

Innkalling til generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Tveita Borettslag avholdes
tirsdag 19. juni 2012 kl. 18.00 i aulaen, Hellerud videregående skole.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. VASSENGA BARNEHAGE

- A) Videre utnyttelse av lokalene, utbedring, utvidelse eller ombygging. Se vedlegg.



Etter eventuell utvidelse

Historikk

Til ordinær generalforsamling 2011, fremla daværende styre forslag om å bygge om og utvide Vassenga Barnehage. Grunnlaget for forslaget var at Tveita Borettslag har fått pålegg fra Oslo Kommune om utbedringer av lokalene og at leietaker, Oslo Kommune bydel Østensjø, ønsket en utvidelse. Forutsetningene for en slik utvidelse var at Oslo Kommune tegnet en kontrakt over 20 år og hvor kostnadene for utbyggingen ble fordelt over husleien på samme antall år. Forslaget ble ikke vedtatt, delvis på bakgrunn av at generalforsamlingen ikke hadde fått nok informasjon til å foreta et endelig vedtak. Det ble ikke tatt en endelig beslutning for hva man skulle gjøre med barnehagen og påleggene man har fått fra Oslo Kommune om utbedringer. Påleggene fra Oslo Kommune er stipulert til å koste borettslaget ca. 7 millioner kroner.

Styret etablerte etter generalforsamlingen 2011 en arbeidsgruppe som fikk som oppgave og se på forskjellige muligheter for utnyttelse av lokalene til Vassenga Barnehage. Gruppen så på forskjellige muligheter og kom opp med 3 muligheter som ville være realistiske for lokalene. Disse ble fremlagt styret i august 2011.

Styret forsøkte i september 2011 å ta opp saken på nytt i ekstraordinær generalforsamling. Denne gangen godkjente ikke generalforsamlingen innkallingen, noe styret var uenig i da dette var gjort som vanlig, og saken ble derfor ikke behandlet.

Til ordinær generalforsamling 2012, kom det inn to forslag som omhandlet videre utnyttelse av lokalene til Vassenga Barnehage. Styret gikk denne gang inn for at behandlingen av disse to sakene skulle utsettes og behandles senere i en ny ekstraordinær generalforsamling. Bakgrunnen for dette var at man ønsket å gjennomføre beboermøter slik at alle sider i denne viktige saken skal bli skikkelig belyst og informert om før man fattet vedtak. Sakens kompleksitet gjør den videre lite egnet til behandling i ordinær generalforsamling. Dette ble vedtatt av generalforsamlingen.

Situasjonen nå

Tveita Borettslag mottok brev, datert 30. mai 2008, fra Oslo Kommune med pålegg om utbedringer av Vassenga Barnehage på tre forskjellige fagområder. Disse var ventilasjon, elektrisk anlegg og varme og varmt vann. Ingen av disse påleggene er per dags dato utbedret.

14. november 2008 signerte Tveita Borettslag en leiekontrakt med Oslo Kommune Bydel Østensjø for leie av Vassenga Barnehage. Leietid er 1.1.2009 til 31.12.2013, en varighet på 5 år, med opsjon på nye 5 år dersom Bydel Østensjø ønsker det. I og med at påleggene er ilagt før kontrakten ble signert, kan vi ikke kreve noe kostnadene av dette tilbakeført via økt husleie overfor Bydel Østensjø.

Oslo Kommune Bydel Østensjø ønsker utbygging av Vassenga Barnehage, og har fått godkjenning for prosjektet i sentraladministrasjonen i Oslo Kommune. De kan derfor inngå en kontrakt hvor de garanterer for finansieringen i prosjektet via økt

husleie over kontraktperioden. En kontraktperiode på 20 år og som også er godkjent av sentraladministrasjonen.

Alternativer for videre utnyttelse

Arbeidsgruppen har gjennomgått de ulike alternativene for utnyttelse av lokalene og kommet med tre konkrete forslag til videre utnyttelse av lokalene til Vassenga Barnehage.

Disse er:

- 1. Utbedre påleggene og fortsette videre utleie av eksisterende lokaler**
- 2. Full oppgradering og utvidelse**
- 3. Bygge om til leiligheter (først mulig etter kontraktslutt med Bydel Østensjø)**

De forskjellige tiltakene har forskjellige kostnadsnivåer og konsekvenser for fremtidig økonomi og drift for borettslaget. For at beboerne skal kunne få ett godt grunnlag før avgjørelse i den ekstraordinære generalforsamlingen, vil en grundig gjennomgang vise de forskjellige alternative i beboermøtene som er satt til følgende datoer:

Blokk	Dag	Dato	Tid dag	Tid kveld	Sted
NV 1	Mandag	11.juni	13:30-15:30	17:30-19:30	Driftskontoret
NV 3	Tirsdag	12. juni	13:30-15:30	17:30-19:30	Driftskontoret
NV 5	Onsdag	13. juni	13:30-15:30	17:30-19:30	Driftskontoret

For at flest mulig skal kunne delta på beboermøtene, gjennomføres det to møter pr blokk, ett dagtid og ett kveldstid. Passer det ikke for deg å møte på den dagen din blokk er satt opp så er du hjertelig velkommen på ett av de andre. Møtet tar ca. 1,5 - 2 timer.

Vedlagt vil du finne kostnadsoverslag og tegninger for de forskjellige alternativene. Disse vil bli nøye gjennomgått i beboermøtene.

1. Utbedre påleggene og fortsette videre utleie av eksisterende lokaler

KOSTNADER

Hva	Budsjet kostnad	
Forberedende arbeider	kr	194 500
Nødvendig rigg, riving, stripping, demontering	kr	361 270
Rådgivende konsulenter - prosjektering	kr	527 240
Levering,installering av tekniske anlegg osv	kr	2 114 800
Oppgradering av våtrom (fukt råte - luftkvalitet)	kr	700 000
Gjenoppbygging - bygningsmessige arbeider	kr	650 000
Uforutsette hendelser - bør ta høyde for 20%	kr	909 562
Totale Byggekostnader eks mva	kr	5 457 372
Mva	kr	1 364 343
Totale Byggekostnader inkl mva	kr	6 821 715

Lånebehov (må dekkes av økt husleie) kr 7 000 000

INTEKTER

Husleie i fm kontrakt kr 560 000

ÅRLIG REGNSKAP FOR VIDERE UMLEIE

Leieinntekter	kr	560 000
Finanskostnader (inv. Beløp over 15 år)	kr	-690 667
Driftskostnader (estimert)	kr	-260 000
Totalt Resultat utleie	kr	-390 667

Alle kostnadene er stipulerte og 2011-tall, en kan derfor vente mindre avvik i forhold til oppsett.

2. Full oppgradering og utvidelse

KOSTNADER

Hva	Budsjet kostnad	
Forberedende arbeider	kr	304 500
Fellesfunksjoner, Rigg og drift av byggeplass	kr	1 147 520
Nødvendig riving, stripping, demontering	kr	314 400
Rådgivende konsulenter - prosjektering	kr	1 140 000
Levering, installering av tekniske anlegg osv	kr	3 070 000
Innvendig bygningsmessige arbeider	kr	2 636 800
Nybygg i atrium i 2 etasje	kr	1 715 000
Utvendige flater, fasader og ytterdører	kr	550 000
Nye faste innredninger	kr	210 000
Totale Byggekostnader eks mva	kr	11 088 220
Risikotillegg, uventede kostnader 15%	kr	1 663 233
Mva 25%	kr	3 187 863
Totale Byggekostnader inkl mva	kr	15 939 316

Lånebehov kr 16 000 000

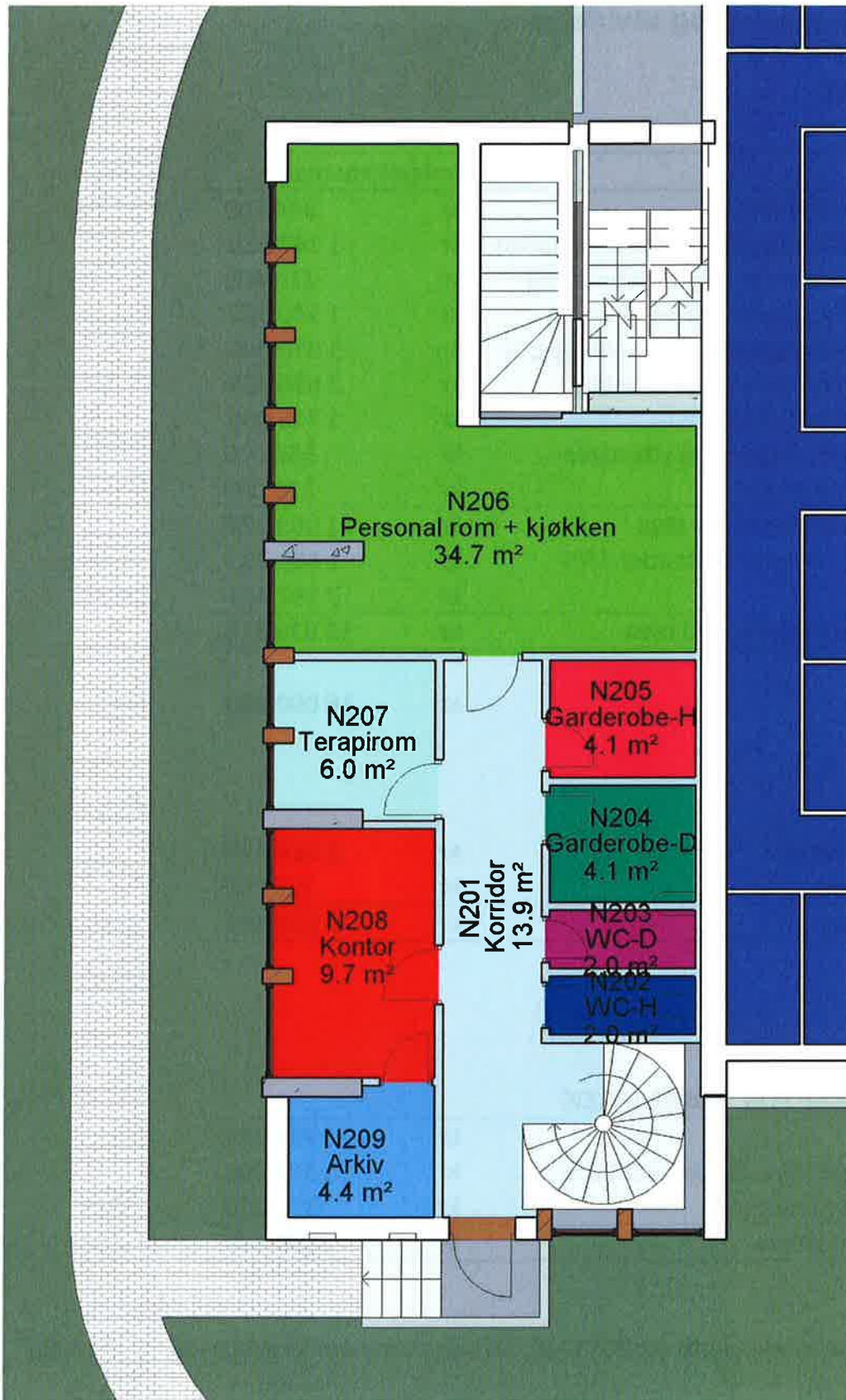
INTEKTER

Husleie i fm kontrakt	kr	2 613 449
Felleskostnader	kr	325 000
Totale inntekter	kr	2 938 449

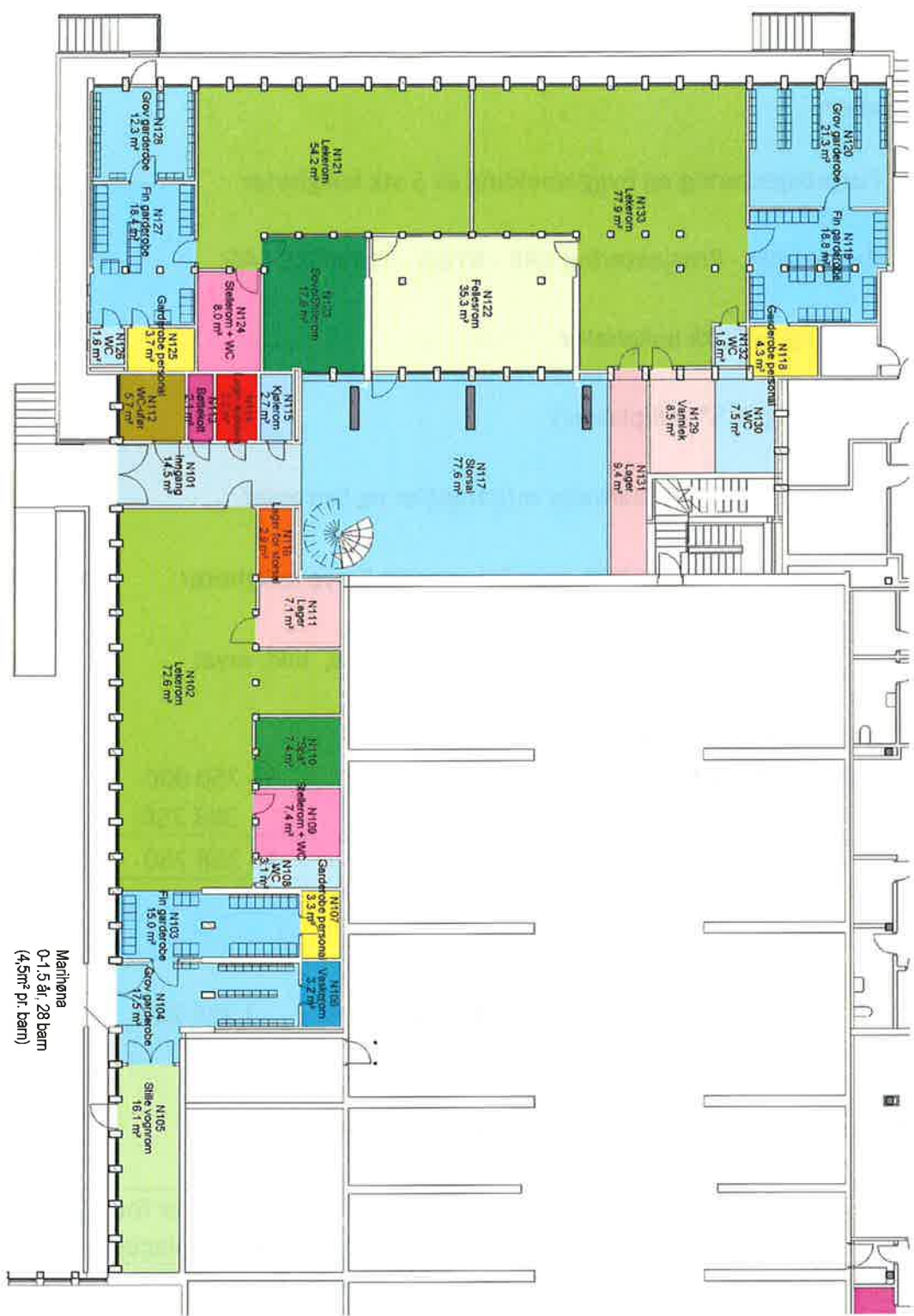
ÅRLIG REGNSKAP FOR VIDERE UMLEIE

Inntekter	kr	2 938 449
Finanskostnader (inv. Beløp over 20 år)	kr	-1 304 000
Driftskostnader (estimert)	kr	-325 000
Totalt Resultat utleie	kr	1 309 449

Alle kostnadene er stipulerte og 2011-tall, en kan derfor vente mindre avvik i forhold til oppsett.



Vassenga barnehage 2-etg Kontordel, etter ombygging.



Vassenga barnehage 1-etg Barnehagen, etter ombygging.

3. Bygge om til leiligheter

Kostnader

1	Forprosjektering og byggemelding av 5 stk leiligheter	350 000
2	Byggadmin - Prosjektering ARK - BYGG - TEKNISKE FAG	1 000 000
3	Bygging av 5 stk leiligheter	10 350 000
4	Parkering (1,5*5=8 plasser)	1 600 000
5	Opparbeiding av utearealer m/gangstier og terrasser	800 000

Estimerte kostnader inkl. mva for senario 5 nye leiligheter: 14 100 000

Dvs gj.snittlig m2-pris, inkl. mva: 31 333

Inntekter ved salg av 5 stk leiligheter:

450 m2	Markedspris pr m2:	35 000	15 750 000
	Salgsomkostninger 2,5%		<u>393 750</u>
	Inntekter ved salg:		<u>15 356 250</u>

Gevinst ved

salg: 15 356 250 - 14 100 000 = 1 256 250

Kostnader til oppgradering av nåværende barnehage (krav) -7 000 000

Kostnader for
borettslaget -5 743 750

Alle kostnadene er stipulerte, en kan derfor vente mindre avvik i forhold til oppsett.



- Leilighet 1 - 92,7 m²
- Leilighet 2 - 79,8 m²
- Leilighet 3 - 94,5 m²
- Leilighet 4 - 68,5 m²
- Leilighet 5 - 62,2 m²

Sum - 397,7 m²

 PX SOLUTIONS AS <small>ETNEMO, KONGSVEIEN 10, 0650 LIER</small> <small>LINNESTRANDA 2, 3400 LIER</small> <small>TEL: +47 90 83 58 79</small> <small>WEB: www.px.no</small>		
Oppdragsgiver: Tveita Borettslag		
Prosjekt: Næringsdelbygg		
Tegningssett: Plan - leiligheter alternativ		
Prosjekt nr. / Tegningsnr.:	Tegningsstadium:	
10000 / L01	Forslag	
Tegnet av / Kontrollert av:	Date:	Målestokk:
JV / WK	22.05.2012	1:150

Forslag ombygging til 5 stk leiligheter

REGISTRERINGSBLANKETT ved ekstraordinær generalforsamling

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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 De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i

Tveita Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)

