

Borettslaget Parkgata 14
Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Tirsdag 1.oktober, kl. 18:00 – 19:30
Sted: Grand Hotel

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling etter vedtektenes §10-3.

«Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendels av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandler.»

1. KONSTITUERING

- a. Status frammøtte
- b. Valg av møteleder
- c. Valg av protokollfører
- d. Godkjenning innkalling
- e. Valg av protokollunderskriver
- f. Godkjenning av dagsorden

2. OPPTAK AV LÅN TIL ETABLERING AV HEIS OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGET

*Vedlagt denne innkalling ligger:
Fullmaktsskjema
Prosjektbeskrivelse.*

Vel møtt!

Med vennlig hilsen
Styret i Borettslaget Parkgata 14



1. KONSTITUERING

a. Status frammøtte

b. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Jarle Andersen er valgt til møteleder.

c. Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: er valgt til protokollfører.

d. Godkjenning innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

e. Valg av protokollunderskriver

Forslag til vedtak: er valgt til protokollunderskriver.

f. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten.
Dagsorden godkjennes

2. OPPTAK AV LÅN TIL ETABLERING AV HEIS OG VEDLIKEHOLD AV BORETTSLAGET

BAKGRUNN

Parkgata 14 borettslag har de siste årene jobbet med Prosjekt 20+ som er et forprosjekt for renovering av borettslaget. I denne prosessen har man vurdert mange muligheter og nivåer på renoveringen, hva denne skulle inneholde, og hvilke tiltak som skulle prioriteres. Et foreløpig forprosjekt ble presentert for lagets ordinære GF 12. juni 2019, og det ble da åpnet for en bred dialog med beboerne.

Heis ble tidlig i forprosjektet utredet med hensyn på mulig plassering og kostnad. Cowi avga den 9. januar i 2019 en rapport som konkluderte med at man hadde to mulige alternative plasseringer. Ekstern heis av tradisjonell type plassert mellom Parkgata 12 og 14, eller en plattformheis plassert inne i bygget. Se vedlagt beskrivelse.

Tilskudd til etablering av heis:

Kalkylen i denne rapporten danner også grunnlag for en søknad til Husbanken om tilskudd til etablering av heis den 15.3.2019. Husbanken ga den 26.4.19 tilsagn om tilskudd på kr. 2.147.000, - til etablering av heis. Styret vurderte etter dette at heis med tilskudd fra Husbanken er et så viktig tiltak at man besluttet å fremme installasjon av heis som egen sak på en generalforsamling i løpet av høsten. Det presiseres at tilskuddet faller bort dersom etablering av heis ikke er igangsatt innen 15. oktober 2019.

TILTAK

For å kunne etablere heis må det tilrettelegges i bygget. Følgende tiltak må igangsettes:

- Montering av ny heis i henhold til kravene for bæreheis (krav til størrelse)
- Fjerning av eksisterende søppelsjakt- og pipe fra tidligere oljefyr for å gjøre plass til etablering av heissjakt.
- Sprinkling av hele bygget og sikring av brannceller. Dette som følge av at heissjakten blir en egen branncelle,
- Tilrettelegging av strøm:
 - Flytting av hovedtale



- Etablering av nye strømkabler til leiligheter
- Nye sikringskapp flyttes til leiligheter som følge av plassmangel i korridor
- Nødvendige tømmer og hjelpearbeider for riving, elektro og installasjon

Etablering av sikringskapp i leiligheter vil være et betydelig løft for borettslagets sikkerhet og gi muligheten for økt forbruk (f.eks. koketopp på kjøkken). Se vedlagt presentasjon for detaljer.

ENTREPRENØR

Tiltaket vil kreve varierte tjenester og leveranser av såpass forskjellig art, at tiltaket ikke anses fornuftig å utføre som en totalentreprise. Dette betyr at man bør gå for en delt entreprise med tett oppfølging, da dette trolig vil bli det gunstigste for borettslaget. Entreprenører velges først etter en beskrivelse av aktuelle tiltak og en konkurranseutsetting av disse er gjennomført.

Byggetiden for prosjektet vil bli fastsatt i samråd med entreprenører, men man må forvente en byggetid på 10-12 måneder fra oppstart.

KOSTANDER

Under følger oppstilling over forventede kostnader med installeringen av heis. Dette danner grunnlaget for forslag til vedtak om låneopptak til generalforsamlingen:

Beskrivelse	Kostnader
Rivingsarbeid ifm. etablering av heis	kr 205 000,00
Betingarbeid ifm. etablering av heis	kr 100 000,00
Tekke- og blikkensalgerarbeid tak over plan 4	kr 30 000,00
Tømmer- og snekkerarbeid	kr 130 000,00
Maler- og beleggsarbeider	kr 160 000,00
Elektroarbeider ifm. Etablering av heis	kr 185 000,00
Sprinklerarbeid	kr 870 000,00
Flytting hovedtavle	kr 370 000,00
Ny heis	kr 480 000,00
Elektrisk forsyning leiligheter	kr 875 000,00
Bygningsmessige hjelpearbeider sprinkler	kr 120 000,00
Bygningsmessige hjelpearbeider hovedtavla	kr 60 000,00
Bygningsmessige hjelpearbeider elektrisk forsyning leiligheter	kr 80 000,00
Sum tiltak	kr 3 665 000,00
Rigg og drift bygningsplassen 15 %	kr 550 000,00
Enterprisekostnader	kr 4 215 000,00
Generelle kostnader, ca 10 % av enterprisekostnadene	kr 422 000,00
Byggekostnader pr. september 2019	kr 4 637 000,00
Reserve ca 15 % av byggekostnadene	kr 696 000,00
Lønns- og prisstigning, ca 3,5% årlig (et halvt år)	kr 81 000,00
Merverdiavgift	kr 1 350 000,00
Prosjektkostnad	kr 6 764 000,00
Avrundet prosjektkostnad	kr 7 000 000,00



Tilskuddet fra husbanken vil utbetales etter prosjektet er ferdigstilt og rapport er utarbeidet. Derfor har borettslaget behov for å ta opp hele prosjektkostnaden som lån. Differansen mellom låneopptaket og kostnad på prosjektet vil være tilskuddet fra Husbanken på kr 2 147 000. Disse midlene foreslår styret å avsette til de tiltakene som styret har arbeidet fram i Prosjekt 20+. Det vil bli innkalt til generalforsamling i forbindelse med dette.

FINANSIERING OG FELLESGJELD

For å finansiere prosjektet må det tas opp et lån på kr 7 000 000. I beregningen som er gjennomført er løpetiden på lånet 30 år med nominell rente på 2,8 %.

Nedenfor følger en oversikt over fordeling av forventet fellesgjeld som følge av låneopptaket. Forventet fellesgjeld er fordelt ut fra fordelingsnøkkelen i borettslaget.

Andel	Nøkkel	Forventet fellesgjeld etter låneopptak	
	1	3089	kr 295 367,93
	2	3089	kr 295 367,93
	3	3089	kr 295 367,93
	4	3068	kr 293 359,92
	5	3089	kr 295 367,93
	6	3089	kr 295 367,93
	7	3244	kr 310 188,92
	8	3068	kr 293 359,92
	9	3068	kr 293 359,92
	10	3244	kr 310 188,92
	11	3068	kr 293 359,92
	12	3068	kr 293 359,92
	13	3244	kr 310 188,92
	15	3244	kr 310 188,92
	16	3068	kr 293 359,92
	17	3244	kr 310 188,92
	18	3244	kr 310 188,92
	19	3068	kr 293 359,92
	20	3068	kr 293 359,92
	21	3068	kr 293 359,92
	22	3089	kr 295 367,93
	24	7597	kr 726 419,60
TOTALT		73207	kr 7 000 000,00

FELLESKOSTNADER

Ettersom borettslaget i dag ikke har fellesgjeld og styret har i løpet av de siste årene økt felleskostnadene i borettslaget jevnt og trutt, vil **ikke** et eventuelt låneopptak føre til økte felleskostnader.

FORSLAG TIL VEDTAK

Generalforsamlingen vedtar å ta opp lån på kr 7 000 000 til finansiering av installasjon av heis og vedlikehold av borettslaget. Lånet skal ha en løpetid på 30 år.

Borettslaget godkjenner at lånet på kr 7 000 000 får prioritet foran borettsinnskuddet til andelseierne. Som sikkerhet for lånet vedtar borettslaget å pantsette borettslagets eiendom gnr. 200 bnr. 943 i Tromsø Kommune.

