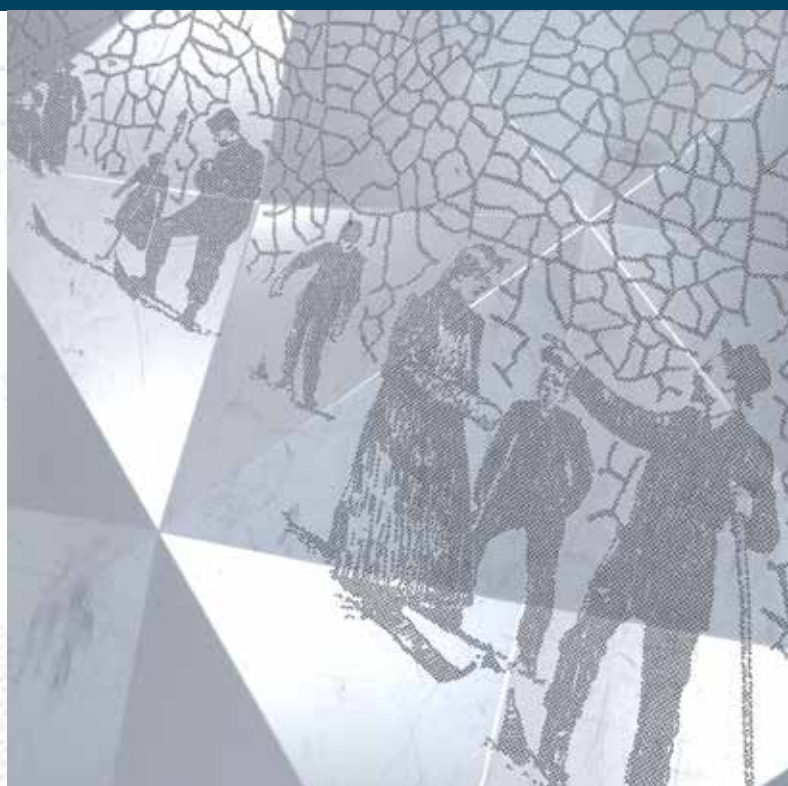


# REHABILITERING AV ULSMÅG BORETTSLAG

Innkalling til ekstraordinær  
generalforsamling onsdag 04.03.2020



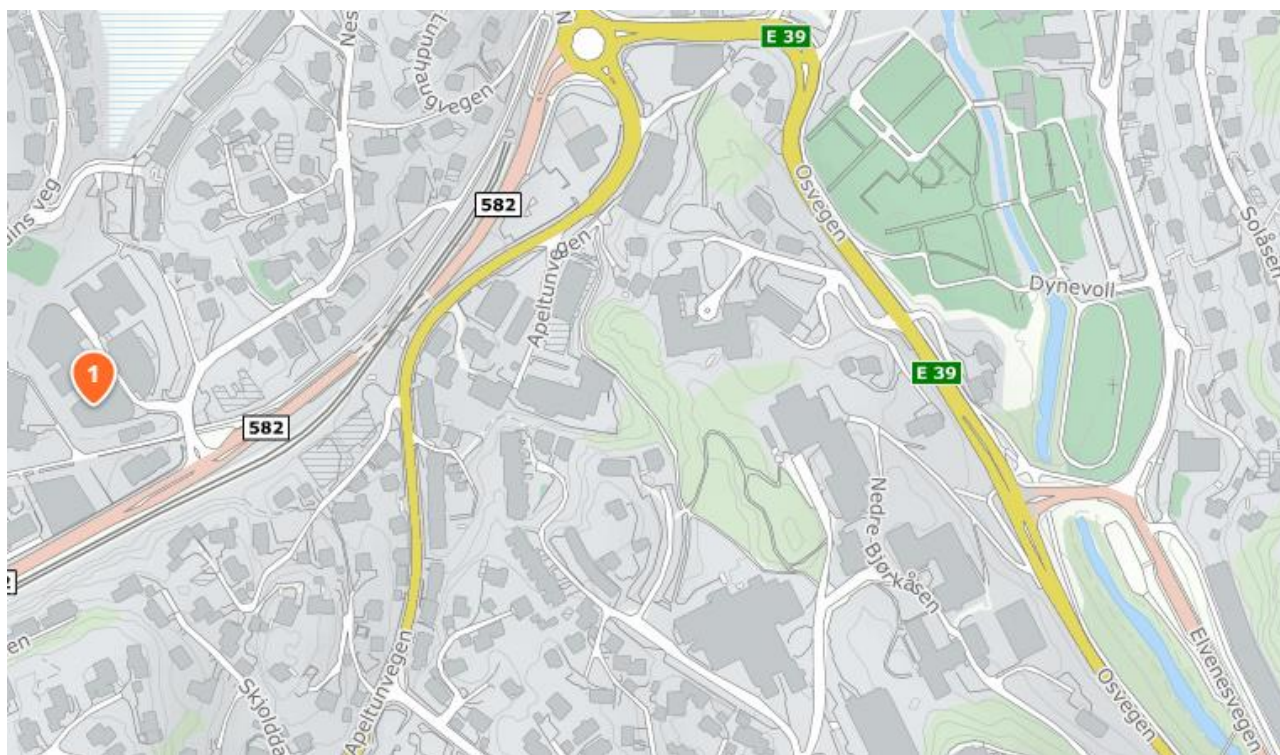
Ulsmåg Borettslag

Vi kaller med dette inn til

# EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I ULSMÅG BORETTSLAG

Dato: Onsdag 04.03.2020 kl. 18.30

Sted: Nesttunbrekka 97



**Registrering av deltagerne starter kl. 17.30**

Vi ønsker vel møtt!

Ulsmåg, 24.02.2020

Styret i Ulsmåg borettslag

# Dagsorden

## 1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert) + fullmakter
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av 2 protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

## 2. Sak til behandling

- 1) Avstemming over styrets forslag til øket låneramme vedrørende rehabilitering av Ulsmåg Borettslag

*Før avstemning vil det bli gitt informasjon om rehabiliterings-prosjektets hovedpunkter. Det vil også bli gitt anledning til å stille spørsmål til prosjektledelsen.*

# Innledning

Generalforsamlingen vedtok 20.06.2018 å gi styret samtykke til å igangsette rehabiliterings-prosjektet med en kostnadsramme på 190 millioner.

I tiden etter ekstraordinær generalforsamling 20.6.2018 har prosjektadministrasjonen arbeidet med å innhente tilbud, samt avklare forhold som kan få konsekvens for gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet. Nærmere informasjon om dette fremkommer i informasjonsskriv 2/REHAB levert i desember 2019. Dersom du ikke har dette kan det lastes ned fra vår hjemmeside: <http://www.ulsmagborettslag.no>

I informasjonsskrivet gjøres det i hovedsak rede for hvilke tiltak som er endret etter gjennomføringen av generalforsamlingen 20.06.2018.

Det er i perioden fra desember 2018 og frem til september 2019 gjennomført anbudskonkurranser for samtlige fire entrepriser. Total sum av samtlige entreprisetilbud ved anbudsåpning oversteg den økonomiske rammen som ble vedtatt.

To av entreprisene, hhv heis og renovasjon er igangsatt. De to største og mest kompliserte entreprisene, henholdsvis fasade/balkong og sanitær/ventilasjon, er ikke igangsatt.

Etter en nøye gjennomgang av samtlige tilbud har styret i samarbeid med prosjektadministrasjon innstilt en entreprenør for hver av entreprisene. I tiden etter innstillingen har entreprenørene i samsvar med konkurransens forutsetning, gjennomført omfattende undersøkelser og befaringer i borettslagets bygningsmasse.

Totalt er tilbudene på kr. 225 mill. for risikoavklarte tilbud og byggherreadministrasjon. Utover dette må en ta høyde for at det kommer lønns og prisstigning, samt at det fremdeles kan oppstå uforutsette kostnader til tross for grundige undersøkelser og avklaringer. Prosjektadministrasjonen ønsker derfor å legge inn en sikring på inntil 15 mill.



Styret ber generalforsamlingen ta stilling til en utvidet kostnadsramme.

Nedenfor følger oversikt som viser hvordan dette kan gi utslag på felleskostnadene til den enkelte andelseier.

Estimerte <b>månedlige</b> felleskostnader ved låneramme på 225 millioner.								
År	Dagens	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
2-roms	3444	3720	4277	4919	5214	5371	5478	5533
3-roms	4323	4669	5369	6175	6545	6741	6876	6945
4-roms	5020	5422	6235	7170	7600	7828	7985	8065

Forutsetning er avdragsfritt lån til lånet er utbetalt (mai 2022), 30 års nedbetalingstid, 3% flytende rente.

Estimerte <b>månedlige</b> felleskostnader ved full utnyttelse av låneramme på 240 millioner.								
År	Dagens	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
2-roms	3444	3788	4357	5228	5489	5599	5711	5768
3-roms	4323	4755	5469	6562	6890	7028	7169	7240
4-roms	5020	5522	6350	7620	8001	8161	8325	8408

Forutsetning er avdragsfritt lån til eventuelt hele lånet er utbetalt (mai 2022), 30 års nedbetalingstid, 3% flytende rente.

Øvrige faste kostnader som kabel-TV og garasje er ikke med i estimatene.

### Estimert økning i fellesgjeld ved full utnyttelse av låneramme

2-roms: kr. 759.600

3-roms: kr. 953.500

4-roms: kr. 1.107.400

## Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å øke øvre grense for låneramme til rehabiliteringen fra 190 millioner til 240 millioner.

### Begrunnelse:

Bygningenes vedlikeholdsbehov og tilpassing til dagens krav er stort og vil i fall manglende tilslutning, likevel fremtvinge større utbedrings-/vedlikeholdsutgifter de neste 5 – 15 årene. Derfor er det styrets oppfatning at vi er tjent med å øke lånerammen, slik at vi får en kvalitetsmessig og god rehabilitering med forutsigbar økonomi og vedlikeholdsbehov de neste 30 - 40 årene.



## Ulsmåg Borettslag

### Ekstraordinær generalforsamling i Ulsmåg borettslag, 04.03.2020

Navn : .....

*Andelseier*

Leilighet nr.: .....

Adresse: .....

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

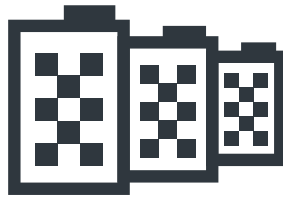
Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.  
Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn : .....

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: .....

**Obs! Kun én fullmakt per deltager!**





# Ulsmåg Borettslag