

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Verksgata Borettslag avholdes onsdag 11.april 2018 kl.18.00 på Engelsborg.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG FRA MER ENN 10 % AV ANDELSEIERNE

Se side 3-4

- A)** Ifm. betongrehabilitering av balkonger, nye brystninger og utskifting av vinduer og dører, utvides balkongene mot Gøteborggata og Verksgata, i tråd med vedtak på ekstraordinær generalforsamling 22. mai 2017. Utvidelse av balkonger gjennomføres for de balkonger der Oslo kommune gir tillatelse. Markterrasser i 1. etasje skal rehabiliteres og forbedres fra dagens situasjon.
- B)** Gitt at forslag A) blir vedtatt: Tiltaket med utvidelse av balkonger og forbedring av markterrasser vil bli finansiert gjennom låneopptak styret funnet nødvendig for å sikre tilfredsstillende gjennomføring av tiltaket, begrenset oppad til 10 000 000 kr. Låneopptaket vil bli sikret med pant med prioritet foran innskuddene dersom dette kreves av banken. Kun beboere som får utvidelse av balkong betaler for denne spesifikke ekstrakostnaden.

Oslo, 21.03.2018

I styret for Verksgata Borettslag

Synne Vik Torsdottir /s/ Anne-Britt Jahr Hilde /s/ Hanne Husaas /s/

Erik Myhr Munkebye /s/ Maria Daniela Tricarico /s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes

tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Registreringsblankett ved ekstraordinær generalforsamling i Verksgata Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Verksgata Borettslag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

2. FORSLAG

Styret mottok 18.03.18 krav fra 10,4% av andelseierne om ny ekstraordinær generalforsamling. Se vedlagt redegjørelse fra styret og konkrete forslag fra andelseierne.

A)

Redegjørelse fra styret.

Det ble klart i høst/vinter 2017 at borettslaget har fått godkjent rammetillatelsen for rehabilitering med utvidelse av balkonger. En forutsetning var at 1. etasje ikke fikk utvidelse grunnet manglende høyde over fortau.. Det har i etterkant blitt sendt inn tilleggssøknad til PBE om utvidelse av 1.etasje, som det nå er mottatt avslag på.

I etterkant av dette kom det flere innsigelser fra beboerne i 1.etasje om at dette endrer forutsetningene for prosjektet de stemte på under den ekstraordinære generalforsamlingen 22.mai 17. Dette tok styret til etterretning og innkalte til en ny ekstraordinær generalforsamling (EGF) den 01.03.2018 for å stemme over balkongutvidelse på nytt, med de endrede forutsetningene. Der ble det vedtatt at det ikke skulle gjennomføres utvidelse av balkonger.

Nå har en ny gruppe bestående av over 10% av andelseierne gitt innsigelser på den siste EGF som ble holdt den 01.03.2018, med krav om at det avholdes ny EGF for å stemme over utvidelsen av balkongene på nytt. Da 10% av andelseier krever dette er styret pliktig å kalle inn for en ny, og styret håper siste, avstemming om utvidelse av balkonger.

Det viktigste for styret er at det nå blir den siste EGF-en som omhandler utvidelsene av balkongene. Prosjektledelsen ved WSP fikk på håret entreprenør med på å godta en ny 30 dagers frist på anbudet. Hadde de ikke fått til dette måtte vi tatt hele anbudsprosessen på nytt med de forsinkelsene og ekstrakostnadene det ville medføre. **Derfor anmoder styret på det sterkeste at alle som ønsker å gi sin stemme over om vi skal gjennomføre utvidelser av balkonger eller ikke, å møte opp, eller gi en annen beboer fullmakt, på denne ekstraordinære generalforsamlingen. Vedtaket som blir gjort den 11.04.2018 vil oppheve alle andre vedtak rundt utvidelse av balkonger gjort til nå.** Kontrakt med entreprenør vil signeres ganske umiddelbart etter ekstraordinær generalforsamling, med sikte på meget raskt oppstart for å innhente tapt tid. I etterkant vil det inviteres til et beboermøte der entreprenør legger frem sin fremdriftsplan og hvordan de har tenkt å arbeide.

A) Forslag fra mer enn 10% av andelseierne

Ifm. betongrehabilitering av balkonger, nye brystninger og utskifting av vinduer og dører, utvides balkongene mot Gøteborggata og Verksgata, i tråd med vedtak på ekstraordinær generalforsamling 22. mai 2017. Utvidelse av balkonger gjennomføres for de balkonger der Oslo kommune gir tillatelse. Markterrasser i 1. etasje skal rehabiliteres og forbedres fra dagens situasjon.

B) Gitt at vedtak A avgjøres med $\frac{2}{3}$ flertall

Forslag fra mer enn 10% av andelseierne:

Gitt at forslag A) blir vedtatt: Tiltaket med utvidelse av balkonger og forbedring av markterrasser vil bli finansiert gjennom låneopptak styret funnet nødvendig for å sikre tilfredsstillende gjennomføring av tiltaket, begrenset oppad til 10 000 000 kr. Låneopptaket vil bli sikret med pant med prioritet foran innskuddene dersom dette kreves av banken. Kun beboere som får utvidelse av balkong betaler for denne spesifikke ekstrakostnaden.

Mer informasjon fra styret

Styret oppfordrer alle beboere til å lese grundig gjennom all dokumentasjon som foreligger på dette prosjektet slik at spørsmål som besvares av disse kan avklares før den ekstraordinære generalforsamlingen. Er det noe dere savner, kontakt gjerne styret så bistår vi som best vi kan.

Dette er et prosjekt med svært mange dokumenter, og styret har alt tilgjengelig for de som måtte ønske det. Dokumentene kan fås tilsendt per mail eller lastes ned fra Dropbox:

<https://goo.gl/ccTCpU> .

Dersom noen ønsker utskrift, kan styret også ordne dette. Se vedlegget bakerst i innkallingen for oversikt over tilgjengelige dokumenter.

Dokumentindeks EGF 11.04.2018

#	Dato	Fra	Til	tittel	INNHOOLD
1	16.05.2017	PBE	Verkgata	Tilbakemelding på bestilling av forhåndskonferanse	Etaten svarer på spørsmål reist i bestillingen som brev. Svaret er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i bestillingen av forhåndskonferansen.
2	12.06.2017	Verkgata	BYM	ANMODNING OM FORHÅNDSUTTALELSE REHABILITERING AV BALKONGER / ENDRING FASADER	Ønsker forhåndsuttalelse på mulighet for utvidelse i 1 etg.
3	27.06.2017	BYM	Verkgata	UTTALELSE FRA BYM - VERKSGATA BORETTSLAG GNR/BNR 227/470 OG GNR/BNR 227/135 - ENDRING FASADE - ANMODNING OM FORHÅNDSUTTALELSE	Anbefaler ikke utvidelse i 1 etg.
4	07.07.2017	Sweco	Verkgata	Verkgata borettslag - Dagslysberegninger	Rapport med dagslysberegninger
5	31.08.2017	PBE	Verkgata	Sak mottatt - 201712948 - Fjellgata 1 - 2 - Rehabilitering og utvidelse av balkonger	Bekreftelse på mottatt søknad. Alle dokumentene til søknaden kan lastes ned fra PBE sine sider. "Saksinnsyn" - med Saksnummer 201712948
6	10.10.2017	Verkgata	PBE	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE REHABILITERING AV BALKONGER / ENDRING FASADER TILLEGSDOKUMENTASJON	Ettersending av etterspurt tilleggsinformasjon
7	10.10.2017	Verkgata	PBE	SØKNAD OM DISPENSASJON I HHT. § 19-1 FRA REGULERINGSFORMÅL FORTAU	vedlegg i ettersendingen
8	10.10.2017	Verkgata	PBE	SØKNAD OM DISPENSASJON I HHT. § 19-1 FRA REGULERINGSFORMÅL OFFENTLIG KJØREBANE / VEIGRUNN	vedlegg i ettersendingen
9	16.10.2017	PBE	Verkgata	Rammetillatelse - Fjellgata 1 - 2	Godkjenning av rammetillatelse
10	30.11.2017	PBE	Verkgata	Angående balkonger ut mot gate i 1. etasje - Fjellgata 1 -2	Ansvarlig søker ønsker en uttalelse om en eventuell endringssøknad slik at søknaden også omfatter balkonger ut mot gate i 1. etasje. Søknad om balkonger under 3 meter over gatenivå er påregnelig med avslag.
11	01.12.2017	Verkgata	BYM	VERKSGATA BORETTSLAG GNR/BNR 227/470 OG GNR/BNR 227/135 - ENDRING FASADE - NY ANMODNING OM UTTALELSE MED BEGRUNNELSE	Ba om uttalelse da det foreløpig var usikkert om vi faktisk skulle søke
12	21.12.2017	Verkgata	PBE	REHABILITERING AV BALKONGER / ENDRING FASADER MINDRE VESENTLIG ENDRING AV RAMMETILLATELSE av 16.10.2017	Tilleggssøknad for å få utvidet 1.etasje
13	21.12.2017	Verkgata	PBE	SØKNAD OM DISPENSASJON I HHT. § 19-1 FRA KRAV TIL MINSTE FRI HØYDE OVER FORTAU	Sendes sammen med tilleggssøknad over
14	10.01.2018	PBE	BYM	Oversendelse til BYM - Fjellgata 1 - 2	PBE ber BYM om uttalelse ifht tilleggssøknad om utvidelse.
15	15.01.2018	Arkitekt	Verkgata	Sollysstudie Fjellgata 1 og 2	Sollysstudie
16	19.01.2018	Aktiv Eiendomsmegli	Verkgata	Verdivurdering av konsekvenser ved utbygning av balkonger - Verkgata Borettslag, 0566 Oslo	Verdivurdering 1 etg.
17	24.01.2018	PBE	Verkgata	Avslag på endringssøknad – Fjellgata 1 - 2	Inneholder også BYMs uttalelse.
18	22.03.2018	OBOS	Verkgata	KOSTNADSOVERSLAG BO BEDRE FOR BEBOERE	M. FORDELINGSNØKKE. INNEHOLDER MED /UTEN UTVIDELSE
19	22.03.2018	Arkitekter	Verkgata	ARKITEKT	TEGNINGER FASADER OG BALKONGER M/U UTVIDELSER

PBE = Plan- og bygningsetaten

BYM = Bymiljøetaten