

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling for Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag

Andelseierne i Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling tirsdag 30.01.2024 kl. 18.00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Baptistkirken, Vilhelm Bjerknesvei 16, 5081 Bergen

Dagsorden

1. Konstituering

- a. Status fremmøte
- b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- c. Valg av møteleder
- d. Valg av referent
- e. Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- f. Valg av tellekorps

2. Sak 2

Oppgradering av alle 4 fasader med tilleggisolasjon, nye vinduer/altandører, nye plater og balansert ventilasjon

Dersom forslaget ikke får 2/3 flertall stemmes det over sak 3

3. Sak 3

Oppgradering av østvegg med isolasjon, nye plater og nye vinduer på øst- og sørvegg, samt utbedring av gesimser

Bergen 23.01.2024

Styret i Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag

Vedlegg:

Fullmaktsskjema

Saksutredning

SAK 2 Oppgradering av alle 4 fasader med tilleggsisolasjon, nye vinduer/altandører, nye plater og balansert ventilasjon

Styret ved styreleder tok i våren 2023 kontakt med Vestbo for å få hjelp til å utarbeide et prosjekt med tanke på å oppgradere østveggen med nye vinduer, tilleggsisolasjon og nye plater, samt nye vinduer på sørgavl.

Vestbo anbefalte styret å gjennomføre en energikartlegging med inntil 50 % støtte fra Enova, for å få oversikt over byggets energiforbruk. En energikartlegging ser på byggets slik det er i dag og gir råd om hvilke energiltak som bør prioriteres ut fra en kost/nytte-vurdering. Dette gikk styret inn for og rapporten er helt i slutfasen.

Som nevnt på beboermøtet 18.01.2023 har det vært vanskelig å få entreprenører som ville gi pris på jobben. Første tilbudsforespørsel resulterte i at 1 av 6 entreprenører ville gi pris. Siden det er hensiktsmessig med konkurranse ble det besluttet å kontakte nye entreprenører og gjennomføre en ny runde. Også denne gangen ble 6 entreprenører invitert til å gi pris. I denne runden kom det inn pris fra 2 entreprenører.


Underveis i prosjektet ble styret oppmerksom på regler fra EU som også gjelder for Norge gjennom EØS-avtalen, at det vil være krav til å redusere energiforbruket på eldre bygg i løpet av få år. Det er satt flere milepeler for når ulike energiklasser/-merker skal være oppnådd. Første milepel er satt til 2030. Da skal eldre bygg ha minimum energimerket D.

Vedtakene fra EU medførte at Enova lanserte en omlegging av tilskuddsordningene til tiltak i borettslag og sameier, for å stimulere til at energireducerende tiltak blir iverksatt. Det er mulig å søke Enova om tilskudd til oppgradering på inntil 30 % av kostnadene, maks 10 millioner kroner. Forutsetningen for å få tilskudd er at beregnet energibesparelse utgjør minimum 20 %. Samme bygg vil ikke få tilskudd 2 ganger.

På bakgrunn av de nye reglene og tilskuddsordningen fra Enova, og at det i dag er mangel på oppdrag i byggenæringen, vurderte styret i samråd med Vestbo det slik at det mest gunstige for laget å gjennomføre oppgradering av alle fasader samtidig. Det ble gjennomført en ny tilbudsbeifaring med de to entreprenørene som alt har gitt pris og begge har levert priser på komplett oppgradering av alle fasader, slik det ble presentert på beboermøtet.

Ved en slik oppgradering av fasadene, vil bygget bli mye tettere enn det er i dag. For å få nødvendig tilførsel av luft vil det derfor også bli montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning, som tilfredsstillt krav til alle nyere bygg.

Ramme for prosjektet:



Oppgradering alle fasader

- Prosjektet vil oppfylle Enovas krav til redusert strømforbruk
- Det kan søkes tilskudd til tiltakene – inntil 30%, maks 10 millioner kroner
- Borettslaget kan ha en mulighet for å få husbanklån

757 Vilhelm Bjerknesvei		
Rehabilitering alle fasader m/tilleggsisolering og vinduer		
BUDSJETT	Inkl. MVA	eks mva
Tilbud entreprenør	kr 25 500 000,00	kr 20 400 000,00
Vestbo: Byggherreombud (byggeledelse) og KU-utførelse FASE 2	kr 950 000,00	kr 760 000,00
Uforutsett	kr 3 825 000,00	kr 3 060 000,00
Sum totalt ramme for rehabilitering	kr 30 275 000,00	kr 24 220 000,00

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier kan avgi en stemme og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret ber om løyve til å gjennomføre prosjektet i henhold til fremlagte forslag: Oppgradering av alle fasader med tilleggsisolasjon, nye vinduer, nye altandører, nye plater og balansert ventilasjon.

Tiltaket er tenkt finansiert med tilskudd fra Enova og låneopptak i Husbanken.

Generalforsamlingen gir styret anledning til å ta opp lån på inntil kr 22 millioner for dette prosjektet.

Lånet sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene.

Vedtaket må godkjennes med 2/3 flertall av avgitte stemmer

Forslag til vedtak:

GF fatter vedtak i samsvar med styrets innstilling

SAK 3 Oppgradering av østvegg med isolasjon, nye plater og nye vinduer på øst- og vestvegg samt utbedring av gesimser.

Styret sitt utgangspunkt når prosjektet ble satt på dagsorden var å oppgradere bygget i etapper. Første etappe vil være tilleggisolasjon av østsiden, med nye vinduer og nye fasadeplater. Det er undersøkt gjenbruk av eksisterende plater, men det er ikke mulig å få disse rene og glatte. Derfor velges nye plater. Vinduer på sørsiden byttes. Det vises til presentasjonen som ble holdt på beboermøtet 18.01.2023.

Prosjektet vil ikke kvalifisere til husbanklån. Det medfører at lån må opptas i ordinær bank. Renteforskjellen mellom husbanken og ordinær bank er som oftest 1-2 % (Pt 1,8%).

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier kan avgi en stemme og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

Styrets innstilling til vedtak:

**Styret ber om løyve til å gjennomføre prosjektet i henhold til fremlagte forslag:
Oppgradering av øst-fasade med tilleggisolasjon, nye vinduer og plater. Sørveggen får nye vinduer
Generalforsamlingen gir styret anledning til å ta opp lån på inntil kr 12 millioner for dette prosjektet.
Lånet sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene.**

Vedtaket må godkjennes med 2/3 flertall av avgitte stemmer

Forslag til vedtak:

GF fatter vedtak i samsvar med styrets innstilling

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)
_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur