

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Plogveien Borettslag avholdes
onsdag 13. november 2019 kl. 18:00 i Ryenstubben 2.
Oppmøte for registrering fra kl. 17:45.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

- A) Forslag om rehabilitering av Plogveien Borettslag – valg av totalt omfang
- B) Forslag til materialvalg på nye balkongfronter – valg av prinsippløsning
- C) Forslag om felles innglassing av balkonger
- D) Forslag om felles etablering av nye markiser
- E) Forslag om avvikling av kjøle- og fryserom
- F) Forslag om individuell avregning av varmtvann til forbruk og oppvarming
- G) Forslag om etablering av IN-ordning – mulighet for individuell innbetaling av fellesgjeld
- H) Forslag om kompensasjon for nyoppussede baderom som må fornyes som følge av arbeid med rørføringer
- I) Forslag om kompensasjon for balkonginnglassinger som må fjernes som følge av nye balkongfronter
- J) Forslag om opptak av lån til finansiering av vedtatte tiltak med prioritetsvikelse for pantelån

Underlag for alle forslag med anbefaling til vedtak er beskrevet i innkallingen.

Oslo 6. november 2019
I styret for Plogveien Borettslag

Thomas Hammer Tveit Nina Christoffersen Helga Dalsrud
Veronika Gulsett Knut Teppan

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Plogveien Borettslag**

Fyll ut med blokkbokstaver før møtet og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

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 du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Plogveien Borettslag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

A) Forslag om rehabilitering av Plogveien Borettslag – valg av totalt omfang

Bakgrunn:

Tilstandsanalyser gjennomført i 2012, 2017 og 2018 viser at Plogveien Borettslag har et dokumentert behov for rehabilitering av både bygningsmessige og tekniske installasjoner. Det vises til fem informasjonsmøter som er avholdt om underlaget for dette i perioden oktober 2018 til oktober 2019. Presentasjoner og protokoller fra alle informasjonsmøtene ligger tilgjengelig på www.plogveien.no under fanen Rehabilitering.

Samlet sett er omfanget av arbeider knyttet til følgende:

Anbefalte og nødvendige tiltak – Bygg og VVS

FASADER	Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører. Etterisolering av alle fasader – langfasader og gavler Nye inngangsfasader inklusive nye inngangspartier Balkonger – rehabilitert, eller utvidet
TAK	Takutbedring med brannseksjonering av tak Etterisolere tak
ANNET	Sette inn brannsikre leilighetsdører (ca 50 stk), samt nye branndører i kjeller Oppgradere fellesarealer – trapperom og kjeller Heldekkende brannvarslingsanlegg, nødløslanlegg, system for porttelefoner Oppgradere el. tavler i tekniske rom / vaskerier
VVS	Bytte alt av vann- og avløpsrør og nye våtrom

Figur 1 – Oversikt over totale tiltak

Innenfor disse temaene er det en rekke elementer som det er helt nødvendig at borettslaget rehabiliterer. Det er altså ikke et spørsmål om tiltaket er nødvendig eller ikke. Dette skyldes at teknisk levetid (den tid det går før et teknisk eller bygningsmessig element erfaringsmessig må skiftes) snart er over – eller allerede er overskredet.

Alle tiltakene borettslaget må gjennomføre er samlet i en rehabiliteringspakke som kalles «Alternativ 1 / Må». Alternativ 1 / Må omfatter tiltakene i figur 2.

Alternativ 1 / Må

Område	Tiltak
VVS	Bytte alt av vann- og avløpsrør og derav nye våtrom
Tak	Takutbedring med etterisolering og brannseksjonering av tak
Fasade	Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører
	Nye inngangspartier
	Etterisolering av gavlvegger (endevegger)
	Overflatebehandling av langfasader (reparere skader og male)
	Overflatebehandling av balkonggulv og vedlikehold av eksisterende balkongfront
Brannvern og fellesareal	Sette inn brannsikre leilighetsdører (ca. 50 stk), samt nye branndører i kjeller
	Oppgradere fellesarealer – trapperom og kjeller (maling/belysning)
	Heldekkende brannvarslingsanlegg, nødløslanlegg, system for porttelefoner
	Oppgradere el. tavler i tekniske rom / vaskerier

Figur 2 - Oversikt over tiltak i Alternativ 1 / Må

I tillegg til elementene borettslaget må rehabiliterer har styret fått utredet tiltak OBOS Prosjekt sterkt anbefaler borettslaget å gjennomføre under en totalrenovasjon (Alternativ 2 / Bør), samt

tiltak vi kan gjennomføre (Alternativ 3 / Kan). Samtlige bør- og kan-tiltak inngår i området «fasader» og har under informasjonsmøtene blitt illustrert gjennom tabellen i figur 3.

I fasaderehabiliteringen har vi flere valg

	Alternativ 1 / Må	Alternativ 2 / Bør	Alternativ 3 / Kan
Utskifting av samtlige vinduer	x	x	x
Etterisolere gavler	x	x	x
Overflatebehandle langfasader	x	x	x
Etterisolere langfasader		x	x
Nye inngangsfasader	x	x	x
Oppgradering av inngangsfasade		x	x
Ny balk. dør og vindu + balk. rens	x	x	x
Oppgradere balkongfronter		x	x
Nytt veggfelt med skyvedør		x	x
Utvidelse av balkonger			x
Nye markiser			x
Innglassing av balkonger			x

Figur 3 - Oversikt over MÅ/BØR/KAN-tiltak for fasadearbeider

Under informasjonsmøtene har de alternative løsningene blitt presentert med budsjettet i figur 4:

	Alternativ 1 / Må	Alternativ 2 / Bør	Alternativ 3 / Kan
VVS			
Fasader			
Tak			
Brannverntiltak + fellesareal			
Prosjektledelse			
Avsetning for risiko og tillegg			
Total sum			

Figur 4 - Opprinnelig budsjett for de alternative løsningene

I høst har det blitt sendt forespørsler til entreprenører for å skape en større trygghet rundt budsjettet for totalrenovasjonen. Basert på innkomne tilbud er budsjettet oppdatert, og kostnader omfordelt. Det oppdaterte budsjettet i figur 5 viser at totalsommene for alternativ 1 og 2 er beholdt, mens alternativ 3 totalt sett trolig blir dyrere enn først antatt.

	Alternativ 1 / Må	Alternativ 2 / Bør	Alternativ 3 / Kan
VVS			
Fasader			
Tak			
Brannverntiltak + fellesareal			
Prosjektledelse			
Avsetning for risiko og tillegg			
Total sum			

Figur 5 – Oppdatert budsjett etter innkomne tilbud

Kostnadsrammen for de alternative løsningene fører til en forventet økning i felleskostnader fra dagens nivå, som illustrert i figur 6.

Forventet økning av felleskostnader

– basert på nye forutsetninger for finansiering

(Bygg 30 år / VVS 40 år)

Antall rom	Nåtid	Forventet økning i felleskostnader		
		Alternativ 1 / Må	Alternativ 2 / Bør	Alternativ 3 / Kan
2- roms	2668	2004	2662	3 541
3- roms	3316	2471	3288	4 380
4- roms	4196	3104	4139	5 518

Figur 6 – Oversikt over forventet økning i felleskostnader

Den forventede fellesgjelden etter at prosjektet er ferdigstilt er illustrert i figur 7.

Forventet fellesgjeld

– basert på nye forutsetninger for finansiering

(Bygg 30 år / VVS 40 år)

Antall rom	Alternativ 1 / Må	Alternativ 2 / Bør	Alternativ 3 / Kan
2-roms	480 000	640 000	851 916
3-roms	600 000	790 000	1 048 512
4-roms	760 000	990 000	1 332 484

Figur 7 – Oversikt over forventet fellesgjeld etter ferdigstilling

Styrets vurdering:

Alternativ 1 / Må

Basert på tilsynsanalysene gjennomført i 2012, 2017 og 2018, samt en god og faglig dialog med OBOS Prosjekt rundt deres erfaringer fra rennovasjonsprosjekt, føler styret seg trygge på at borettslaget som et minimum må gjennomføre renovasjonspakken Alternativ 1 / Må.

Alternativ 1 / Må

Område	Tiltak
VVS	Bytte alt av vann- og avløpsrør og derav nye våtrom
Tak	Takutbedring med etterisolering og brannseksjonering av tak
Fasade	Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører
	Nye inngangspartier
	Etterisolering av gavlvegger (endevegger)
	Overflatebehandling av langfasader (reparere skader og male)
Brannvern og fellesareal	Overflatebehandling av balkonggulv og vedlikehold av eksisterende balkongfront
	Sette inn brannsikre leilighetsdører (ca. 50 stk), samt nye branndører i kjeller
	Oppgradere fellesarealer – trapperom og kjeller (maling/belysning)
	Heldekkende brannvarslingsanlegg, nødlysanlegg, system for porttelefoner
	Oppgradere el. tavler i tekniske rom / vaskerier

Figur 8 - Oversikt over tiltak i Alternativ 1 / Må

Tilsynsanalysene viser at den tekniske levetiden for elementene i Alternativ 1 / Må snart er over eller allerede er overskredet. I henhold til både borettslagets vedtekter (§5-2) og Borettslagslova (LOV-2003-06-06-39) er styret dermed pliktig til å gjennomføre tiltakene i Alternativ 1 / Må. Det innebærer at Alternativ 1 / Må vil gjennomføres som en minimumsløsning dersom Alternativ 2 / Bør ikke blir vedtatt.

Gjennomføringen av alternativ 1 / Må er estimert til å koste borettslaget [redacted] millioner. Dersom estimatet stemmer vil det for hver leilighetstype tilsvare kostnadene i figur 9.

Alternativ 1 / Må - Budsjett

Leilighetstype	Forventet økning i felleskostnad	Forventet fellesgjeld
2-roms	2 004	480 000
3-roms	2 471	600 000
4-roms	3 104	760 000

Figur 9 – Oversikt over forventet kostnad per andel

Som presisert på informasjonsmøter, minner styret om at økningen av felleskostnader vil fordeles over fire år, med trappetrinn på 25 prosent av total økning hvert år. Den første økningen vil skje 1. juli 2020 og den totale økningen oppgitt i figur 9 vil dermed ikke tilfalle andelseier før 1. juli 2023.

Alternativ 2 / Bør

Ettersom borettslaget må gjennomføre et renovasjonsprosjekt har styret rådført seg med OBOS Prosjekt for å kartlegge hvilke tiltak de anbefaler oss å gjennomføre. Basert på tilstanden til borettslaget og estimerte kostnader ved å gjennomføre forskjellige tiltak kom styret i samråd med OBOS Prosjekt høsten 2018 frem til fire tiltak borettslaget bør gjennomføre i tillegg til tiltakene i Alternativ 1 / Må:

1. Etterisolere langfasader istedenfor å bare overflatebehandle dem
2. Oppgradere inngangspartier
3. Oppgradere balkongfronter
4. Nytt veggfelt i stue med skyvedør

I løpet av de fem informasjonsmøtene som er avholdt er det kommet mange gode og konstruktive innspill rundt de forskjellige tiltakene. Samtidig har de budsjetterte kostnadene for de fire alternativene blitt revidert basert på tilbud fra entreprenører. Basert på dette har styret gjennomgått tiltakene i Alternativ 2 / Bør på nytt, og gjort følgende vurderinger:

1. Etterisolere langfasader istedenfor å bare overflatebehandle dem

Langfasadene i borettslaget har en nedslitt maling og puss, fugemassen mellom fasadeelementene har begynt å sprekke opp, og regn og fukt har begynt å trenge inn i veggen og rommet bak. Som en følge av dette må borettslaget som et minimum overflatebehandle langfasadene (Alternativ 1 / Må).

Istedenfor å kun overflatebehandle langfasadene er borettslaget anbefalt av OBOS Prosjekt å gjennomføre en etterisolering av langfasadene, som trekkes helt ned til grunnmuren. En etterisolering av langfasadene vil føre til:

- Et bedre inneklima i leilighetene, gjennom bedre varme og ventilasjon.
- En økt bo-komfort for beboere.

- Et redusert energibehov.
- Reduserte vedlikeholdskostnader ettersom en etterisolering vil gi blokkene en ny fasade.
- Blokker som fremstår vedlikeholdt og moderne.

Ettersom en etterisolering av langfasadene fører til et redusert energibehov vil tiltaket også være bra for miljøet og tiltaket gis dermed enøktilskudd fra Enova.

Kostnaden ved å gjennomføre etterisolering av langfasadene som en del av renovasjonsprosjektet er estimert til millioner, som tilsvarer ca. kr. 350,- i økt felleskostnad for en 3-roms leilighet. I beregningen av økt felleskostnad er det ikke hensyntatt at tiltaket både vil redusere energibehovet og vedlikeholdskostnadene til borettslaget i årene som kommer, og den reelle økningen kan dermed anses som noe lavere.

Styret anser fordelene ved å gjennomføre en etterisolering av langfasadene som betydelige og mener at tiltaket er en god og viktig investering for borettslaget.

2. Oppgradere inngangspartiene

Grunnet en teknisk levetid som snart er over eller allerede overskredet, må borettslaget som et minimum skifte vinduer, dører, porttelefoner og istandsette eksisterende trapper i inngangspartiet (Alternativ 1 / Må).

I tillegg til å gjennomføre Alternativ 1 / Må er borettslaget anbefalt av OBOS Prosjekt å gjennomføre en oppgradering av inngangsfasaden. Med inngangsfasaden mener vi i denne sammenhengen veggområdet med vinduer fra inngangspartiet til øverste etasje. Dette veggområdet består i dag av et annet materiale enn resten av langfasaden, og tiltaket «Etterisolere langfasade» vil dermed ikke gjelde for inngangsfasaden.

En oppgradering av inngangsfasaden vil føre til:

- Et bedre inn klima i trapperom, gjennom bedre varme og ventilasjon.
- Redusert energibehov for borettslaget
- Mer dagslys i trapperom
- Reduserte vedlikeholdskostnader
- Blokker som fremstår vedlikeholdt og moderne.

Under informasjonsmøtene er løsningen for den oppgraderte inngangsfasaden diskutert og en uoffisiell meningsmåling på siste informasjonsmøte viste at flertallet av beboerne ønsker en inngangsfasade som består av en kombinasjon av tette veggfelt og vindusfelt. Basert på tilbakemeldingene har styret utarbeidet den prinsipielle løsningen illustrert i figur 10. Denne løsningen kombinerer det opprinnelige utseendet med ny teknisk kvalitet, og bidrar at hele fasaden får den samme tekniske kvaliteten. Løsningen viser bruk av vinduer og tette felt, og bruk av farger for å framheve inngangsfasaden i helheten.



Figur 10 – Illustrasjon av ny utforming av inngangsfasade

Kostnaden ved å gjennomføre en oppgradering av inngangsfasaden som en del av renovasjons-prosjektet er estimert [redacted] millioner, som tilsvarer rundt kr. 140,- i økt felleskostnad for en 3-roms leilighet. I beregningen av økt felleskostnad er det ikke hensyntatt at tiltaket både vil redusere energibehovet og vedlikeholdskostnadene til borettslaget i årene som kommer, og den reelle økningen kan dermed anses som noe lavere.

Styret anser fordelene ved å gjennomføre en oppgradering av inngangspartiene sammen med en etterisolering av langfasaden som betydelige og mener at tiltaket er en god og viktig investering for borettslaget.

3. Oppgradere balkongfronter

Som en del av Alternativ 1 / Må vil rehabiliteringsprosjektet som et minimum gjennomføre en overflatebehandling av balkonggulvet grunnet ujevnheter og sprekker i balkongdekke, og et vedlikehold av eksisterende balkongløsning.

Istedenfor å kun gjennomføre vedlikehold av eksisterende balkongløsning er borettslaget anbefalt av OBOS Prosjekt å gjennomføre en oppgradering av balkongfrontene av tre sentrale årsaker:

1. For å få til en helhetlig etterisolering av langfasadene må balkongfrontene demonteres. Gjennomføres ikke en demontering vil etterisoleringen måtte avsluttes ca. 30 cm på siden av hver balkong, noe som fører til en dårlig løsning både teknisk og utseendemessig.
2. En de- og re-montering av eksisterende balkongfronter er mulig, men frarådes av OBOS Prosjekt ettersom fasaden ved en etterisolering blir ca. 15 cm tykkere enn den er i dag. Det fører til at dagens balkongfronter må kuttes på kortsiden, noe som både er kostnadsfullt og resulterer i en dårlig løsning både teknisk og utseendemessig.
3. Ved skifte av balkongfronter vil disse få samme kvalitet og levetid som resten av den nye fasaden. De gamle balkongfrontene vil derimot kreve mer vedlikehold i løpet av de neste 30 år enn nye fronter. Det betyr at deler av innsparingen ved å beholde gamle balkongfronter vil spises opp av økte vedlikeholdskostnader.



Figur 11 – Illustrasjon oppgraderte balkongfronter

Under informasjonsmøtene har det framkommet en rekke innspill på utforming av balkongfrontene. Forslag B i sakslisten er en avstemming rundt materialvalg på de nye balkongfrontene.

Kostnaden ved å oppgradere balkongfrontene som en del av renovasjonsprosjektet er estimert til mellom [redacted] og [redacted] millioner (avhengig av materialvalg), som tilsvarer mellom 90 og 120 kroner i økt felleskostnad for en 3-roms leilighet. I beregningen av økt felleskostnad er det ikke

hensyntatt at tiltaket vil redusere vedlikeholdskostnadene til borettslaget i årene som kommer, og den reelle økningen kan dermed anses som noe lavere.

Styret anser en oppgradering av balkongfrontene som en vesentlig del av renovasjonstiltakene foreslått i punkt 1 og 2, både for å skape en helhetlig og god teknisk og utseendemessig løsning. Styret mener dermed at tiltaket er en god investering for borettslaget.

4. Nytt veggfelt med skyvedør i stue

Grunnet en teknisk levetid som allerede er overskredet vil rehabiliteringsprosjektet som et minimum bytte vinduet og balkongdøren i veggfeltet mellom stue og balkong (Alternativ 1 / Må).

Istedenfor å kun bytte vinduet og balkongdøren er det foreslått å etablere et nytt veggfelt i glass mellom stue og balkong, inkludert en skyvedør og ny nedfelt radiator. Et nytt veggfelt vil føre til:

- Mer dagslys i leiligheten.
- Bedre utsikt og kontakt med naturen.
- Redusert energibehov grunnet ny vegg.
- Økt bo-komfort i leiligheten.
- Nye kvaliteter ved leiligheten.



Figur 12 – Forslag til nytt veggfelt i stue med nedfelt radiator

Under informasjonsmøtene har det kommet fram en rekke innspill rundt veggfeltet og en uoffisiell meningsmåling på siste informasjonsmøte viste at flertallet av beboerne trolig ikke ønsker et nytt veggfelt i stuen. Ved nærmere gjennomgang av tilbud fra entreprenørene viser det seg at dette tiltaket er mye dyrere enn først antatt. Forespeilet total kostnad er på 33 millioner kroner, som tilsvarer rundt kr. 310 /mnd. i økt felleskostnad for en 3-roms leilighet. Opprinnelig kostnad var estimert til kr. 103/mnd., som er 3 ganger mer det som lå til grunn.

Derfor har styret konkludert med at denne løsningen ikke lenger er å anbefale. Veggfeltet mot balkong vil derfor beholde den utformingen det har i dag.

Omfang av Alternativ 2 / Bør

Basert på styrets vurdering av de fire tiltakene borettslaget er anbefalt å gjøre i tillegg til tiltakene i Alternativ 1 / Må er omfanget av omfanget til Alternativ 2 / Bør dermed blitt oppdatert. Det oppdaterte innholdet i Alternativ 2 / Bør er vist i figur 13.

Alternativ 2 / Bør

Område	Tiltak
VVS	Bytte alt av vann- og avløpsrør og derav nye våtrom
Tak	Takutbedring med etterisolering og brannseksjonering av tak
Fasade	Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører
	Oppgradert inngangsfasade, inkludert nytt inngangsparti
	Etterisolering av hele fasaden (både gavlvegger og langfasade)
	Overflate behandling av balkonggulv og oppgradering av balkongfronter
Brannvern og fellesareal	Sette inn brannsikre leilighetsdører (ca. 50 stk), samt nye branndører i kjeller
	Oppgradere fellesarealer – trapperom og kjeller (maling/belysning)
	Heldekkende brannvarslingsanlegg, nøddlysanlegg, system for porttelefoner
	Oppgradere el. tavler i tekniske rom / vaskerier

Figur 13 - Oversikt over tiltak i Alternativ 2 / Bør

Opprinnelig estimat for Alternativ 2 / Bør var på millioner kroner. Prisene som er hentet inn viser at dette totalestimatet fortsatt holder, selv om det er variasjoner på enkelt delene. Noen elementer er dyrere mens andre ligger på budsjett eller også noe lavere enn forventet. I tillegg er den opprinnelige kostnaden som lå inne for veggfelt med skyvedør tatt ut. Summen av disse endringene gjør at det opprinnelige budsjettet for alternativ 2 ligger fast. Dette gir kostnader for hver leilighetstype som vist i figur 14.

Leilighetstype	Forventet økning i felleskostnad	Forventet fellesgjeld
2-roms	2662	640 000
3-roms	3288	790 000
4-roms	4139	990 000

Figur 14 – Oversikt over forventet kostnad per andel

Forskjeller i forventet økning av felleskostnader og fellesgjeld mellom Alternativ 1 og Alternativ 2 er illustrert i figur 15.

Leilighetstype	Kostnadsforskjell mellom Alternativ 1 og 2	
	Forventet økning i felleskostnad	Forventet fellesgjeld
2-roms	+ 658	+ 160 000
3-roms	+ 817	+ 190 000
4-roms	+ 1035	+ 230 000

Figur 15 – Oversikt over forventet økning i kostnader fra alternativ 1 / Må til alternativ 2 / Bør

Som presisert tidligere vil økningen av felleskostnader vil fordeles over fire år, med trappetrinn på 25 prosent av total økning hvert år. Den første økningen vil skje 1. juli 2020 og den totale økningen oppgitt i figur 15 vil dermed ikke tilfalle andelseier før 1. juli 2023.

I tillegg ønsker styret å informere om at andelseier vil motta et månedlig rentefradrag på skatten som følge av leilighetens økte fellesgjeld. Ved alternativ 2 er dette rentefradraget estimert til å utgjøre ca. kr. 400,- /mond. for en 3-roms leilighet ved oppstart av nedbetaling.

Alternativ 3 / Kan

I tillegg til å legge frem tiltakene OBOS Prosjekt har anbefalt borettslaget å gjennomføre som en del av totalrenovasjonen har det på informasjonsmøtene blitt presentert tre tiltak vi kan gjennomføre:

1. Utvide balkongene
2. Etablere innglassing av balkonger
3. Etablere nye markiser

Basert på innspill fra informasjonsmøter og reviderte kostnadsbudsjett gjør styret følgende vurderinger rundt tiltakene i Alternativ 3 / Kan:

1. Utvide balkongene

Etttersom borettslaget skal gjennomføre en totalrenovasjon er dette en anledning til å utvide balkongene. Større balkonger vil gi et bedret bruksområde for beboere og flere møbleringsmuligheter. Det er dermed utredet hva kostnadene ved en utvidelse av balkongene med ca. 7,5 m² vil være, som illustrert i figur 16.



Figur 16 - Illustrasjon av utvidede balkonger

Ved nærmere gjennomgang av tilbud fra entreprenørene viser det seg at dette tiltaket er mye dyrere enn antatt med en gjennomsnittlig kostnad på millioner kroner, som tilsvarer rundt kr. 630 /mnd. i økt felleskostnad for en 3-roms leilighet. Det er nesten dobbelt så mye som tidligere antatt. Samtidig viser gjennomgangen av tilbudene at det er store sprik i tilbudsprisene, noe som gir en økt risiko i prosjektet.

Styret har gjennom informasjonsmøtene opplevd interessen for å utvide balkongene som svært liten blant beboere. Basert på den lave interessen og de økonomiske konsekvensene for tiltaket mener styret at en utvidelse av balkongene ikke er riktig bruk av borettslagets midler. Dette alternativet vil styret dermed ikke lenger legge fram til votering.

3. Etablere innglassing av balkonger

Som følge av nye balkongfronter vil eksisterende innglassinger måtte fjernes, fordi de ikke vil passe til de nye frontene. Innglassing av balkonger har en økende popularitet, og gir balkongen en mye større brukstid gjennom året. Innglassing som en felles løsning vil gi mye lavere pris pr enhet enn ved individuelt innkjøp. Det vil også gi borettslaget et helhetlig uttrykk.

Basert på dette mener styret at dette bør være en separat votering, som gjennomføres under forslag C i sakslisten.

2. Etablere nye markiser

I dag er det montert markiser i en rekke varianter i borettslaget, og ikke alle boliger har markiser. De fleste markisene er av eldre dato. Markiser bidrar til større bruksmulighet for balkongen, og gjennom året er de også nyttige for å skjerme boligen for direkte solinnstråling. Som omtalt i informasjonsmøtene vil markiser gi:

- Beskyttelse mot oppheting
- Regulering av mengde dagslys
- Helhetlig løsning for beboere
- Fasader fremstår som moderne

Basert på dette mener styret at dette bør være en separat votering, som gjennomføres under forslag D i saklisten.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å gjennomføre renovasjonsprosjektet beskrevet i Alternativ 2 / Bør, som inkluderer tre tiltak utover borettslagets vedlikeholdsplikt beskrevet i Alternativ 1 / Må. Disse 3 tiltakene er full etterisolering av fasader, nye inngangspartier og nye balkongfronter. Kostnadsrammen for Alternativ 2 / Bør er satt til millioner kroner. Sammendrag og kostnader er vist i tabellene under.

Alternativ 2 / Bør

Område	Tiltak
VVS	Bytte alt av vann- og avløpsrør og derav nye våtrom
Tak	Takutbedring med etterisolering og brannseksjonering av tak
Fasade	Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører
	Oppgradert inngangsfasade, inkludert nytt inngangsparti
	Etterisolering av hele fasaden (både gavlvegger og langfasade)
	Overflate behandling av balkonggulv og oppgradering av balkongfronter
Brannvern og fellesareal	Sette inn brannsikre leilighetsdører (ca. 50 stk), samt nye branndører i kjeller
	Oppgradere fellesarealer – trapperom og kjeller (maling/belysning)
	Heldekkende brannvarslingsanlegg, nødløsanlegg, system for porttelefoner
	Oppgradere el. tavler i tekniske rom / vaskerier

	Alternativ 1 / Må	Alternativ 2 / Bør	Alternativ 3 / Kan
VVS			
Fasader			
Tak			
Brannverntiltak + fellesareal			
Prosjektledelse			
Avsetning for risiko og tillegg			
Total sum			

B) Forslag til materialvalg på nye balkongfronter – valg av prinsipløsning

Bakgrunn:

Alternative løsninger på nye balkongfronter har vært diskutert. Her har det vært vist bruk av frosted glass. Basert på tilbakemeldinger er det gjort tilpasninger her. Alternativet med frosted glass har fått et felt med vanlig glass i toppen, som vist i illustrasjonen under. I tillegg er det et alternativ å sette opp nye balkongfronter med aluminiumsprofiler, tette felter og glass i toppen – en løsning som vil være tilsvarende det vi har i dag, men med ny teknisk kvalitet.

Alternative løsninger:

Som følge av tilbakemeldinger fra informasjonsmøtene legger styret nå fram 2 alternative utforminger av nye balkongfronter:

1. Nye balkongfronter med frosted glass og felt med vanlig glass i toppen



2. Nye balkongfronter med tette aluminiumspaneler og felt med vanlig glass i toppen



Vurdering:

Begge alternativene bidrar til det som styret mener er det viktigste – en helhetlig løsning for fasaden som sikrer riktig utforming av etterisolering og lik kvalitet på alle fasadeelementer. Løsningen med frosted glass er noe dyrere enn løsningen med aluminiumspaneler, men begge alternativene har relativt lav kostnad i forhold til helheten. Forventet kostnad for en 3-roms leilighet ligger på henholdsvis ca. 90,- og ca. 120 kr/mnd. i felleskost.

Alternativet med frosted glass bidrar til mer dagslys på balkong og i boligen, mens løsningen med aluminiumspaneler blir mer lik dagens løsning. Begge løsninger inkluderer nye, rette hjørner på balkongene.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere nye balkongfronter med bruk av frosted glass.

C) Forslag om felles innglassing av balkonger

Bakgrunn:

Som følge av nye balkongfronter vil eksisterende innglassinger måtte fjernes, fordi de ikke vil passe til de nye frontene. Innglassing av balkonger har en økende popularitet, og gir balkongen en mye større brukstid gjennom året. Innglassing som en felles løsning vil gi mye lavere pris pr enhet enn ved individuelt innkjøp. Det vil også gi borettslaget et helhetlig uttrykk.

Nye innglassinger er utformet slik at det ikke er sprosser, og at innglassingen når man ønsker kan trekkes helt til side slik at balkongen er helt åpen.

Kostnaden for en 3-roms leilighet vil ved en helhetlig løsning utgjøre ca. 180 kr/mnd. Total kostnad for hele tiltaket er forventet å være maksimalt ■ millioner kroner.



Illustrasjon av innglassing av balkonger

Felles innglassing av balkong vil etter styres oppfatning tilføre gode kvaliteter til borettslaget og den enkelte bolig, i form av betydelig større bruksverdi for balkongen. Felles bestilling gir en gunstig kostnad og finansiering for borettslaget og den enkelte andelseier.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere felles innglassing av balkonger for alle andeler og at dette elementet legges til kostnadsrammen for Alternativ 2 BØR. Kostnad for hele tiltaket er satt til ■ millioner kr.

D) Forslag om felles etablering av nye markiser

Bakgrunn:

I dag er det montert markiser i en rekke varianter i borettslaget, og ikke alle boliger har markiser. De fleste markisene er av eldre dato. Markiser bidrar til større bruksmulighet for balkongen, og gjennom året er de også nyttige for å skjerme boligen for direkte solinnstråling. Som omtalt i informasjonsmøtene vil markiser gi:

- Beskyttelse mot oppheting
- Regulering av mengde dagslys
- Helhetlig løsning for beboere
- Fasader fremstår som moderne



Det er gitt pristilbud på både manuelle og elektriske markiser. Kostnaden for hele borettslaget ligger henholdsvis på ca. 3 og 5 millioner. Gitt felles etablering av innglassing vil markisene monteres på utsiden av denne.

Felles montasje av markiser vil etter styres oppfatning tilføre gode kvaliteter til borettslaget og den enkelte bolig, i form av større bruksverdi for balkongen. Felles bestilling gir en gunstig kostnad og finansiering for borettslaget og den enkelte andelseier.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere leveranse av markiser til alle balkonger som del av rehabiliteringsprosjektet. Kostnad for hele tiltaket er satt til 5 millioner kroner, som da legges til totalbudsjettet.

E) Forslag om avvikling av kjøle- og fryserom

Bakgrunn:

Borettslaget har i dag kjølerom i hver enkelt blokk samt ett fryserom i blokk 16. Alle kjølemaskiner til kjøle- og fryserom er av eldre dato. Som følge av nye miljøkrav til kjølesystemer er det nå nødvendig å skifte ut alle kjølemaskinene.

Flere kartlegginger styret har utført viser at bruken av dette tilbudet er svært begrenset.

Hvis kjøle- og fryserom skal opprettholdes vil det kreve investeringer i nytt utstyr i tillegg til å sanere eksisterende utstyr. Denne tilleggskostnaden er estimert til minimum 1 million kroner. I tillegg kommer årlige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Når bruken av kjøle- og fryserom er så liten, er det styrets klare oppfatning at denne investeringen ikke kan anbefales.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar at kjøle- og fryseromsmaskiner fjernes og ikke erstattes. Rommene opprettholdes som de er med eksisterende innredning, og kan dermed fortsatt disponeres av den enkelte andel som før. Eventuell annen bruk av arealene er opp til senere forslag og vedtak.

Kostnaden til sanering av utstyr på ca. millioner kroner dekkes av risikoavsetning i budsjettet og krever ikke økte rammer.

Forslaget krever 2/3 flertall.

F) Forslag om individuell avregning av varmtvann til forbruk og oppvarming

Bakgrunn:

I de seneste årene har energikostnadene (varmtvann til fyring og forbruk) utgjort ca. 25 % av borettslagets totale årlig utgifter. For en 3-roms leilighet utgjør det nesten kr. 800,-/mnd. Samtidig betaler alle like andeler det samme beløpet for energi uavhengig av forbruk. Det vil si at eget forbruk ikke har målbar betydning for det du betaler. De som bruker mye varmtvann og som fyrer kraftig får deler av sitt forbruk dekket av dem som bruker mindre.

Det er en kjensgjerning at individuell måling av forbruk fører til mer bevissthet hos den enkelte forbruker. Det fører totalt sett til at det totale forbruket typisk går noe ned.

Når energikostnadene er en såpass stor del av felleskostnadene, mener styret det er rimelig at hver andelseier betaler etter faktisk forbruk. Det at enkelte andeler nå betaler for deler av andres forbruk synes vi er galt.

Ved etablering av individuell avregning av energi vil dette gå ut av de faste felleskostnadene. Hver andel vil dermed bli fakturert for felleskostnader + a-konto energi hver måned, hvor det da vil gjøres en avregning av reelt forbruk ved årsslutt slik som for strømforbruk.

Etablering vil kreve investering i målerutstyr, samt en løpende administrasjonskostnad. Investeringskostnaden er beskjeden, og vil ikke kreve tillegg til gjeldende prosjektbudsjett.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere individuell avregning av energiforbruk for den enkelte andel.

G) Forslag om etablering av IN-ordning – mulighet for individuell innbetaling av fellesgjeld

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Plogveien Borettslag må betale p.t. kr 39 705,- inkl. mva. i honorar til OBOS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 7 380,- og maksimum kr 23 575,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på p.t. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

- H) Forslag om kompensasjon for nyoppussede badrom som må fornyes som følge av arbeid med rørføringer

Bakgrunn

Som det framkommer under forslag A må borettslaget gjennomføre en VVS-renovasjon, hvor alt av vann- og avløpsrør byttes. For å bytte rørene er håndverkerne nødt til å, blant annet, pigge opp gulvet på badrommet. Ettersom beboeres badrom vil ødelegges under arbeidet med rørføringene er borettslaget (iht. borettslagslova) pliktig til å bøte tapet, og det vil derfor etableres nye badrom i samtlige leiligheter.

Dersom beboer allerede har foretatt rehabilitering/oppussing av badrom vil det gjennomføres en førbefaring som avdekker om badet kan spares. For at badet skal kunne spares må standarder og funksjoner være hele og i orden, og det må kunne dokumenteres at kvaliteten er etter dagens krav. Eventuelle besparelser ved at badrommet kan spares vil tilfalle beboeren.

Ved nyoppussede badrom som ikke kan spares er borettslaget ikke pliktig å kompensere beboer for et eventuelt tap.

Styrets vurdering:

Styret anser det som uheldig for en beboer å måtte totalrenovere et nyoppusset badrom. Om beboer kan dokumentere at dagens kvalitetskrav til totalrenoverte badrom er overholdt foreslår derfor styret at beboer mottar en kompensasjon for sitt tapte badrom.

Styret foreslår at kompensasjonsbeløpet for tapte badrom samsvarer med beløpet som tilfaller beboere som kan spare badrommet sitt. Hva beløpet blir vet vi ikke før renovasjonsprosjektet har startet, men basert på tidligere erfaring har OBOS Prosjekt informert styret om at beløpet vil være inntil kr 50 000 per badrom.

Videre foreslår styret at kompensasjonen reduseres med 10 prosent per år tilbake til 01.01.2014, hvor badrom renoverte før 2014 ikke vil motta en kompensasjon. Ettersom det har vært kommunisert på informasjonsmøter og nettsiden at borettslaget skal gjennomføre en VVS-renovasjon siden oktober 2018 foreslår også styret at beboere som har renoverte badrommet i 2019 ikke vil motta en eventuell kompensasjon.

Basert på antall badromsrenovasjoner styret gjennomsnittlig får beskjed om i løpet av ett år estimeres det at antall badrom renoverte i det gitte tidsintervallet er 50. Dersom ingen av badrommene kan spares, men oppfyller det foreslåtte kravet for å motta kompensasjon, kan kompensasjonsordningen koste borettslaget inntil kr 2 000 000.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere foreslått kompensasjonsordning for beboere som må renovere et badrom pusset opp i perioden 01.01.2014 til 31.12.2018, iht. dagens kvalitetskrav til totalrenoverte badrom. Kostnadsrammen på kr. 2 000 000 legges til budsjettet.

- I) Forslag om kompensasjon for balkonginnglassinger som må fjernes som følge av nye balkongfronter

Bakgrunn:

Som det fremkommer under forslag A er det foreslått at balkongene oppgraderes med nye balkongfronter. Dette innebærer at dagens balkonginnglassinger må fjernes og de vil ikke kunne benyttes på de nye balkongene.

Borettslaget er ikke pliktig å kompensere beboer for et eventuelt tap ved fjerning av balkonginnglassing.

Styrets vurdering

Styret anser det som uheldig for en beboer å miste sin balkonginnglassing. Om beboer kan dokumentere tidspunkt og kostnad for etablering av balkonginnglassing foreslår derfor styret at beboer mottar en kompensasjon for sin tapte balkonginnglassing.

Iht. forslag H, vil foreslått kompensasjonsbeløp for tapte baderom være maksimalt kr. 50 000. Dette tilsvarer typisk rundt 20 prosent av kostnaden en beboer har hatt ifm. renovasjonen av baderommet. Styret foreslår derfor at kompensasjonsbeløpet for tapte balkonginnglassinger tilsvarer 20 prosent av kostnaden beboer hadde ved etablering av balkonginnglassingen.

Videre foreslår styret at kompensasjonen reduseres med 10 prosent per år tilbake til 01.01.2014, hvor balkonginnglassing etablert før 2014 ikke vil motta kompensasjon. Ettersom det har vært kommunisert på informasjonsmøter og nettsiden at borettslaget skal gjennomføre en fasade-renovasjon siden oktober 2018 foreslår også styret at beboere som har kjøpt ny balkonginnglassing i 2019 ikke vil motta en kompensasjon.

Det er estimert at den foreslåtte kompensasjonsordningen vil gjelde for maksimalt 40 balkonginnglassinger. Ved en pris på 45 000 kroner kan den foreslåtte kompensasjonsordningen koste borettslaget inntil kr. 300 000. Beløpet dekkes av risikoavsetning og krever ikke økte budsjетtrammer.

Styrets innstilling til vedtak

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar å etablere foreslått kompensasjonsordning for beboere som må fjerne en balkonginnglassing det kan dokumenteres at er kjøpt i perioden 01.01.2014 til 31.12.2018

- J) Forslag om opptak av lån til finansiering av vedtatte tiltak med prioritetsvikelse for pantelån

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag vedtar at lån til finansiering av vedtatte tiltak etableres og sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran innskuddene.

Forslaget må vedtas med 2/3 flertall.