



Ekstraordinært årsmøte 2021

Østre Lindeberg Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 23. mars 2021

Digital avstemning ekstraordinært årsmøte 2021

Velkommen til Østre Lindeberg Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/468/arsmote/2021-3>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Våtromsprosjekt
4. Tilleggshonorar til styret

Med vennlig hilsen,

Styret i Østre Lindeberg Borettslag

Christian Opsahl

Inger Brentebråten

Lars Musdalslien

Frank Pedersen

Stine Thorstad

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår andelseierne Arvid Florea-Hygen og Torbjørn Klouman Hallert som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Arvid Florea-Hygen og Torbjørn Klouman Hallert velges.

Våtromsprosjekt

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Totalrehabilitering av rør og våtrom

Bakgrunn

Norconsult gjennomførte i 2018 en tilstandsanalyse av Østre Lindeberg borettslag. Konklusjonen var at borettslagets vann- og avløpsrør med tilknyttet utstyr i sin helhet har nådd eller er i ferd med å nå sin brukstid. På 15 år ble det meldt inn 120 vannskader i borettslaget til forsikringsselskapet.

Siden den ekstraordinære generalforsamlingen 07.01.2020 har Norconsult utarbeidet en standardløsning for samordnet totalrehabilitering av rør- og våtrom. Det er videre blitt gjennomført en tilbudskonkurranse, der fire totalentreprenører har levert tilbud på prosjektet. Norconsult har evaluert tilbudene, og valgt å anbefale styret om å velge Sans Bygg AS til å utføre arbeidene.

Tilbudet fra Sans Bygg AS

Sans Bygg er entreprenør som har lang erfaring med prosjekter som dette. Det er en bedrift som Norconsult kjenner fra før, og som generelt leverer en kvalitet vi er godt fornøyd med. De har levert et godt tilbud og virker å ha et realistisk bilde av prosjektets omfang og dets kostnader. Sans Bygg er en solid entreprenør som vi anser at har erfaring og kapasitet til å kunne utføre oppdraget og vil være til stede ut reklamasjonstiden. Prosjektledelsen som er foreslått ved prosjektet anser vi også som dyktig og kompetent.

Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise. Det vil si at Sans Bygg har ansvar for prosjektering og utførelse av alle arbeidene. Norconsult vil, dersom borettslaget ønsker det, stå for prosjektadministrasjon, og være borettslagets representant ovenfor entreprenøren gjennom prosjektet.

Budsjett

Budsjettert totalkostnaden for prosjektet er på ca. 131 mill. kr inkl. mva. Dette inkluderer 10 % uforutsette utgifter, samt opsjoner og evt. prisregulering (10%). Opsjonene omfatter beredderrom, himlinger i garasjeanlegg og rens av ventilasjonsanlegg. Vi anser at dette er et realistisk budsjett. Borettslaget vil redegjøre for kostnadsfordeling og hvordan det er tenkt betalt (se vedlegg).

Prosjektet

Prosjektet vil omfatte omlegging av felles vannledninger på samme sted de er i dag. Alle innvendige vannledninger og avløpsrør skiftes ut. Vannrørene vil bli skiftet ut fra stoppekraner i kjeller eller P-kjeller og opp til øverste etasje. Rørene vil ha behov for mer plass enn de opprinnelige på grunn av økte krav til isolasjon og risikoreduserende tiltak mot spredning av brann. De eksisterende kassene er store, så det vil ikke skape problemer. Det vil bli levert nye stoppekraner i leiligheter og på vannopplegg. Disse vil sammen med tilbakeslagsventiler bli montert i et fordelerskap over vegghengende WC. Tilbakeslagsventilene skal hindre uheldig overføring av varmtvann til kaldt vann eller vice versa. Det vil bli montert automatisk vannstoppventil i kjøkken og på de fleste vaskerom.

Det blir nye sluk, og avløpsrørene blir lagt under tak i etasjen under. Der vil de bli kasset inn. Fukt- og råteskadet materiale vil bli fjernet. Leilighetene vil få nye platelag etter behov og det blir lagt nye vanntette lag – membraner – på gulv og vegger i våtrom. Alle våtrom blir flislagt på gulv og vegger. Resultatet i hver leilighet blir flislagte bad med standard i henhold til dagens regelverk. Utstyr og eksisterende inventar skal kunne monteres dersom beboer ønsker det og det er teknisk mulig. Andelseier må derfor forplikte seg til å kjøpe nytt utstyr dersom det eksisterende utstyret ikke lar seg gjenbruke i forhold til krav og tilstand. Utstyret som flyttes av TE er beregnet oppbevart i leilighet. Sted avtales med beboer. Eksisterende toalett byttes ut med nytt vegghengt toalett.

Fremdrift videre

Dersom generalforsamlingen vedtar prosjektet, vil borettslagets styre sammen med Norconsult utarbeide kontraktsdokumenter og gjennomføre kontraktsmøte med Sans Bygg. Etter kontraktsignering vil entreprenøren planlegge prosjektet i detalj, før byggearbeidene begynner. Denne planleggingen innebærer også informasjon til generalforsamling, lage en detaljert fremdriftsplan hvor det er tenkt å starte opp i de første leilighetene rett før sommeren. Andelseierne vil få oversikt over alle oppstartsdatoer i løpet av februar mars under forutsetning av positivt vedtak. Oppstart av prosjektet er foreløpig satt til starten av mai.

Det vil holdes et beboermøte eller annen form for informasjon for de oppganger som starter før sommeren. Resten av andelseierne vil få samme type informasjon, men på et tidspunkt som ikke er alt for langt unna sin egen oppstart. I ukene etter at hver og en av dere har vært på beboermøtet vil det gås en forbefaring i leilighetene. På denne befaringen kan andelseierne spørre om detaljer knyttet til prosjektet og få opplysninger om hvordan prosjektet vil påvirke dere.

Hver andelseier vil være helt uten vann og avløp i 10 dager. Rehabiliteringen av badene vil ta 25 arbeidsdager fra start til slutt. Alle bad skal være ferdigstilt før ferier. Det vil bli lagt opp til at det skal være mulig å bo hjemme både med hensyn til vann og avløp og av hensyn til sanitære forhold.

Tilpasninger av våtrom

Sans Bygg vil stille ut utstillingsbrakke, med et utvalg fliser og annet dusjutstyr som er inkludert. Det vil også være mulig å påvirke utstyrs plassering og romstørrelser i egen leilighet, til en viss grad. Entreprenøren stiller med en egen person som kan rådggi hver enkelt andelseier om sitt bad.

I utgangspunktet blir alle leiligheter berørt av prosjektet. Rekkehus med rør og våtrom som tilfredsstillers dagens byggetekniske krav kan i særskilte tilfeller bli omgått og få tilbakeført sin andel av borettslagets kostnadsbesparelse. Dette forutsetter god dokumentasjon og relativt ny sanitærinstallasjon. Andelseier vil bli varslet om når førbefaringen skal gås og dette tidspunktet vil være riktig tid for å opplyse om slike ønsker.

Likviditetsanalyse

Vi viser til bestilling av likviditetsanalyse fra Obosbanken i forbindelse med planlagt rehabilitering i Østre Lindeberg Brl. Kostnader til rehabiliteringsprosjekt er lagt inn iht. opplysninger fra prosjektleder.

Alternativer:

1. Rehabiliteringskostnader pålydende totalt kr 131.300.000,-.

Arbeidene er forutsatt igangsatt pr. 01.04.21 og avsluttet pr. 31.03.23. Nytt lån er lagt inn med løpetid 30 år og avdragsfrihet i prosjektperioden, og er forutsatt delutbetalt pr. 01.04.21, pr. 01.07.21 og halvårlig deretter.

Tabellen nedenfor oppsummerer analysen: Løpetid lån 30 år

Prosjektkostnad kr 131 300 000

Finanskostnader kr 3 666 000

Total prosjektkostnad kr 134 966 000

Låneopptak kr 129 000 000

Økning av felleskostnader pr. 01.07.21 15 %

Økning av felleskostnader pr. 01.07.22 15 %

Økning av felleskostnader pr. 01.07.23 15 %

Selskapet bør, etter vår vurdering, budsjettere med en kassebeholdning på ca. 15 % av selskapets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten. Overskuddslikviditet utover dette kan selskapet benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden.

Det vil være usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling. Jo tyngre selskapet er belånt, desto mer rentefølsomt vil selskapets fremtidige likviditetsutvikling være. Vi har forutsatt en rentesats på 2,35 % p.a. for lån. En økning i rentenivået på 1 % må kompenseres med en økning av felleskostnadene på ca. 5 % for å opprettholde kontantstrømmen som fremkommer i analysen.

Resultatene i analysen avhenger av de forutsetninger som er lagt til grunn. Felleskostnadene vil til enhver tid måtte vurderes ut fra nivået på driftsutbetalinger, vedlikeholdsplaner og rentenivå.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- • Analysen er beregnet fra og med 01.01.2021
- • Budsjettet rente på lån er 2,35 % p.a., som er i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivå.
- • Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå.
- • Andre inntekter består av parkering, garasje, trappevask og Tv/bredbånd.
- • Driftsutbetalinger for 2021 er lagt inn iht. budsjett for 2021. Fra 2022 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- • Ordinære vedlikeholdskostnader er lagt inn med kr 1.475.000,- pr. år iht. budsjett for 2021, tilsvarende kr 4.600,- pr. leilighet. Vi gjør oppmerksom på at justeringer vil påvirke behovet for endring av felleskostnadene. Fra 2022 er det lagt inn en økning på 1,50 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning.
- • Leverandørgjeld er lagt inn med kr 178.175,- iht. økonomisk rapport pr. 31.12.20.
- • Innestående på konto pr. 31.12.20 er lagt inn med kr 4.358.970,- iht. årsoppgave fra OBOS-banken. Det er forutsatt at selskapets egenkapital benyttes i prosjektet.

Vedlagt ligger regne-eksempel med veiledning for hvordan man går frem for å finne sin individuelle nøkkel for den kommende felleskostnads-økningen.

Styret har søkt om finansieringsbevis for rammelån til finansiering av prosjektet. Lånefinansieringen forutsetter at lånesøknaden blir godkjent, og at prosjektet godkjennes av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret støtter seg til Norconsult sine anbefalinger og anser prosjektet som nødvendig vedlikehold og støtter gjennomføringen av prosjektet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner gjennomføring av våtromsprosjektet, som presentert i styrets forslagsfremstilling, ihht til anbefalinger fra Norconsult og mottatte tilbud fra Sans Bygg AS.

Vedlegg

1. Grunnfelleskostnad.jpg


2. regneeks_li.png

Vedlegg 1 til sak 3. Våtromsprosjekt

Kravet er overdratt OBOS Factoring AS og betaling med befriende virkning må skje til konto 9820 18 15606.

Februar 2021

Beskrivelse	Beløp	
Selsk: 468 Leilighet [redacted] Andelsnr [redacted] Østre Lindeberg Borettslag		
Felleskostnader	3 980,00	
TV/bredbånd	504,00	
	Avrunding	Totalt
	0,00	4 484,00



Vedlegg 2 til sak 3. Våtromsprosjekt

EKSEMPLIFISERT UTREGNING AV ØKNING I

FELLESKOSTNADER:

Eksempel 1, blokkleilighet:

Felleskostnader, grunnbeløp (varierer mellom andelene etter standard fordelingsnøkkel)

Trappevask (kun for blokkleilighetene)
TV og internett (bredbånd)
Totale månedlige krav fra Obos

Månedlig faktureringsbeløp pr 1.1.2021	15% økt grunnsats pr 1.7.2021	Ny faktura pr 1.7.2021	15% økt grunnsats pr 1.7.2022	Ny faktura pr 1.7.2022	15% økt grunnsats pr 1.7.2023	Ny faktura pr 1.7.2023 (ut lånets varighet)
kr 3 614,00 +	kr 542,10 =	kr 4 156,10 +	kr 623,42 =	kr 4 779,52 +	kr 716,93 =	kr 5 496,44
kr 115,00	+ kr 115,00	kr 115,00	+ kr 115,00	kr 115,00	+ kr 115,00	+ kr 115,00
kr 504,00	+ kr 504,00	kr 504,00	+ kr 504,00	kr 504,00	+ kr 504,00	+ kr 504,00
kr 4 233,00	= kr 4 775,10	kr 4 775,10	= kr 5 398,52	kr 5 398,52	= kr 6 115,44	kr 6 115,44

Eksempel 2, rekkehus:

Felleskostnader, grunnbeløp (varierer mellom andelene etter standard fordelingsnøkkel)

Trappevask (kun for blokkleilighetene)
TV og internett (bredbånd)
Totale månedlige krav fra Obos

kr 3 980,00 +	kr 597,00 =	kr 4 577,00 +	kr 686,55 =	kr 5 263,55 +	kr 789,53 =	kr 6 053,08
kr -	+ kr -	kr -	+ kr -	kr -	+ kr -	-
kr 504,00	+ kr 504,00	kr 504,00	+ kr 504,00	kr 504,00	+ kr 504,00	+ kr 504,00
kr 4 484,00	= kr 5 081,00	kr 5 081,00	= kr 5 767,55	kr 5 767,55	= kr 6 557,08	kr 6 557,08

Tilleggshonorar til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Obos anbefaler en økning tilsvarende størrelsesorden på dagens styrehonorar, knyttet til gjennomføringen av våtromsprosjektet. Styret ber om en ekstrabevilgning for merarbeidet i gjennomføringsperioden.

Styrets innstilling

Med bakgrunn i betydelig økt arbeidsmengde knyttet til våtromsprosjektet, anmoder styret om innvilgning av tilleggshonorar nevnt i forslags beskrivelsen.

Forslag til vedtak

Ved godkjenning av våtromsprosjektets gjennomføring (sak 3), innvilger generalforsamlingen styret årlig ekstrahonorar pålydende kr. 415.000,-, i tillegg til eksisterende styrehonorar i hele våtromsprosjektet varighet (estimert 3 år).

Deltagelse på digital ekstraordinær generalforsamling 2021

Din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ekstraordinære generalforsamlingen i Østre Lindeberg borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no. Dette skjema er for *deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt*.

Generalforsamlingen åpnes 15. mars 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, **siste dato for avstemming er 23. mars 2021**

- Møtet åpnes 15. mars 2021 klokken 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23. mars 2021 klokken 09.00

Selskapsnummer: 0468 Østre Lindeberg borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten den ekstraordinære generalforsamlingen er innkalt på.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2: Valg av protokollvitner

Styret forslår at Arvid Florea-Hygen og Torbjørn Klouman Hallert signerer protokollen og at årsmøtet bekrefter at styreleder fungerer som møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3: Våtromsprosjekt, totalrehabilitering av rør og våtrom

Styrets innstilling:

Styret støtter seg til Norconsult sine anbefalinger og anser prosjektet som nødvendig vedlikehold og støtter gjennomføringen av prosjektet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner gjennomføring av våtromsprosjektet, som presentert i styrets forslagsfremstilling, ihht til anbefalinger fra Norconsult og mottatte tilbud fra Sans Bygg AS.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4: Tilleggshonorar til styret**Styrets innstilling:**

Med bakgrunn i betydelig økt arbeidsmengde knyttet til våtromsprosjektet, anmoder styret om innvilgning av tilleggshonorar nevnt i forslags beskrivelsen.

Forslag til vedtak:

Ved godkjenning av våtromsprosjektets gjennomføring (sak 3), innvilger generalforsamlingen styret årlig ekstrahonorar pålydende kr 415 000,-, i tillegg til eksisterende styrehonorar i hele våtromsprosjektet varighet (estimert 3 år).

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Har du forslag til mindre justeringer du ønsker styret skal ta med seg i sin videre behandling, så skriv dette her:

Skjemaet legges i styrepostkassen, Kløfterhagen 27 B, 1067 Oslo innen klokken 09.00

23. mars 2021 slik at din deltagelse blir registrert.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.