

Protokoll

fra ordinær generalforsamling i AS Pihlløkken Byggeselskap mandag 06.05.2019 kl. 18:00 -
Bakgård Pihlløkken.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Nils-Jostein Helland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Umer Tariq Ahmed

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ragnhild Mork

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et underskudd på kr 60 749,- anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2018 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Rapport fra styret for 2018 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:

kr. 140.000,- godkjent.

5. Andre saker

5.1 Balkongbygging

Saken er meldt inn av styret.

Det ble diskutert bygging av balkonger i samtlige oppganger på forrige generalforsamling. Styret har gjennom det siste året tatt seg av det forberedende arbeidet og alt er nå klart for å be om en forhåndskonferanse med Plan og Bygningsetaten (PBE) slik at vi kan få et signal fra dem om en søknad fra oss vil bli godkjent. Deretter må vi velge leverandør og sende en søknad til PBE og evt bygge balkongene.

Et vedtak om å bygge balkongene krever at det er 2/3 flertall blant de fremmøtte på generalforsamlingen. Styret er enige i at alle fullmakter for å bygge balkonger ikke foreligger fra forrige gen.fors. og dette punktet er ment å fjerne all tvil rundt byggingen og legge opp til en avstemning slik at balkongprosjektet kan settes i gang eller skrinlegges.

Årsakene til at styret fremmer et forslag om å bygge balkonger er flere. Det er mange fordeler med balkonger, både praktiske, økonomiske og ut fra ren komfort.

Den mest åpenbare fordelen er selvsagt den økte bokvaliteten ved at man får en fin balkong. Med den økte bokvaliteten følger også en økt verdi av boligen. I følge Norsk Eiendomsmeglerforbund kan bygging av en balkong øke verdien av en leilighet med kr. 300-500 000.

En annen god grunn til å bygge balkonger er at det tilfører en ekstra sikkerhet. Med en balkong så har beboerne en ekstra rømningsvei ved brann.

Balkongene tenkes bygget på forsiden av bygget, d.v.s. ut mot Hans Barliens gate og Dælenenggata.

Status:

Det foreligger to konkrete tilbud basert på potensielle utbygges befaringer. Det foreligger også et tilbud fra selskapene om bistand i søknadsarbeidet. Det er også gjort en kartlegging fra styrets side og alt er klart for å sette i gang. USBL utarbeider konkrete tall som viser hvor mange kroner ekstra det vil koste i måneden i husleie for hver leilighet som får balkong. Dette vil være tilgjengelig på generalforsamlingen, men fellesgjelden vil øke med kr. 130-170 000 pr. leilighet som får balkong.

Det er viktig å påpeke at det ikke er alle leiligheter som får ny balkong. Toppetasjeleilighetene som allerede har balkong vil ikke få nye balkonger og leilighetene i 1.etg. som vender inn mot Hans Barliens gate vil heller ikke få ny balkong.

Når det gjelder leiligheten i 1.etg. som vender ut mot Dælenenggata så vet vi ikke hvordan PBE vil stille seg da disse leilighetene er i et slags grenseland for å kunne få balkong (det går bl.a. på høyde over marken), men vi argumenterer overfor PBE at disse alle disse leilighetene av estetiske årsaker bør få balkong. Det vil se litt rart ut om bare halvparten av leilighetene i 1. etg skal få balkong. De to leilighetene i 1. etg. i 1 F vil helt sikkert ikke få balkong.

Det er også viktig å påpeke at det kun er de leilighetene som får balkong som får en økning i felleskostnadene og økt fellesgjeld.

I tillegg til prisen for selve balkongen så vil det også koste noe å sette inn en balkongdør i stedet for et vindu og det kan/vil også tilkomme kostnader for nye og mindre radiatorer. Eventuelt så må radiatorene flyttes.

Forslag til vedtak:

Styret gis alle fullmakter til å bygge og ferdigstille balkonger.

Styret gis fullmakt til søke et rammelån på 8 millioner kroner fra en finansiell institusjon til byggeprosjektet.

Vedtak:

Vedtatt med 27 stemmer for forslaget.

5.2 Nye vinduer

Forslag fra en beboer om å bytte ut vinduer. Det er meldt om at det ikke er luftsluser i de vinduene vi har i dag.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å ikke bytte vinduer utover det som er nødvendig å skiftes i forbindelse med balkongbygging i denne omgang. Ved neste generalforsamling vil det være avklart hvorvidt balkongprosjektet er aktuelt. Er det ikke det, kan det være aktuelt for neste styre å ta det opp på nytt til avstemning. Det er snakk om betydelige kostnader dersom vi skal bytte alle vinduene samtidig, og dette vil ikke kunne omfattes av vanlig vedlikehold.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt. 1 stemme mot styrets innstilling.

5.3 Utbedring av gangene i samtlige oppganger

Styret har under møter diskutert dette, da vi har sett behov for utbedring. Gangene er slitte. Det er i tillegg kommet en «uoffisiell» henvendelse om oppussing fra F gangen. Styret er enige om at dette prosjektet kan evt gå under vanlig vedlikehold og noe styre kan selv ta stilling til forutsatt det er midler tilgjengelig. Sett i sammenheng med balkongprosjektet og et potensielt rammelån vil det være rom for dette på sikt under vedlikeholds posten i regnskapet.

Forslag til vedtak:

Vi utsetter dette prosjektet settes på vent inntil videre. Dette er uansett nødvendig vedlikehold som kan besluttet av styret.

Vedtak:

Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

5.4 Fibernett

Det kom inn en forespørsel fra styret om å gå over til fibernett.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å forbli kunde hos GET AS inntil videre. Styret mener at avtalen er god.

Vedtak:

Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Martine Skaugerum på valg

Vedtak:

Valgt ble: Martine Skaguerum for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nils-Jostein Helland og Pasha Mehmed Kapic på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Pasha Medic for 1 år

Valgt ble: Nils-Jostein Helland for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

2 varamedlemmer på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Nordal Hauken for 1 år.

Valgt ble: Kristine Halmrast for 1 år.

Nils-Jostein Helland /sign
Møteleder

Ragnhild Mork /sign
Valgt av generalforsamlingen
