



Ekstraordinært årsmøde 2022

Borettslaget Nyegården I

25. april 2022

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nyegården I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. april 2022 kl. 18:00, Frøya Klubbhus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Rehabilitering av blokkene i Nyegården 1 Borettslag
3. Montering av svevelampe i tak på alle balkongene
4. Borettslaget skal inngå IN ordning
5. Prioritet på lån

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nyegården I

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Valg av møteleder

-Godkjenne de stemmeberettigede

-En til å føre protokoll og minst to andelseiere som protokollvitner

-Godkjenne innkallingen.

Forslag til vedtak

Godkjenne konstitueringen.

Sak 2

Rehabilitering av blokkene i Nyegården 1 Borettslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se beskrivelse av saken vedlagt

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne rehabilitering inkl innglassing av balkonger.

Forslag til vedtak

Rehabilitering inkludert innglassede balkonger godkjennes

Vedlegg

1. Informasjon rehabilitering oppdatert.pdf

Sak 3

Montering av svevelampe i tak på alle balkongene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se beskrivelse i vedlegg. Saken krever at rehabilitering inkludert innglassing av balkonger vedtas.

Styrets innstilling

Styret overlater til andelseierne og ta stilling til om det skal monteres svevelampe i tak på alle balkongene.

Forslag til vedtak

Montering av svevelampe i tak på alle balkongene

Sak 4

Borettslaget skal inngå IN ordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se beskrivelse i vedlegg

Styrets innstilling

Styret overlater til andelseierne å avgjøre om det skal inngås IN avtale

Forslag til vedtak

Inngå IN avtale

Sak 5

Prioritet på lån

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med låneopptak kreves det at lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Styrets innstilling

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen

Forslag til vedtak

Nytt lån gis prioritet foran fellesobligasjonen

REHABILITERING AV BLOKKENE I NYEGÅRDEN 1 BORETTSLAG

Endring av fasade krever 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Borettslaget ble oppført i 1962, og består av 72 leiligheter med balkonger og 10 hybelleiligheter på bakkeplan uten balkonger.

Styret har etter lov ansvar for å forvalte og vedlikeholde borettslagets eiendom på en forsvarlig måte, slik at den ikke forringes eller er til skade for noen. Tidligere styrer før oss har gjort grundige vurderinger og startet vedlikeholdsarbeidet – vann- og avløp er rehabilitert (2017), og det er installert varmepumper. Dette har borettslaget et restlån på kr. 27 mill.

OBOS prosjekt har vært en del av dette arbeidet både for tidligere og nåværende styre, og har bidratt til å utarbeide tilstandsrapport og forslag til hvordan fasader og balkonger kan oppgraderes på mest mulig hensiktsmessig måte. Rapporten viser spesielt til kuldebroer som ble oversett ved rehabiliteringen for 30 år siden, og det haster derfor for borettslaget å få utbedret disse problemstillingene. Dette for å unngå utvikling av sopp og råteskader inne i konstruksjonen. For andelseierne og styret er det viktig med langsiktige og bærekraftige løsninger som kvalifiserer til en optimal finansiering. Det viktigste med dette prosjektet er at beboerne får tørre, sunde og energieffektive hus. Forslaget som legges fram for andelseierne bygger på behov avdekket i tilstandsrapport.

Styret sammen med prosjektleder fra OBOS prosjekt utarbeidet en funksjonsbeskrivelse med bakgrunn i avdekket behov og sendte forespørsel til to seriøse tilbydere (Balco og Balkongentreprenøren) på innglassede balkonger. I tilbudet skulle de ulike prisene oppgis slik at det også framgikk hva det ville koste å ikke innglasse balkongene, og kun gjennomføre nødvendig vedlikehold. Pristilbudene ble vurdert og styret valgte å gå videre med Balkongentreprenøren som hadde det klart rimeligste tilbudet. Arkitekt engasjert av Balkongentreprenørene utarbeidet skisser til prosjektet, og dette var grunnlaget for forhåndskonferansen med Bergen kommune. I forhåndskonferansen ga Bergen kommune tilbakemeldinger på hva de mente var innenfor det de ville kunne godkjenne og hva de mente vi burde endre på. For Bergen kommune er det viktig at borettslagets fasader ikke endrer for mye på opprinnelig uttrykk, at fargene er i samsvar med omgivelsene og at terrassene til hyblene ikke ble lukket inne men fremstår som «inviterende».

Generelt er bygningsmassen i borettslag preget av elde og slitasje. Det er en sammensatt problemstilling som krever omfattende inngrep som beskrevet av entreprenør under:

- Bygningsmasse fremstår i dag med flere kuldebroer. (Med kuldebroer menes at kulde ledes inn i leilighetene / bygningsmassen på grunn av manglende isolering.)
- Kuldebroer må utbedres og isoleres for å unngå varmetap og kondens-utvikling inne i konstruksjonene, som vi i dag fanger opp som "lekkasjer".
- Konsekvensene av ovennevnte er råte og sopp utvikling inne i konstruksjonen. Det haster å få utbedret fasaden for å unngå omfattende følgeskader.
- Det er i dag asbestplater i fasaden som fjernes
- Nye vinduer med 3 lags energiglass. Nye vinduer i 3 lags energiglass har vesentlig bedre isolasjonsevne enn dagens vinduer. Med innglassede balkonger skiftes alle vinduene på inngangssiden i AA, og det samme gjelder på kjøkkensiden i MM. Ved åpen balkong må vinduene på balkongsidene også skiftes
- Dagens balkonger av stål viser tydelig tegn på korrosjon/rustangrep, særlig gjelder dette innvendig i stålkonstruksjonene som er svært vanskelig å få gjort noe med. En evt. utbedring vil være en omfattende operasjon som en må påregne å gjenta jevnlig for å ivareta vedlikeholdet i årene fremover.
- Etasjeskillere i bygningsmassen som dagens balkonger er forankret i, er uisolert og har synlige betongskader samt korrosjon på armering / stål etter tidligere nedkutting. Dette må utbedres. Her må betong og stålarmingen rehabiliteres, for å unngå større skader på denne delen av bygningsmassen. Videre bør denne delen av bygningsmassen etterisoleres for å bryte kuldebroene som disse representerer. For å komme til med dette arbeidet må dagens balkonger demonteres og flyttes ut.
- En slik rehabilitering er søknadspliktig dersom en skulle velge å tilbakeføre dagens balkonger. En må da tilfredsstillе dagens krav i forhold til bl.a. brannkrav som i seg selv vil bli svært utfordrende og kostnadskrevenne. Videre vil det kreve ombygging av eksisterende konstruksjoner for å tilfredsstillе bæreevne, rekkverkshøyde osv. iht. dagens forskrifter. Generelt vil det være tilnærmet umulig å demontere / remontere dagens balkonger uten omfattende ombygging.
- Ved valg av åpen balkongløsning må en påregne at dører og vinduer lokalisert på balkongene må skiftes ut.

Kort oppsummert er det dette som skal gjøres i rehabiliteringen

- a) Fasader etterisoleres med nye fasadeplater og vinduer.
- b) Asbest fjernes.
- c) Takene etterisoleres.
- d) Hybelleiligheter får nye balkongdører med terrasse på bakkeplan.
- e) Dagens balkonger demonteres for å komme til med etterisolering av fasade, og det monteres nye balkonger.

Det er opprettet prosjektnettsider som inneholder mye informasjon, bilder og beskrivelser av prosjektet, og det vil under bli hentet tekst fra nettsidene for å beskrive løsningene:

BESKRIVELSE OG INFORMASJON OM PROSJEKTET OG DETS LØSNINGER

Innglasset balkong blir gjerne betegnet som «helårsbalkong». Og grunnen for dette er at den kan benyttes hele året. På en varm sommerdag kan balkongen åpnes ved å skyve glasspartiene til siden, og den fungerer dermed som en tradisjonell åpen balkong. Når det regner, snør eller blåser kan disse glasspartiene enkelt lukkes igjen. Beboerne kan dermed sitte tørt og lunt ute på balkongen. I tillegg består brystningene i dette systemet av opalglass som hindrer innsyn og samtidig slipper mer lys inn i leiligheten.

Balkong -og fasadesystemet etablerer en klimavegg ved innglasset balkong som reduserer energiforbruket. Løsningen fanger opp behovet for etterisolering i form av en klimasone/vindtetting. Dette gir en energibesparelse som kommer alle andelseiere til gode.

Vinduer og fasader vil med denne løsningen ikke være eksponert for snø, regn og vind, noe som reduserer vedlikeholdsbehovet vesentlig for borettslaget.

Med en gjennomtenkt dreneringsløsning unngår man stygge merker etter skitt og regnvann. Derfor er det utviklet et eget dreneringssystem som leder vannet i skjulte kanaler. Dette reduserer effektivt risikoen for skittrender skapt av rennende vann utenpå brystningen.

Systemet minimerer risiko for at vann skal drive inn på balkongen når balkongen utsettes for vindbelastning og undertrykk samtidig. Vannet fanges opp i den øvre skinneprofilen og ledes via horisontale kanaler ut til hjørnestolpene. Deretter ledes vannet via stolpenes

innvendige kanaler, etasje for etasje, ned til underkanten av nederste balkong.

Dersom en balkongluke er åpen, og det regner inn, er systemet konstruert slik at vannet ledes ut fra balkongdekket og inn i dreneringssystemet. Dette gjør at man kan benytte balkongen som en tradisjonell åpen balkong. Balkongsystemet kombinerer derfor en åpen/lukket balkong i ett og samme system.

Levetiden til en balkong med innglassing fra Balkongentreprenøren forlenges med over 50 år og med noe vedlikehold opptil 90 år sammenlignet med en ubeskyttet betongplate på en åpen balkong. Innglassede balkonger beskytter ikke bare fasaden, men reduserer også vedlikeholdsbehovet for vinduer og balkongdører.

De innglassede balkongene varmer opp uteluften før den kommer inn i leilighetene. Effekten blir et bedre temperert inneklima.

Alle balkongsystemer hos Balkongentreprenøren har innebygd ventilasjon som reduserer kondensdannelse og beskytter bygningens eksisterende ventilasjonssystem.

Dessuten har systemet en integrert reservedrenering og er klargjort for rullegardinmontering

Når det gjelder bransikkerhet vil prosjektet blir prosjektert av uavhengig brannrådgiver, i dette tilfelle Firesafe AS. Uavhengig av dette vil det bli utført en uavhengig kontroll for å kontrollere utført brannprosjektering fra Firesafe. Dette iht. offentlige krav.

Balkongentreprenøren har ivaretatt alle brannkrav i sitt tilbud. Nye balkongdekker vil fungere som flammeskjerm og blir levert med 60 minutters brannmotstand.

Mellom balkonger vil det bli etablert brannvegg med rømningsluker, slik at det er mulig å rømme mellom balkonger. Stålbæring vil bli dimensjonert for 60 minutters

brannmotstand. Samtlige balkonger inn mot fasadeliv og i skillevegger mellom balkonger, blir branttetet for røyk og flammer for 60 minutter. Rehabilitering av øvrig fasade vil følge gjeldende regelverk, med brannmotstand i isolasjon, gips og fasadeplater.

For ordens skyld vil asbestplater blir fjernet som ellers ville utgjøre stor risiko ved brann på grunn av spredning av støv. Generelt er nye balkonger dimensjonert for å ivareta balkongen som rømningsvei.

Rehabiliteringen som her er beskrevet vil redusere energibehovet til den enkelte andelseier, og driftskostnader og vedlikeholdskostnader for borettslaget blir betydelig redusert.

Løsning som er valgt vil bedre inn klima for enkelte beboer sett opp mot bærekraft.

Tidligere i prosjektet er det blitt vurdert balansert ventilasjon og solceller. Men dette ble forkastet da kostnadene blir for høye for borettslaget og den enkelte beboer.

I denne del av prosjektet vil vi etterisolere bygget og lage en klimaskjerm som vil ha størst effekt på redusert strøm forbruk.

Styret anbefaler innglassede balkonger, og to viktige grunner til det er:

1. Styret anser denne løsningen som mest bærekraftig fordi den beskytter store deler av fasaden for fremtidig vedlikeholdsbehov på vinduer, altandører og betongdekke, og
2. Den gir en betydelig større bruksnytte og positiv bo-opplevelse for den enkelt beboer, og bidrar til ekstra reduksjon av energiforbruket.

Både alternativet med innglassede balkonger og nødvendig vedlikehold vil handle om å fjerne kondens som gir lekkasje og muggsopp i veggene, fjerne aspesplater i yttervegg, etterisolere både vegger og tak, fjerne kuldebroer og montering av nytt dørtelefonsystem. Forskjellen er skissert over når det gjelder innglassede balkonger, og i tillegg må vi ved åpen balkong skifte vinduer og dører som ved det andre alternativet er bak glassfasaden.

Styret ble anbefalt å gjøre om på takkonstruksjonen, da løsningen vi har i dag øker slitasje på avløpsrørene og risiko for lekkasje». Vann-nedløp går gjennom byggene, og det er anbefalt å omstrukturere slik at drenering tas vekk fra bygget, men rent vedlikeholdsmessig vil vi kunne vente 10-15 år. Styret velger derfor å fjerne den biten fra prosjektet i denne omgang.

I begge alternativene vil det bli bygget åpne terrasser for hyblene i MM.

Arbeidet som skal gjøres og materialvalgene som tas, skal ha god kvalitet, slik at ikke borettslaget må ta jobben igjen tidligere enn nødvendig.

Det ble i informasjonsmøtet 28. mars 2022 vist prisalternativene for innglassede balkonger og åpne balkonger, og vilkårene for de ulike alternativene. I budsjettet er det nå lagt inn en rente på 3,45. Når vi nevner vilkårene for de ulike alternativene vises det her spesielt til at innglassede balkonger gir lån på 50 år, mens balkonger uten innglassing gir lån på 30 år grunnet lavere levetid.

Det er viktig for borettslaget at andelseierne nå tar en avgjørelse på hvor veien går videre når det gjelder rehabilitering av blokkene.

ØKONOMI

Styret har sammen med forvaltningskonsulent i OBOS innhentet lånetilbud på totalt NOK 87 500 000,- fra fem ulike tilbydere. Borettslaget har i dag et lån på NOK 27 500 000. Nytt lån og gammelt gjeld vil dermed bli refinansiert inn i et samlet lån.

Det vil for den enkelte andelseier bli en økning i felleskostnadene. Samtidig vil det bli en vesentlig reduksjon i fremtidige vedlikeholdsutgifter, noe som vil påvirke felleskostnadene på en positiv måte totalt sett.

Følgende forutsetninger er tatt med i beregningen av nye felleskostnader:

- Beregningen ser kun på endring i felleskostnader som følge av låne opptak.
- Eksisterende lån på 27.600.000 er forutsatt refinansiert.
- For alternativ uten innglassing er det tatt utgangspunkt i fullfinansiering med 30 års nedbetalingstid.
- For alternativ med innglassing av balkong er det tatt utgangspunkt i fullfinansiering med opptil 50 års nedbetalingstid.
- Det er tatt utgangspunkt i dagens rentenivå som er ca. 1,8% med en økning opp til 3,45%

- Det er tatt utgangspunkt i 4-,3- og 1- roms leiligheter

	Med innglassing	Uten innglassing
Kostnad rehabilitering	62.000.000	51.000.000
Nytt lån inkl gammelt lån	89.600.000	78.600.000
Dagens felleskostnader	5797 / 5348 / 2646	5797 / 5348 / 2646
Nye felleskostnader med 1,8% rente	7350 / 6750 / 3250	8150 / 7500 / 3550
Nye felleskostnader med 3,45% rente	8550 / 7850 / 3700	9100 / 8350 / 3900
Andel fellesgjeld inkl dagens lån	1.241.000 / 1.131.000 / 465.000	1.089.000 / 992.000 / 408.000

Til orientering vil solskjerming utgjøre ca. 18 kroner ekstra i måneden og Svevelampe ca. 33 kroner ekstra i måneden.

Etter signaler fra beboerne i informasjonsmøtet 28. mars, og støttet av styret, er montering av solskjerming på alle balkongene tatt inn igjen i prosjektet, mens svevelampe i tak på balkongene avgjøres ved avstemming i generalforsamlingen dersom det gjøres vedtak om innglassing

IN (individuell nedbetaling av andel fellesgjelder) ordning

Beboere har spurt om muligheten for at borettslaget skal ta i bruk IN ordningen, og den legges derfor fram for avstemming i generalforsamlingen.

Det stilles noen krav for å inngå IN for borettslaget. Borettslaget må ha avtale om garantert betaling av felleskostnader (det har borettslaget i dag). Det kan kun inngås IN avtale på lån med flytende rente. Det kan ikke inngås IN avtale på NIBOR, SWAP og tilsvarende lån. Det må altså være et ordinært lån med flytende rente. Lånet bør være av en vis størrelse – det anbefales at fellesgjelden per andel overstiger 100000 kr. Det må foreligge et generalforsamlingsvedtak for at IN avtale skal inngås. Det kreves vanlig flertall.

Kostnader knyttet til IN ordning:

Kr 30.000 for inngåelse av avtale (kan bli endret)

Årlig administrasjonsgebyr 10 % av forretningsførerhonoraret, men min 6438 kr (kr. 12000 i vårt tilfelle).

Det blir også belastet gebyr til den enkelte som ønsker å innfri.

Trinnvis økning av felleskostnadene

Styre foreslår å øke felleskostnadene trinnvis med intervaller på 6 måneder fra oppstart av prosjekt.

PROSESS VIDERE

Etter at generalforsamlingen har avgjort hva styret skal arbeide videre med, sendes søknad til Bergen kommune for oppstart. Behandling av søknad kan ta 2-3 måneder.

Byggeperioden er på ca. 18 måneder, og oppstart blir på blokk Arne Abrahamsens vei.

Beboerne vil bli invitert til informasjonsmøter i forkant av oppstart.

Styret vil sammen med forretningsfører (OBOS) forhandle med bankene for optimal lånefinansiering, og undersøker nærmere hvilke tilskudd vi kan søke på med bakgrunn i bærekraftløft av borettslaget.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 25.04.22

Selskapsnummer: 6114 Selskapsnavn: Borettslaget Nyegården I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.