

Borettslaget Parkgata 14
Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
Torsdag 13. februar, kl. 18:00 – 19:30
Sted: Scandic Grand Tromsø

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 tiendedels 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: Tony Winkler er valgt til møteleder.

c. Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Magnus Johnsen 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.

Tilskudd til etablering av heis:

Kalkylen i denne rapporten dannet 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.

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 01.10.19

Styret vurderte at heis med tilskudd fra Husbanken var et så viktig tiltak at man besluttet å fremme installasjon av heis som egen sak på en generalforsamling 01.10.19. Dette ble gjort da tilskuddet ville ha falt bort dersom etablering av heis ikke ble igangsatt innen 15. oktober 2019.

På generalforsamlingen falt saken om installasjon av heis. 9 andelseiere stemte for tiltaket og 7 stemte mot. Saken krever 2/3-dels flertall (12 var nødvendig). Slik styret oppfatter det som kom fram på generalforsamlingen, var årsaken til at enkelte andelseiere stemte mot, usikkerhet rundt kostandene knyttet til borettslagets vedlikeholdsbehov. Man ønsket å se det totale kostnadsbildet.

Styrets flertall er positiv til installasjon av heis, særlig ettersom borettslaget har fått et vesentlig tilskudd til dette. Derfor besluttet styret kort tid etter generalforsamlingen at man skulle utrede nærmere vedlikeholdsbehovet som borettslaget har, og samtidig søke



husbanken om utsettelse på fristen for bruk av tilskuddet. Husbanken svarte med å utsette fristen til 01. mars 2020.

BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSBEHOV

Styret ba BONORD om å utrede vedlikeholdsbehovet videre, med det formål å få kvalitetssikrede kostnader på de vedlikeholdsbehovene som borettslaget har.

I oppstillingen under er tiltakene fordelt i kategorien «må gjøres» og «bør gjøres». Tiltakene i «må gjøres», er tiltak som borettslaget er nødt til å iverksette på kort sikt. Samtlige tiltak er kvalitetssikrede tall målt mot tilsvarende prosjekter i Tromsø. I oppstillingen vil også heis framkomme.

MÅ gjøres:	Ant	kostnad	Sum
Fasaderehabilitering - utbedring betong skader - maling av fasader	561	700	392 700
Nye vinduer - U-Verdi ≈1,0	132	9 500	1 254 000
Rør - fornying av avløpsrør	22	60 000	1 320 000
Renovering av EL-anlegg - bytte hovedtavle	1	400 000	400 000
Utskifting av ytterdører i leiligheter	22	12 500	275 000
Utskifting av balkong dører	8	12 500	100 000
Etablere brannskiller i trapperom - Erstatte dagens glassvegger	3	30 000	90 000
Summering MÅ gjøres			3 831 700
BØR gjøres:	Ant	kostnad	Sum
Ventilasjonsiltak leiligheter	22	35 000	770 000
Oppgradert standard vinduer	132	1 200	158 400
Himlinger i korridorer	125	900	112 500
Utvide EL-anlegg - flytte sikringer til den enkelte leilighet - øke antall	22	25 000	550 000
Etablere brannalarmsentral	1	150 000	150 000
Oppgradere bod avdeling - male vegger og himlinger og nye boder	1	250 000	250 000
Utskifting av fellesdører	12	10 500	126 000
Etablere heis	1	2 295 000	2 295 000
Summering BØR gjøres			4 411 900

Oppstillingen over viser kostnader eks. mva. I oppstillingen under er mva. lagt til, det er også lagt inn marginer for uforutsette kostnader og reserver. Dette gir en samlet prosjektkostnad for de ulike alternativene som andelseierne må ta stilling til.

Oppsummering budsjett prosjekt 20+ Parkgata 14 Borettslag	MÅ u/Heis	MÅ m/Heis	BØR u/Heis	BØR m/Heis
Sum tiltak	3 831 700	6 276 700	2 116 900	4 411 900
Rigg & Drift av byggeplass 15%	574 755	941 505	317 535	661 785
Entrepreniskostnader	4 406 455	7 218 205	2 434 435	5 073 685
Generelle kostnader 10% av entrepreniskostnad	440 646	721 821	243 444	507 369
Byggekostnader pr juni 2018	4 847 101	7 940 026	2 677 879	5 581 054
Reserve 15% av byggekostnad	727 065	1 191 004	401 682	837 158
Lønns- og Prisstigning, snitt siste 2 år.	169 649	277 901	93 726	195 337
Summering	5 743 814	9 408 930	3 173 286	6 613 548
Merverdiavgift	1 435 954	2 352 233	793 322	1 653 387
Tilskudd heis Husbanken		-2 147 000		-2 147 000
Prosjektkostnad	7 179 768	9 614 163	3 966 608	6 119 935
Summering MÅ og BØR u/Heis			11 146 375	
Summering MÅ og BØR m/Heis				13 299 703
Summering MÅ og BØR og KAN u/Heis				
Summering MÅ og BØR og KAN m/Heis				
AVRUNDET PROSJEKTKOSTNAD ALTERNATIVER inkl. mva	7 200 000	9 700 000	11 200 000	13 300 000

TILTAK VED ETABLERING AV HEIS, BYGGETID OG VALG AV ENTREPRENØR

For å kunne etablere heis må det tilrettelegges i bygget ved følgende tiltak:

- Fjerning av eksisterende søppelsjakt og pipe fra tidligere oljefyr.



- Sprinkling av hele bygget og sikring av brannceller.
- Tilrettelegging av strøm:
 - flytting av hovedtale
 - etablering av nye strømkabler til leiligheter
 - nye sikringskap flyttes inn i leiligheter
- Montering av ny heis i henhold til kravene for bæreheis (krav til størrelse).
- Nødvendige tømmer- og hjelpearbeider for riving, elektro og installasjon.

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

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.

Byggetid

Byggetiden vil være avhengig av hvilket alternativ andelseierne velger. I det følgende er det tatt hensyn til at innstallering av heis blir vedtatt. Endelig byggetid og detaljert tidsplan for prosjektet vil bli fastsatt i samråd med entreprenører. BONORD skisserer følgende tentativ tidsplan:

- fram til sommeren 2020: Prosjektering, valg av leverandør og bestilling av heis
- august/september: Oppstart innvendige arbeider
- desember: Installasjon av heis, etablering av sprinkler mm ferdig
- mars: Oppstart utvendig arbeid, arbeid inne i leilighet
- august 2021: Prosjektet avsluttes

FINANSIERING OG FELLESGJELD

For å finansiere prosjektet må det tas opp et lån. I beregningene som er gjennomført er løpetiden på lånene satt til 30 år, annuitetslån, med nominell rente på 2,93 %.

	Prosjektkostnad	Oppstarte midler	Låneopptak
Må uten heis	kr 7 200 000	kr 1 300 000	kr 5 900 000
Må med heis	kr 9 700 000	kr 1 300 000	kr 8 400 000
Bør uten heis	kr 11 200 000	kr 1 300 000	kr 9 900 000
Bør med heis	kr 13 300 000	kr 1 300 000	kr 12 000 000

Dersom lånet blir vedtatt vil lånet vil bli delt opp i to utbetalinger, for å unngå unødvendige rentekostnader. Én utbetaling i august/september 2020 og én i mars/april 2021. På neste side følger en oversikt over fordeling av forventet fellesgjeld som følge av de ulike alternative låneopptakene. Forventet fellesgjeld er fordelt etter fordelingsnøkkelen i borettslaget.



Type	Må uten heis	Må med heis	Bør uten heis	Bør med heis
24m2	kr 247 266	kr 352 040	kr 414 904	kr 502 914
26m2	kr 248 961	kr 354 454	kr 417 749	kr 506 362
29m2	kr 261 434	kr 372 211	kr 438 677	kr 531 730
115m2	kr 612 232	kr 871 653	kr 1 027 305	kr 1 245 218

Tilskuddet fra husbanken vil utbetales etter at heisen har fått brukstillatelse. Borettslaget må finansiere heisens totale kostnad før tilskuddet utbetales. Dette gjør at tiltakene må utføres i riktig rekkefølge for å unngå forhøyet låneopptak. Ved en etablering av heis høsten 2020, vil man få ferdiggattest på denne, og utbetalt tilskuddet. Fasadearbeidet vil da kunne utføres vår/sommer 2021.

FELLESKOSTNADER

Hvordan vil disse ulike alternativene påvirke andelseiernes felleskostnader? Dette har styret med bistand fra BONORD utarbeidet en oppstilling på i dette avsnittet.

Felleskostnader pr. d.d.:

Type	Dagens felleskostnader
24m2	kr 4 396
26m2	kr 4 424
29m2	kr 4 630
115m2	kr 10 424

Oppstillingen over viser dagens felleskostnader inkl. TV/internett.

Felleskostnader etter rehabiliteringen:

Borettslaget har i dag en høyere innkreving enn de reelle kostandene. Dette for å sette av midler til den kommende renoveringen. Videre vil vedlikeholdskostnadene borettslaget har etter renoveringen reduseres. Samtidig vil låneopptaket naturligvis føre til rentekostnader og avdrag på lånet. I oppstillingen under kan man se hva de ulike alternativene iht. oppstillingen nederst på forrige side fører til i samlede felleskostnader. Videre hvor mye felleskostnadene vil endre seg ift. dagens felleskostnader:

Felleskostander	Endring av felleskostandene
MÅ uten heis	
kr 3 933	-kr 463
kr 3 958	-kr 466
kr 4 141	-kr 489
kr 9 279	-kr 1 145

Felleskostander	Endring av felleskostandene
BØR uten heis	
kr 4 640	kr 244
kr 4 669	kr 245
kr 4 888	kr 258
kr 11 028	kr 604

Felleskostander	Endring av felleskostandene
MÅ med heis	
kr 4 375	-kr 21
kr 4 403	-kr 21
kr 4 608	-kr 22
kr 10 372	-kr 52

Felleskostander	Endring av felleskostandene
BØR med heis	
kr 5 011	kr 615
kr 5 043	kr 619
kr 5 280	kr 650
kr 11 946	kr 1 522



Styrets flertall mener at man nå har muligheten til å løfte borettslagets bygningsmasse og tilpasse den for fremtiden. Dette gjør at styrets flertall anbefaler alternativet «bør med heis» som det klart beste alternativet. Sammen med oppgraderingen på elektro, ventilasjon og brann, vil laget bli betydelig modernisert og være et reelt alternativ til nye boliger. Styret anbefaler andelseierne å stemme på styrets forslag til vedtak.

ULIKE ALTERNATIV

Styret har innkalt til eks. ord. generalforsamling for å gjøre det mulig for borettslaget å benytte seg av tilskuddet til heis, jf. fristen 01.03.20. Dersom generalforsamlingen ikke ønsker heis (alternativene «må med heis» eller «bør med heis»), vil styret anbefale generalforsamlingen å utsette saken fram til ordinær generalforsamling.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

Generalforsamlingen vedtar å ta opp lån på inntil kr 12 000 000 til finansiering av installasjon av heis og vedlikehold av borettslaget. Lånet skal ha en løpetid på 30 år.

Som sikkerhet gis pantedokument pålydende kr 14 000 000 i borettslagets eiendom gnr. 200 bnr. 943 i Tromsø kommune, med prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.

