



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 23. mai 2019 kl. 18.00 i Grendehus øst

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk
blokkbokstaver:**

Eiers navn:

Adresse:

Selskapets navn: Bertramjordet borettslag

Andel nr.:

Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen eller årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til selskapets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsseddel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Den som møter med fullmakt kan bare representere 1 andelseier.

Eier kan ta med en rådgiver på møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

.....

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig)
fullmakt til å møte og stemme på ekstraordinær generalforsamling 22.06.2016.

_____ (sted), den _____ 2016

Underskrift

SAK: **Installasjon av heis i blokkene**

Saksliste:

Sak 1

Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av møteinnkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2

Installasjon av heis i blokkene

Hvorfor heis?

Bolig = investering. Den må vi ta vare på! Krav til hva som er en god bolig endres med tiden. De fleste boliger i blokk bygges med heis i dag. Dette er en kvalitet som tas for gitt i nyboligmarkedet. Etterinstallering av heis er like viktig som annen oppgradering av eksisterende boligmasse for å imøtekomme dagens krav og behov hos beboerne.

Mange av landets lavblokker ble bygget på en tid hvor det ikke ble stilt krav om heis i lovgivningen. 90 prosent av boligene i lavblokk mangler derfor heis. Trappa er eneste atkomstvei.

Heis – nyttig for alle – nødvendig for noen.

Heisen gir økt tilgjengelighet for både beboere og besøkende. Om du har barnevogn, handleposer, rullator eller rullestol - heisen er et gode alle kan nyte godt av og som letter hverdagen. For mange med redusert funksjonsevne er heis helt nødvendig.

Gjennom å gi Husbanken anledning til å gi investeringstilskudd og gunstig lånefinansiering av heis i eldre boliger, har myndighetene lagt til rette for at dette kan gjennomføres innenfor økonomisk forsvarlige rammer.

Heis i Bertramjordet

Blokkene i Bertramjordet er spesielt godt egnet til at alle kan få nytte av heis, i og med at heisen kan føres ned i garasjekjelleren. Det betyr blant annet at de som bor i første etasje vil kunne ha glede av heisen. Behovet for bilkjøring inne på de aktuelle tunene vil bli vesentlig mindre enn i dag.

Alle som kjører rullestol eller triller barnevogn, må i dag, hvis de har tenkt seg til bilen i garasjen, tilbakelegge lange omveier på 2 – 400 meter, blant annet gjennom rundkjøringen og nedover veien med stor biltrafikk. Spesielt på vinteren kan dette være strabasiøst og farlig. Det er vurdert andre løsninger enn heis for å gjøre adkomsten til garasjene bedre enn i dag, men ingen av disse er teknisk eller økonomisk akseptable.

Det er viktig å merke seg at forslaget som fremmes om heis i Bertramjordet, tilfredsstiller kravene for nybygg i Tek 17 om at heisstolen skal ha innvendig størrelse på minimum 1,1 m x 2,1 m.

I en NIBR-rapport fra 2009 skrevet av Siri Nørve og Lillin Knudtzon, framkommer det at ingen av de etterinstallasjonene av heis som er registrert fram til da, tilfredsstillende disse kravene. De fleste som har besøkt en eller annen høyblokk i byen, har sikkert opplevd at heisen er en trang kasse med plass til maks 3 – 4 personer, og uten verdi hvis du må ha fram en sykebare eller flytte en sofa.

Verdiøkning

Det bekreftes fra meglerhold, blant annet OBOS-megleren, at heis vil øke verdien på boligene, men forståelig nok, vil ingen anslå noen beløp. Søk på Finn.no viser at det svært få slike leiligheter i vår bydel, så det er vanskelig å finne noe å sammenligne mot. Generelt for Oslo øst og Oslo sør er at det er nesten bare i høyblokker man finner heis. Og, som det framgår av avsnittet foran, begrepet «heis» er ikke alltid uttrykk for det samme.

I NIBR-rapporten fra 2009 som det vises til foran, refereres det til en del undersøkelser og vurderinger (side 88 og 89). Alle er enige om at det skjer en verdistigning ved installasjon av heis. Verdistigning på opptil 20 % blir nevnt, eller 200 – 300 000. Dette er 10 år gamle tall, og boligprisene hos oss har doblet seg siden den gang. En verdistigning på 500 000 høres ikke urimelig ut i dag. Det vil i tilfelle bety at verdistigningen fra dag 1 vil være mer enn det doble av økningen i fellesgjeld.

Blokker bygget etter 2010 har heis etter godkjent standard. Dette er dyre boliger med høy fellesgjeld. En nybygd leilighet med heis på 76 m² på Rosenholm, ligger ute for salg med en totalpris på 4 330 000, og fellesutgifter på 7 298 per måned.

Utfordringer med parkering

Det er beregnet at i alt 10 parkeringsplasser blir borte i parkeringskjelleren. De 10 dette gjelder har krav på en fullgod erstatning med parkering inne, da retten til å parkere inne i garasjene er en rett første eier kjøpte da borettslaget var nytt, og som er tilknyttet andelen.

Vi har senere vedtektsfestet at denne retten ikke er tilknyttet en bestemt plass, og at andelseiere vil måtte bytte plass i forbindelse med montering av elbilladere. Vi legger til grunn at plikten til å bytte plass vil kunne gjøres gjeldende også hvis andre forhold gjør det nødvendig.

Hvis det monteres heis må det være en forutsetning at alle andelseierne i blokkene sikres parkering i den blokka de bor. I praksis betyr det at noen av rekkehuseiere vil måtte bytte garasje. Et konkret omfordelingsforslag bør lages etter at heisprosjektet er vedtatt og ferdig prosjektert.

Erstatning for garasjeplasser som går tapt

Det enkleste og rimeligste vil være å bygge nye garasjer mellom B66 og nedre tun. Disse garasjene vil kunne være et fullgodt alternativ til rekkehusene på nedre- og midtre tun. De fleste av disse parkerer i dag under B65/66 og B63/64.

Andeler uten garasjerett tilknyttet andelen

Da borettslaget var nytt var det i alt 15 andeler som ikke fikk anledning til å kjøpe parkeringsrett. De fleste av disse bor i B65 og 66. Mange av disse disponerer bil, og leier parkeringsplass ute eller privat i garasjekjelleren. Borettslaget tar 200/mnd for uteparkering, og gjengs leie for en inneplass er 400/mnd. på det «private marked».

Styret må forplikte seg til å finne fullgode løsninger også for denne gruppa. Målet må være at alle får tilbud om å kjøpe en parkeringsrett som er tilknyttet andelen. På kort sikt må styret sikre av de som tilhører denne gruppa, og som disponerer bil, får leie garasjeplass i den blokka de bor.

Kostnader

Husbanken gir 38 % tilskudd til vårt prosjekt, begrenset oppad til 12 910 000. Det betyr at det gjenstår 21 000 000, eller 2,6 millioner pr. heis, som borettslaget må finansiere gjennom låneopptak. Dette vil øke fellesgjelden med cirka 200 000 for de minste, og cirka 265 000 for de største leilighetene. Husbanken gir grunnlån til prosjektet, som er den gunstigste låneformen. Det mest vanlige er 30 års løpetid, med de 5 første årene avdragsfrie. I 5 år framover vil derfor heis koste 200 pr måned for de små, og 270 per måned for de store leilighetene. Etter 5 år vil vi måtte betale avdrag. Da vil belastningen bli cirka 650 per måned for de små, og ca 850 per måned for de store leilighetene.

I beregningene er det lagt inn at rentene på den økte fellesgjelden kan trekkes fra på skatten. Det er brukt dagens husbankrente (1,65 %).

Det er også vanlig i slike beregninger å inflasjonsjustere tilbakebetalingen (avdragene). Dette gir uttrykk for hva tilbakebetalingen reelt koster den enkelte år for år, tatt i betraktningen lønns- og prisstigning. I tabellene som er tatt med som vedlegg, er det innregnet en årlig prisstigning (inflasjon) på 3 % i året.

Vi viser også til tabeller som viser de aktuelle fellesutgiftene i de første 5 årene og etter 5 år med heis (utlevert på beboermøtet).

Vi har dessuten beregnet hva fellesutgiftene ville bli dersom det ikke bygges heis, og investeringene til vedlikehold og ENØK må finansieres i en privat bank, se neste punkt. I beregningene er det lagt til grunn en investering på 50 mill. for hele borettslaget.

Økonomiske konsekvenser for vedlikeholds- og ENØK-tiltak i borettslaget

Husbanken gir ikke lån til vedlikehold eller ENØK, med ett unntak: Inneholder prosjektet et tiltak som betyr økt tilgjengelighet («universell utforming»), vil Husbanken kunne gi lån også til vedlikehold og ENØK. Heis er et slikt tiltak.

Forskjellen i rente mellom Husbanken og privat bank er i dag cirka 1 %. Hvor mye dette utgjør i kroner avhenger selvsagt av hvor store investeringer som skal gjøres, men med en investering på 50 millioner utgjør denne rentegevinsten over 10 millioner kroner fordelt over 30 år.

Husbankfinansiering vil uansett bidra til at investeringene til vedlikehold og ENØK ikke fører til økning i fellesutgiftene de nærmeste årene. Kostnadene til disse tiltakene skal fordeles på alle, både blokker og rekkehus, og alle vil dermed nyte godt av løsningen.

«Komplett borettslag»

Heis i blokkene vil bringe Bertramjordet nærmere å bli et «komplett borettslag». Med dette menes et borettslag som har et bredt tilbud av boliger for mennesker med mange forskjellige behov: Enslige, barnefamilier, eldre og uføre. Hvis du bor her, og livssituasjon din endres slik at du trenger en annen type bolig, kan det løses ved å benytte den eksklusive forkjøpsretten du har internt i borettslaget. Denne forkjøpsretten går foran den alle andre medlemmer av USBL har.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Oppsummert mener styret at heis i blokkene har en rekke fordeler som til sammen forsvarer kostnadene med tiltaket:

- ↳ Investeringstilskuddet Husbanken gir, 12,9 millioner, bidrar til at kostnaden for beboerne ligger innenfor akseptable rammer.
- ↳ Heisen går fra garasjekjelleren og opp, og tilnærmet alle vil ha nytte og glede av den.

- ⌞ I 22, 23, 63 og 64 vil heisen gå helt opp til loftsbodene, noe som også er nyttig for de som bor i 1. etasje.
- ⌞ Heis sikrer at beboere fra 2. – 4. etasje kan bli boende når de blir eldre eller uføre
- ⌞ Småbarnsforeldre vil få en lettere hverdag, spesielt på vinteren, og vil slippe å trille barnevogn flere hundre meter gjennom områder med mye biltrafikk for å komme til garasjen
- ⌞ Alle vil ha glede av heisen hvis de skal ha handleposer fra bilen opp til leiligheten, eller hvis de skal flytte inn eller ut store og tunge gjenstander
- ⌞ Heis bidrar til å gjøre Bertramjordet til et «komplett borettslag», ved at beboere i rekkehus eller småhus som får endrede boligbehov, kan bruke forkjøpsretten og finne en leilighet på ett plan internt i borettslaget.
- ⌞ Heis vil øke verdien på boligen langt mer enn økningen av fellesgjeld
- ⌞ Heis bidrar til billigere finansiering (Husbanken) for de store vedlikeholds- og ENØK-tiltakene borettslaget står ovenfor. Regnet ut fra en investering på 50 millioner utgjør dette over 10 millioner i sparte renter på 30 år.

Forslag til vedtak:

- 1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til prosjektering, kontrahering og bygging av heis fra garasjekjellerne og opp i alle blokkene. I 22, 23, 63 og 64 føres heisen opp til loftet, i de andre oppgangene opp til boligene i 3. etasje.**
- 2. Styret forplikter seg til å sørge for at alle som mister sin vanlige plass i garasjen på grunn av nedføring av heis, får en fullgod erstatning med innendørs parkering.**
- 3. Styret forplikter seg til at alle i blokkene med parkeringsrett tilknyttet andelen, får parkering under den blokka de bor.**
- 4. Styret forplikter seg til å finne løsninger også for de som ikke har parkeringsrett innendørs tilknyttet andelen. Målet er at alle skal få tilbud om å kjøpe en slik parkeringsrett. Dette er betinget av at borettslagets kapasitet for innendørs parkering kan økes. På kort sikt må styret sikre at de som tilhører denne gruppa, og som disponerer bil, får leie garasjeplass i den blokka de bor.**

Vedlegg:

Presentasjon fra beboermøte
Økonomiske beregninger – tabeller