

Innkalling til generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Tveita Borettslag avholdes
onsdag 14.september 2011 kl. 18.00 i matsalen, Tveita 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 eller utvidelse. Se vedlegg.

3. TREFELLING

- A) Underskriftsliste, bevaring av tre og videre forvaltning av grøntområdene. Se vedlegg.



2. VASSENGA BARNEHAGE

Generalforsamlingen er innkalt som følge av at det må gjøres noe med barnehagelokalene. På den ordinære generalforsamlingen ble det ikke tilstrekkelig klarlagt hvilke alternativer borettslaget står over for og hva de innebærer. Det må uansett foretas låneopptak ut over det styret har hjemmel for nå.

Forslag vedrørende barnehagelokalene

Beslutningen om hva som skal gjøres må ta hensyn til:

1. Lokalene er utleid til kommunen ut 2013. Kommunen har opsjon til fem års videre leie.
2. Lokalene er nedslitte og borettslaget må foreta vesentlige utbedringer både etter pålegg fra Oslo Kommune - bydel Østensjø, som kom allerede i 2008, lovpålagte plikter og risikoanalyser. Kontrakten som ble underskrevet i 2008 gir oss ikke rett til å øke husleien som følge av disse utbedringene.
3. Kommunen ønsker fortsatt drift av barnehage på stedet, men trenger en utvidelse og oppgradering for å få hensiktsmessige lokaler og størrelse. Kommunen vil undertegne en kontrakt som sikrer borettslaget utleie i 20 år med en husleie som dekker kostnadene for utbedringer og avkastning på investert kapital. Kontrakten vil bli underskrevet før låneopptak.

Alternativene

- 1) Foreta pålagt og nødvendig utbedring av lokalene for den driften som er der i dag, med samme antall barn.
- 2) Ombygge og utvide med plass til flere barn.

Alternativ 1. Utbedre dagens lokaler, 450 m² brutto.

Utbedring må sette i gang umiddelbart ettersom vi allerede har overskredet gitte frister. Kostnadene er estimert til kr 7 millioner inkl. mva.

Årlig kostnad for borettslaget: Finans + drift = kr 691 000 + kr 260 000 = kr 951 000

Årlig inntekt for borettslaget: Husleie fra kommunen = kr 560 000

Finanskostnadene løper selv om kommunen skulle velge ikke å forlenge kontrakten i 2013. Da kan vi leie til andre eller bygge om til leiligheter. Vi har sett på ulike alternativer, men disse må vi komme tilbake til. Foreløpige beregninger viser at dette uansett blir mindre lønnsomt enn videre avtale med kommunen, og det vil uansett kreve investeringer i tillegg til de vi har hatt.

Alternativ 2. Ombygge og utvide til 732 m² brutto

Dette alternativet vil kreve planlegging og forberedelser fram til påske neste år. Derneft kommer en byggeperiode som i alt vesentlig foregår inne i bygget. Med utvidelsen vil det være plass til henholdsvis 50 store og 20 små barn. Barn under 3 år teller som 2 i forhold til kapasitet.

Alternativet er kostnadsberegnet til kr 17 millioner inkl. mva., noe som må lånefinansieres av borettslaget. Før oppstart av dette prosjektet inngår vi en avtale med kommunen om leie i 20 år der leien skal dekke alle kostnader (inkl. lånekostnadene) og gi noe avkastning på investert kapital.

Årlig kostnad for borettslaget: Finans + drift= kr 1 304 000 + kr 260 000 = kr 1 564 000

Årlig inntekt for borettslaget: Husleie + felleskostnader = kr 2 337 000 + kr 260 000 = kr 2 597 000

Vurderinger

Økonomisk sett er utbygging etter avtale med kommunen, utvilsomt mest gunstig for borettslaget.

Det er innvendt at utvidelse vil gi trange vilkår for barna. I realiteten vil det bli romsligere for barna etter utvidelsen, og de vil ha det betydelig romsligere enn vanlig i barnehagene i Oslo. Dette gjelder også utearealene som ikke trenger utvidelse.

Det er også uttrykt bekymringer for mer støy. Vi er opplyst om at flere barn ikke vil medføre merkbar økt støynivå. Mange av de "nye barna" vil være småbarn (1-3 år). På kveldstid blir det som nå.

En annen innvending er bekymring for mer lån og risiko for økt husleie. Det er sagt at vi er belånt til "over pipa". Det er ikke korrekt. Våre lån utgjør ikke mer enn ca. 15 prosent av verditakst pålydende pr. d.d. **kr 2,3 milliarder**. Det må tilføyes at begge alternativer krever låneopptak.

Utbedringsalternativet vil medføre et behov for en **husleieøkning på 3 %**.

Utvidelse etter avtale med kommunen vil **ikke medføre økt husleie**.

Styret

Oppgradering av eksisterende barnehage

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

**Behov for husleieøkning pga finansiering
Økning av husleie i %**

3 %

Utvidelse av eksisterende barnehage

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	2 337 000
Felleskostnader	kr	260 000
Totale inntekter	kr	2 597 000

ÅRLIG REGNSKAP FOR VIDERE UMLEIE

Inntekter	kr	2 597 000
Finanskostnader (inv. Beløp over 20 år)	kr	-1 304 000
Driftskostnader (estimert)	kr	-260 000
Totalt Resultat utleie	kr	1 033 000

INGEN BEHOV FOR HUSLEIE ØKNING

3. TREFELLING

TREFELLING

Denne saken er satt opp som følge av krav fra over 10% av andelseierne. Andelseierne ønsker at avgjørelse om felling av trær håndteres forsvarlig for ettertiden og sikrer en god saksbehandling.

Andelseiernes syn er at trær rundt blokkene er meget verdifullt for miljøet.

Forslag til vedtak:

1. Retningslinjen og grunnholdningen er at trær ikke skal felles med mindre de er syke og/eller skadet. Kommer det forslag om felling av trær skal styret først innhente en innstilling fra utvalget for grøntarealer. Vurdering av nyplanting foretas av utvalg for grøntarealer.
2. Et lønnetre uten for Nåkkvesv.1, mot vest, skal ikke felles. Treet er friskt.

Oslø, 24. august 2011
Angelika Mellinæs

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)