinjer og husleiesatser som sørger for at fremtidige vedlikeholdskostnader dekkes av utbygger samtidig som stimulering til utbygging ivaretas.

Forslag til retningslinjer:

Retningslinjer for loftsutbygging

Formål

Borettslagets målsetning er å sørge for at Badebakken BRL er et trygt og godt sted å bo for beboere i ulike livsfaser. En utbygging av loftet vil sørge for salgsinntekter og utnyttelse av areal som i dag ikke er i bruk, og med de foreslåtte husleieinntekter resultere i bidrag til felleskostnader og vedlikeholdskostnader av bygningsmassen.

Utbyggingstillatelse

Utbyggingstillatelse gjelder kun andelshaveren som søker denne og kan ikke overdras ved salg eller annen overføring av leiligheten. Utvidelse av leilighet mot loft kan bare skje med

samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningssetaten. Utbygger er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender.

Utbyggingsareal

Utbygging mot loft tillates bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet. Det gis kun tilsagn til utbygning av areal som ligger over egen eksisterende leilighet med mindre samtykke er innhentet fra nabo(er) hvor det søkes utbygd. I de tilfeller hvor tillatelse fra nabo foreligger kan andelseier også bygge ut loftarealet over naboens leilighet.

Tegninger/skisser

Søker skal fremlegge tegninger/skisser over loftet før og etter en ombygning. Slike tegninger/skisser behøver ikke være arkitekttegninger, men skal tydelig vise hvordan arealet er tenkt benyttet og eventuelle endringer som påvirker gårdens fasade.

Styrets godkjenning av byggesøknaden

Utbygger skal søke styret for godkjenning av utbygging med tilhørende skisser. Ved søknaden skal det ligge ved en skriftlig bekreftelse på at naboer er varslet om søknad. Styret står fritt til å godkjenne eller avslå søknader.

Søknadens gyldighet

Utbygger skal innen seks måneder etter å ha mottatt godkjenning fra styret, søke Plan- og bygningssetaten om godkjenning av byggesøknaden. Dersom fristen ikke blir overholdt er styrets godkjenning av utbyggingssøknaden ugyldig.

Kontrakt

Utbygger skal forevise styret igangsettelsestilsagn fra Plan- og bygningssetaten før arbeidet kan begynnes. Styret skal deretter foreta oppmåling av loftsarealet etter NS 3940. Dette arealet danner grunnlag for beregning av kjøpesum og nye felleskostnader. Det skrives kontrakt mellom borettslaget og andelseieren. Utbygning kan ikke påbegynnes før kontrakt er undertegnet og kjøpesum er innbetalt.

Kjøpesum og fellesutgifter

Kjøpesummen settes til kroner 2000,- pr. kvm etter NS 3940. Prisen økes årlig i takt med konsumprisindeksen første gang fra januar 2013. De økte årlige driftskostnader en utbygging medfører (forsikring, vedlikehold etc) dekkes ved at den nye leiligheten får en økning av de månedlige felleskostnader tilpasset med 30% av summen som fordeles ut fra borettslagets fordelingsnøkkel. Det skal benyttes en fordelingsnøkkel som tilsvarer den fordeling som er internt i borettslaget knyttet til drifts- og vedlikeholdskostnader. Den nye andelsleiligheten får en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Beregnet fellesgjeld på nytt areal vil bli fratrukket kjøpesummen.

Felleskostnadene og fellesgjelden skal være knyttet til leiligheten, og vil således ligge fast ved videresalg av utbyggers andel i borettslaget. Felleskostnadene vil begynne å løpe fra det foreligger midlertidig brukstillatelse for leiligheten, eller fra det tidspunktet leiligheten tas i bruk dersom dette kommer før brukstillatelse. Felleskostnader begynner uansett å løpe 12 mnd. etter kontraktsinngåelse dog slik at tidspunktet forskyves til den 1. neste mnd.

Kostnader knyttet til utbyggingen

Utbygger vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i henhold til godkjente beskrivelser og utbygningsplan.

Alle kostnader i tilknytning til utbygging skal betales av utbygger. I tillegg til utgiftene ved selve byggeprosjektet gjelder dette utgifter til forretningsfører, herunder kostnader til utarbeidelse av kontrakt, beregning av felleskostnader m.v. Videre dekkes også utbyggingskostnader som gebyr og avgift til offentlig myndighet av utbygger alene.

Utbygger skal fremlegge finansieringsbevis før byggearbeidene igangsettes.

Byggeteknisk ansvar

Utbygger har det hele og fulle ansvar for utbyggingens byggetekniske side.

Utbygging skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldene krav/pålegg fra offentlig myndighet. Ved innredning av våtrom skal gjeldene våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Utbygger skal benytte nødvendig faglig hjelp til planlegging og utbygging. Alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av fagpersoner.

Utbygger skal selv sørge for kontroll, godkjenning og ferdigattest i forhold til offentlige myndigheter.

Ansvar for bygningsmessige krav etter offentlige bestemmelser utløst ved utbyggingen

Utbygger bekoster brannsikringstiltak jfr. offentlige krav som utløses ved loftsutbygging og pålegg gitt i særskilte rapporter fra Oslo kommune, Brannetaten. Også øvrige bygningsmessige krav som loftsutbyggingen utløser skal utbygger bære kostnadene for å få utført.

Borettslagets kontroll av utbyggingen

Styret skal ha adgang til å undersøke de tekniske løsninger som er valgt før utbyggingen begynner. Dersom styret finner det nødvendig at løsningene gjennomgås av uavhengige fagfolk kan det benyttes slik bistand for utbyggers regning.

Alle pålegg fra styret skal følges ved utbyggers gjennomføring av prosjektet, med mindre disse må anses som usaklige eller urimelige etter forholdene.

Støy og arbeidstider

Utbyggingen skal gjennomføres med så liten ulempe som mulig for beboere i borettslaget.

På hverdager (mandag – fredag) skal det ikke arbeides utenom tidsrommet kl. 07:00 – 17:00. Dersom mindre støyende arbeider ønskes utført etter kl. 17:00 eller på lørdager (formiddag), skal det avtales særskilt for hvert tilfelle. Det skal ikke utføres byggearbeider på søndager.

Gjennomføring av utbyggingen

Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Dersom arbeidene ikke er ferdigstilt innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på utbyggers regning og overta retten til å overdra andelen som tilknyttes leiligheten.

Dersom utbygging ikke er igangsatt 12 mnd. etter denne kontraktsinngåelse trekkes borettslagets fullmakt til utbygging tilbake. Kjøpesummen, med fratrukk for kostnader som borettslaget har hatt ved prosjektet, skal da tilbakebetales.

Ansvar/forsikring

Utbygger har alene ansvar for skade på egen, borettslaget eller tredjemanns person eller eiendom som følge av utbyggingen.

Skader og ulemper som følge av materialer og tekniske løsninger som utbygger benytter, er utbyggers ansvar. Utbygger må selv sørge for at all slik skade utbedres eller erstattes i forhold til borettslaget.

Utbygger skal selv sørge for tilfredsstillende forsikringsdekning for det ansvar han kan pådra seg etter bestemmelser i kontrakten med borettslaget. Hvis entreprenør benyttes, skal utbygger sørge for at entreprenøren har tilfredsstillende forsikringsdekning.

Utbygger skal i samarbeid med borettslagets styre og forsikringsselskap sørge for særforsegling mot skader/brann i byggeperioden.

Ansvar for det utbygde arealet overføres borettslaget når utbygger kan vise til ferdigattest. Borettslaget vil ha rett til å få inspisert utbyggingen før ansvaret overtas av borettslaget.

Fremtidig vedlikeholdsplikt

Fordeling av kostnader knyttet til det ferdig utbygde loftet følger av vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 20. august 2012.

Ytre vedlikehold mv. dekkes således vet at utbygger får en ny andel av borettslagets fellesutgifter, ihht. fordelingsnøkkel beskrevet tidligere. Indre vedlikehold skal i samsvar med borettslagets vedtekter dekkes av utbygger selv.

Borettslagets medvirkningsplikt

Borettslaget v/ styret plikter som eier av bygningsmassen å medvirke til at utbyggingen gjennomføres som forutsatt. Dette inkluderer plikt til å fatte nødvendige vedtak, samt sende inn eller signere nødvendige søknader, godkjenninger mv. til offentlig myndighet. Dette skal fra borettslagets side gjøres så raskt som mulig.

Nabovarsel

Utbygger skal skriftlig varsle beboere i samme bygning før arbeidene starter.

Forslag til vedtektsendring:

§2-5 Utbygging av loft

- (1) Utbyggingen av loftet må følge de retningslinjer som gjelder for loftsutbygging.
- (2) En andelseier kan etter godkjenning fra styret bygge ut loftet over egen leilighet gitt at de tekniske forutsetninger er til stede og at kravene i retningslinjer til loftsutbygging er fulgt. Hvis forutsetningene for utbygging er oppfylte, skal styret i forbindelse med utbygging av loftet godkjenne endring av bebyggelsen, jf. vedtektenes pkt. 8-3.
- (3) Andelseier som ønsker å gjennomføre loftsutbygging er ansvarlig for å fremskaffe all nødvendig teknisk dokumentasjon som kreves av styret og må dekke alle omkostninger knyttet til utbyggingen, jmf retningslinjer for loftsutbygging.

(4) Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Hvis utbyggingen ikke er gjennomført innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på utbyggers regning og overta retten til å overdra andelen som tilknyttes leiligheten.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag til retningslinjer samt vedtektsendring for loftsutbygging. Vedtaket vil også gjelde allerede utbygd loft.

Sak 3. Balansert ventilasjon

Forslagsstiller styret:

Bakgrunn:

Ventilasjonsystemet i borettslaget begynner å bli gammelt, og vil snart ha behov for å skiftes ut. Tilbakemelding fra ing. Baastad AS, som i dag har service på anlegget, er at firmaet antar at vifter og motorer bør skiftes ut i løpet av 5 år. I dag har vi et konstanttrykkregulert ventilasjonssystem hvor vifter blåser luft ut og ny tilluft kommer inn gjennom ventiler over vindu. I et balansert ventilasjonssystem vil ventilasjonsanlegget blåse luft ut men samtidig sørge for oppvarming av tilluft. Beboere vil dermed ikke behøve å sørge for å lufte med vinduer eller med ventiler over vindu. Et balansert anlegg vil kunne gi store besparelser på oppvarming, men vil også kreve ytterligere utgifter knyttet til vedlikehold. Styret har fått ing. Baastad AS til å komme med noen estimater på kostnader knyttet til omlegging av vårt nåværende ventilasjonssystem med et balansert ventilasjonsanlegg.

Kostnader knyttet til etablering av et balansert ventilasjonsanlegg er estimert til å koste ca. 3,8 – 4.2 millioner kroner ekskl. mva. Prisen inkluderer ikke prosjektledelse som utgjør vanligvis ca. 10-15% av totalkostnadene. Totalt sett vil omlegging kunne ligge på ca. 5.5 – 6 millioner kroner inkl. mva. Dette inkluderer ikke renteutgifter knyttet til låneopptak. Besparelser i reduserte strømutfgifter vil kunne være på ca. 80% av nåværende strømutfgifter, estimert til ca. 600.000 kWh pr. år for hele borettslaget. Et balansert ventilasjonsanlegg vil kunne være økonomisk etter ca. 12-15 år. Utgifter til vedlikehold av anlegget i denne perioden er ikke hensyntatt.

Styrets innstilling:

Utgiftene til balansert ventilasjon er så fordyrende at det ikke kan forsvares å erstatte nåværende anlegg. Styret mener derfor at saken ikke bør utredes videre.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets vurdering om at balansert ventilasjon ikke utredes ytterligere, men at styret jobber aktivt for å sørge for god drift av vårt nåværende ventilasjonssystem.

**NAVNESEDDEL TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I BADEBAKKEN BORETTSLAG**

(fylles ut av andelseier og leveres ved inngangen til fellesrommet)

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Andelseiers navn:

Leilighetsnummer:

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte. Det er imidlertid kun en stemme pr. andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen, kan du i henhold til lov om borettslag §7-3 møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Ønsker du å benytte denne retten, må vedlagte fullmakt fylles ut og leveres ved inngangen til fellesrommet.

FULLMAKT

Bruk BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, er andelseier i leilighetsnummer _____

i Badebakken borettslag og gir med dette _____

fullmakt til å møte og stemme for meg på borettslagets ekstraordinære generalforsamling den 20.08.2012.

Oslo, den _____

Underskrift