

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

---

**Ekstraordinær generalforsamling i Bentsebrugt. 29/31 B/L avholdes 6. juni 2017 kl. 18.30 i Sagene Samfunnshus.**

## **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### **2. FORSLAG**

- A) Balkongutbygging
- B) Låneopptak til nødvendig vedlikehold
- C) Benytte borettslagets vedlikeholdsfond til nødvendig vedlikehold
- D) Etablere IN-lån

### **3. VALG AV TILLITTSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år

Oslo 29.05.2017

I styret for Bentsebrugt. 29/31 B/L

Karin Maria Zerener /s/

Synnøve Øvrebø /s/

Tom Andre Hjelseth Mygland /s/

Stian Henry Nordfjellmark /s/

Renate Steffenakk Olsen /s/

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.

## **2. FORSLAG**

### **A) Balkongutbygging**

#### **Bakgrunn:**

Det er styrets inntrykk at det er stor interesse for balkongutbygging i borettslaget. Styret har engasjert byggeprosjektleder. Høyer Finseth og WSP har, sammen med tilknyttet arkitektkompetane, bistått styret.

Forslaget til vedtak er holdt på et prinsipielt nivå, med andre ord om vi skal iverksette balkongbygging eller ikke. Dette fordi at byggeprosessen og prosjektet skal kunne gjennomføres så effektivt som mulig.

Det er styrets holdning at bygging av balkonger skal gjennomføres på en måte som i størst mulig grad ivaretar bygningsmassens estetiske kvaliteter, men at balkongene som bygges skal samtidig gi størst mulig bruksverdi for beboerne.

Den foreløpige planen er at det skal bygges 149 balkonger. Dette innebærer at 8 beboere ikke får balkong. Styret har hatt som utgangspunkt at så mange som mulig skal få balkong, men det er ikke mulig å få innvilget dette fra myndighetene.

Styret har i denne delen av prosjektets fase blitt fremlagt kun foreløpige priser for totalkostnaden pr. balkong. Den skriver i henhold til oversikt i vedlegg 1, og er foreslått finansiert med lån. Selvfølgelig vil de som ikke får balkong ikke bli berørt av denne gjelden.

Lånekostnader på balkonger påfaller den enkelte. Ser vi på høyeste sats på kr. 173 334,- inkl. mva, med dagens rentebetingelser, tilsvarer dette kapitalkostnad på kr. 741,- ekstra i mnd. Ved IN-lån kan hver beboer vil kunne nedbetale denne gjelden selv.

I dette stadiet av prosjektet er det viktig å bemerke seg at det er mange forbehold som må tas, men spesielt forbeholdet om godkjenning fra myndighetene.

#### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre bygging av balkonger med bistand av Høyer Finseth og WSP, innenfor en kostnadsramme på NOK 16 750 000,-. Arbeidet vil bli lånefinansiert gjennom låneopptak.

Vedlegg 1: Kostnader balkong, ulike løsninger.

## **B) Låneopptak til nødvendig vedlikehold**

### **Bakgrunn**

I tråd med balkongutbyggingen ønsker styret å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vinduer, brannvarslingsanlegg og utvendig arbeid, innenfor en lånekostnadsramme på NOK 13 200 000,-.

Styret innstiller på å dekke mest mulig av de økte kapitalkostnadene som følge av rehabiliteringen innen rammen av dagens driftsbudsjett og nivå på felleskostnader". Dette blir endelig avgjort i budsjetttrunden for 2018.

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, innenfor en kostnadsramme på NOK 13 200 000,-. Arbeidet finansieres av borettslagets oppsparte midler og låneopptak.

## **C) Benytte borettslagets vedlikeholdsfond til nødvendig vedlikehold**

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte oppsparte midler fra borettslagets vedlikeholdsfond til nødvendig vedlikehold som beskrevet i sak B over.

## **D) Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 Eiendomsforvaltning AS 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. 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 giroene 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 rentjusteringer 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

Bentsebrugt. 29/31 B/L må betale pt. kr 37 794,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 7 100,- og maksimum kr 22 600,- 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 pt. kr 4 863,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS 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.

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen i Bentsebrugt. 29/31 B/L vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

- 3. VALG AV TILLITTSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 2 år

## BENTSEBRUGATA 29/31

Antatt total kostnad / prosjektkostnad fordelt på respektive leilighetsstyper

### Leilighet Bentsebrugata 29 m/1 stk. vindu og balkong

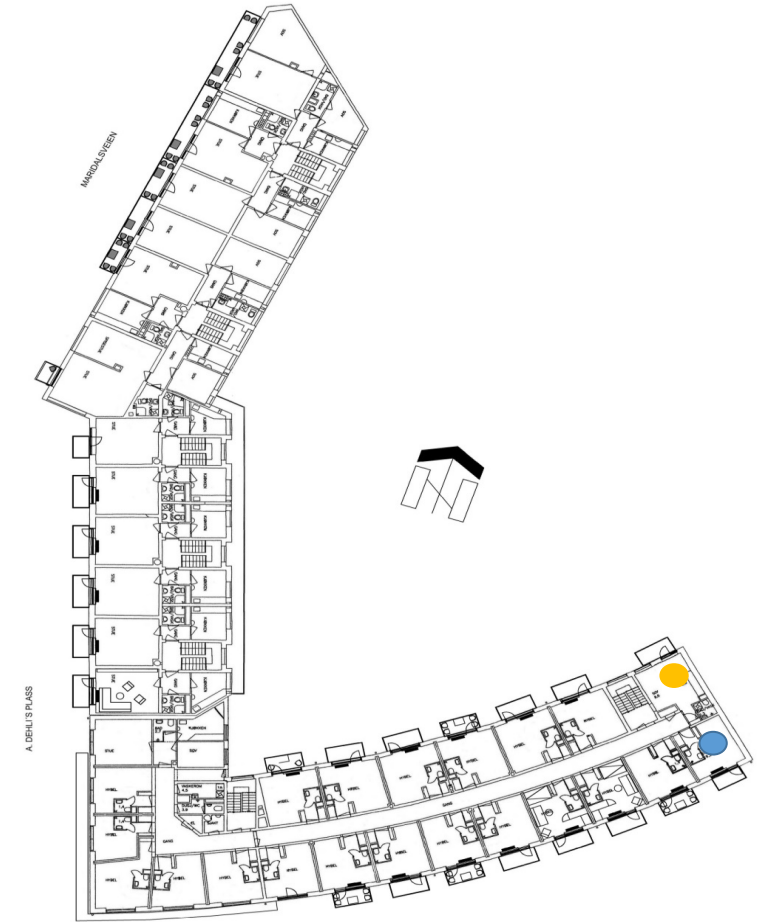
	Enhet	pris		MVA	1,25
Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :					
Nedpigging/skjæring	stk	10 000	Prisbok	kr	10 000
Dep avgift	stk	500	Prisbok	kr	500
Bortkjøring av rivemasser	stk	1 500	Prisbok	kr	1 500
Nytt dekke (forskalet og støpt dekke)	m2	2 300	Prisbok	3,5 kr	8 050
Inngjysing av armering	stk	650		18 kr	11 700
Overflatebehandling av dekke	m2	650	Prisbok	3,5 kr	2 275
Rekkverk inkl mont	m	2 700	Prisbok	5 kr	13 500
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	3 500		1 kr	3 500
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		1 kr	15 000
Ballkondør	stk	12 000		1 kr	12 000
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		1 kr	3 500
				<b>kr</b>	<b>81 525</b>

<b>Sum eks. mva</b>	<b>kr</b>	<b>81 525</b>
<b>Sum ink. mva</b>	<b>kr</b>	<b>101 906</b>

### Leilighet Bentsebrugata 29 m/2 stk. vindu og balkong

	Enhet	pris		MVA	1,25
Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :					
Nedpigging/skjæring	stk	10 000	Prisbok	kr	10 000
Dep avgift	stk	500	Prisbok	kr	500
Bortkjøring av rivemasser	stk	1 500	Prisbok	kr	1 500
Nytt dekke (forskalet og støpt dekke)	m2	2 300	Prisbok	3,5 kr	8 050
Inngjysing av armering	stk	650		18 kr	11 700
Overflatebehandling av dekke	m2	650	Prisbok	3,5 kr	2 275
Rekkverk inkl mont	m	2 700	Prisbok	5 kr	13 500
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	3 500		1 kr	3 500
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		1 kr	15 000
Ballkondør	stk	12 000		1 kr	12 000
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		1 kr	3 500
				<b>kr</b>	<b>81 525</b>

<b>Sum eks. mva</b>	<b>kr</b>	<b>81 525</b>
<b>Sum ink. mva</b>	<b>kr</b>	<b>101 906</b>



**Leilighet Bentsebrugata 29 m/3 stk. vindu og balkong**

(NB: Fra 3. etasje og oppover)

Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :

	Enhet	pris					
Nedpigging/skjæring	stk	10 000	Prisbok	kr	10 000	<b>Sum eks. mva</b>	<b>kr 81 525</b>
Dep avgift	stk	500	Prisbok	kr	500	<b>Sum ink. mva</b>	<b>kr 101 906</b>
Bortkjøring av rivemasser	stk	1 500	Prisbok	kr	1 500		
Nytt dekke (forskalet og støpt dekke)	m2	2 300	Prisbok	3,5 kr	8 050		
Inngjysing av armering	stk	650		18 kr	11 700		
Overflatebehandling av dekke	m2	650	Prisbok	3,5 kr	2 275		
Rekkverk inkl mont	m	2 700	Prisbok	5 kr	13 500		
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	3 500		1 kr	3 500		
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		1 kr	15 000		
Balkongdør	stk	12 000		1 kr	12 000		
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		1 kr	3 500		

kr 81 525

**Leilighet Bentsebrugata 29 m/1 stk. vindu og fransk-dør**

Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :

	Enhet	pris					
Rekkverk fransk-dør	stk	7 000	Prisbok	1 kr	7 000	<b>Sum eks. mva</b>	<b>kr 39 000</b>
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	3 500		1 kr	3 500	<b>Sum ink. mva</b>	<b>kr 48 750</b>
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		1 kr	15 000		
Balkongdør	stk	10 000		1 kr	10 000		
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		1 kr	3 500		

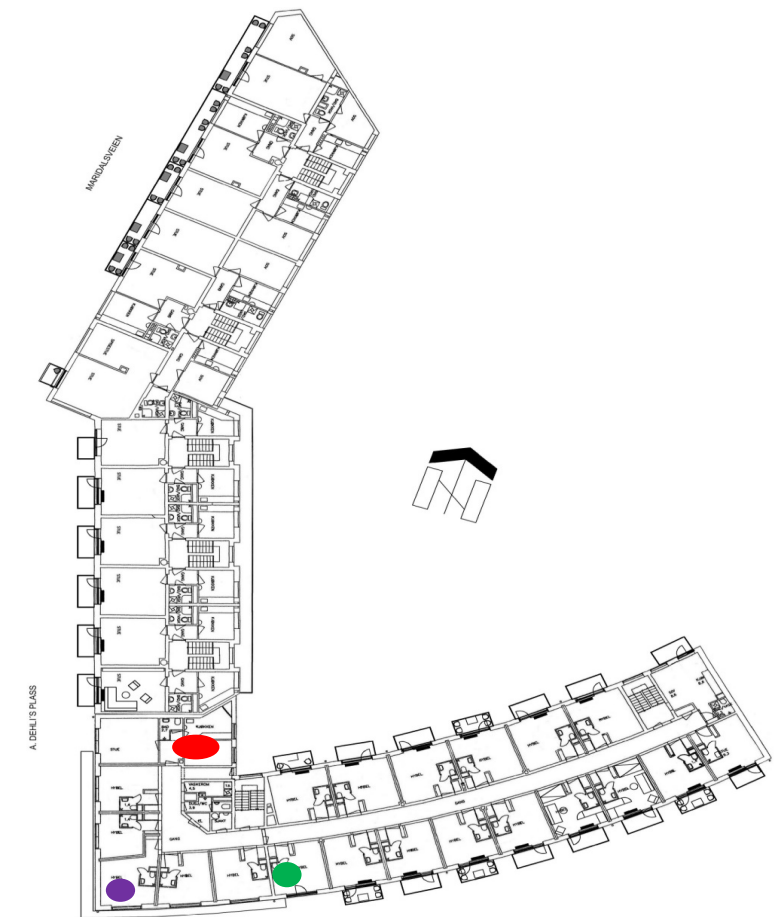
kr 39 000

**Leilighet Bentsebrugata 29 m/1 stk. vindu. Ingen balkong eller fransk-dør**

Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :

**Sum eks. mva** kr -

kr -



**Leilighet Bentsebrugata 31 "Tårnleilighet" m/4 stk. vinduer og balkong**

Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :

Nedpigging/skjæring	stk	5 000	Prisbok	1	kr	5 000
Dep avgift	stk	500	Prisbok	1	kr	500
Bortkjøring av rivemasser	stk	1 500	Prisbok	1	kr	1 500
Nytt dekke (forskalet og støpt dekke	m2	3 000	Prisbok	2,5	kr	7 500
Inngjysing av armering	stk	650		13	kr	8 450
Overflatebehandling av dekke	m2	650	Prisbok	2,5	kr	1 625
Rekkverk inkl mont	m	2 700	Prisbok	3	kr	8 100
Fiberarmert betong	RS	6 500		1	kr	6 500
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	3 500		1	kr	3 500
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		0	kr	-
Balkongdør (tofløyet)	stk	25 000		1	kr	25 000
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		0	kr	-

<b>Sum eks. mva</b>	<b>kr</b>	<b>62 675</b>
<b>Sum ink. mva</b>	<b>kr</b>	<b>78 344</b>

kr 62 675

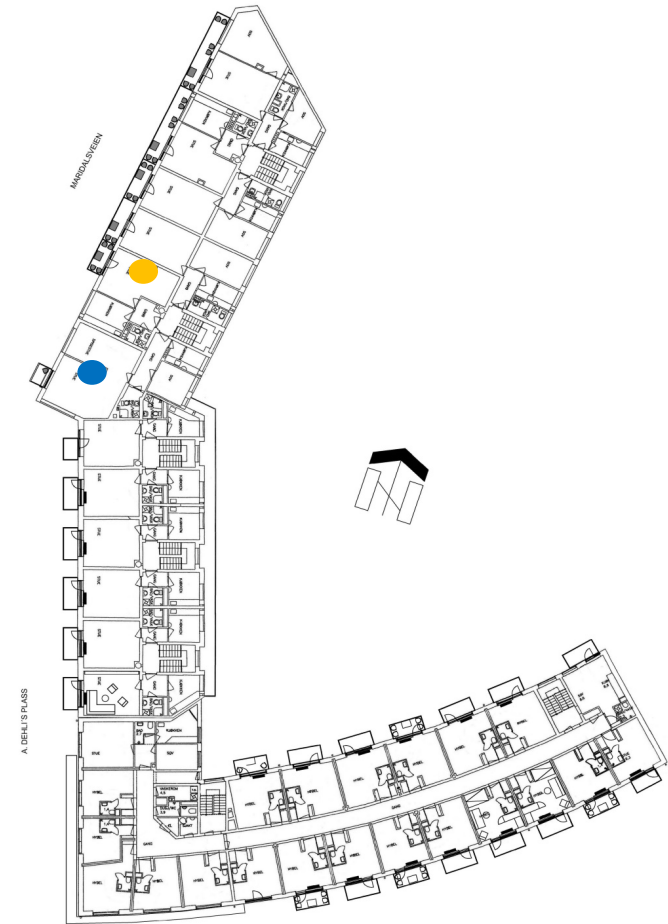
**Leilighet Bentsebrugata 31 m/ 2 stk. vinduer og ombygget brannbalkong**

Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :

Nedpigging	m2	2 500	Prisbok	2,96	kr	7 400
Dep avgift	m2	150	Prisbok	2,96	kr	444
Bortkjøring av rivemasser	m2	300	Prisbok	2,96	kr	888
Nytt dekke	m2	2 300	Prisbok	4,44	kr	10 212
Inngjysing av armering	stk	650		21	kr	13 413
Overflatebehandling av dekke	m2	650	Prisbok	4,44	kr	2 886
Rekkverk inkl mont	m	2 700	Prisbok	6,1	kr	16 470
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	10 000		1	kr	10 000
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		1	kr	15 000
Balkongdør	stk	12 000		1	kr	12 000
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		1	kr	3 500

<b>Sum eks. mva</b>	<b>kr</b>	<b>92 213</b>
<b>Sum ink. mva</b>	<b>kr</b>	<b>115 266</b>

kr 92 213



**Leilighet Bentsebrugata 31 m/ 4 stk. vinduer og ombygget brannbalkong**

Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :

Nedpiggig	m2	2 500	Prisbok	3,44	kr	8 600
Dep avgift	m2	150	Prisbok	3,44	kr	516
Bortkjøring av rivemasser	m2	300	Prisbok	3,44	kr	1 032
Nytt dekke	m2	2 300	Prisbok	5,16	kr	11 868
Inngjysing av armering	stk	650		24	kr	15 588
Overflatebehandling av dekke	m2	650	Prisbok	5,16	kr	3 354
Rekkverk inkl mont	m	2 700	Prisbok	6,7	kr	18 090
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	10 000		1	kr	10 000
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		1	kr	15 000
Ballkongdør	stk	12 000		1	kr	12 000
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		1	kr	3 500

**Sum eks. mva kr 99 548**

**Sum ink. mva kr 124 434**

**SUM eks. mva**

**kr 99 548**

**Leilighet Bentsebrugata 31 m/ 4 stk. vinduer og ombygget brannbalkong**

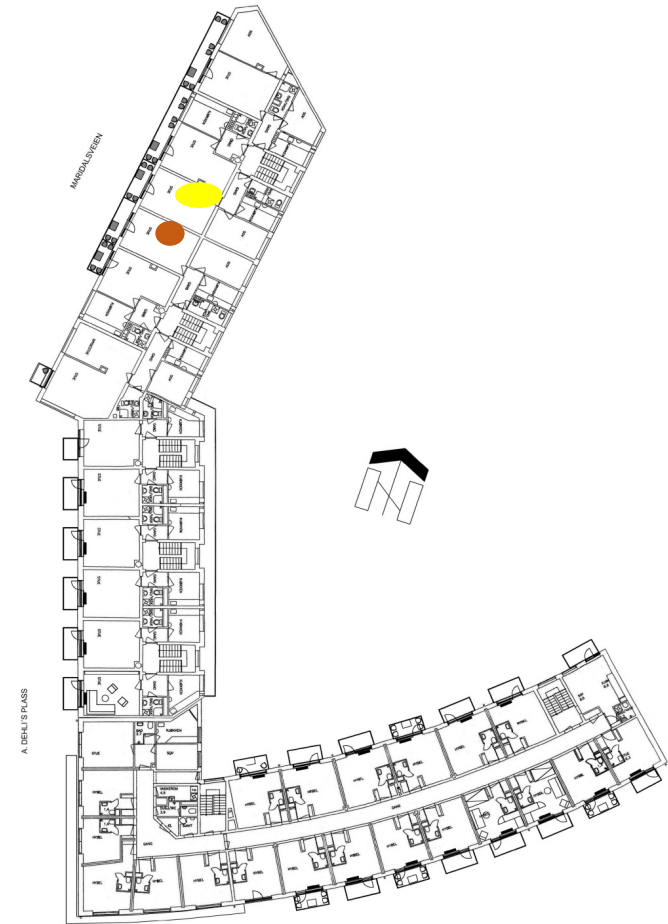
Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :

Nedpiggig	m2	2 500	Prisbok	3,2	kr	8 000
Dep avgift	m2	150	Prisbok	3,2	kr	480
Bortkjøring av rivemasser	m2	300	Prisbok	3,2	kr	960
Nytt dekke	m2	2 300	Prisbok	4,8	kr	11 040
Inngjysing av armering	stk	650		22	kr	14 500
Overflatebehandling av dekke	m2	650	Prisbok	4,8	kr	3 120
Rekkverk inkl mont	m	2 700	Prisbok	6,4	kr	17 280
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	10 000		1	kr	10 000
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		1	kr	15 000
Ballkongdør	stk	12 000		1	kr	12 000
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		1	kr	3 500

**Sum eks. mva kr 95 880**

**Sum ink. mva kr 119 850**

**kr 95 880**





**Leilighet Bentsebrugata 31 m/ 2 stk. vinduer og ombygget brannbalkong**

Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :

Nedpigging	m2	2 500	Prisbok	6 kr	15 000
Dep avgift	m2	150	Prisbok	6 kr	900
Bortkjøring av rivemasser	m2	300	Prisbok	6 kr	1 800
Nytt dekke	m2	2 300	Prisbok	9 kr	20 700
Inngjysing av armering	stk	650		42 kr	27 188
Overflatebehandling av dekke	m2	650	Prisbok	9 kr	5 850
Rekkverk inkl mont	m	2 700	Prisbok	9,9 kr	26 730
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	10 000		1 kr	10 000
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		1 kr	15 000
Ballkongdør	stk	12 000		1 kr	12 000
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		1 kr	3 500

<b>Sum eks. mva</b>	<b>kr</b>	<b>138 668</b>
<b>Sum ink. mva</b>	<b>kr</b>	<b>173 334</b>

kr 138 668

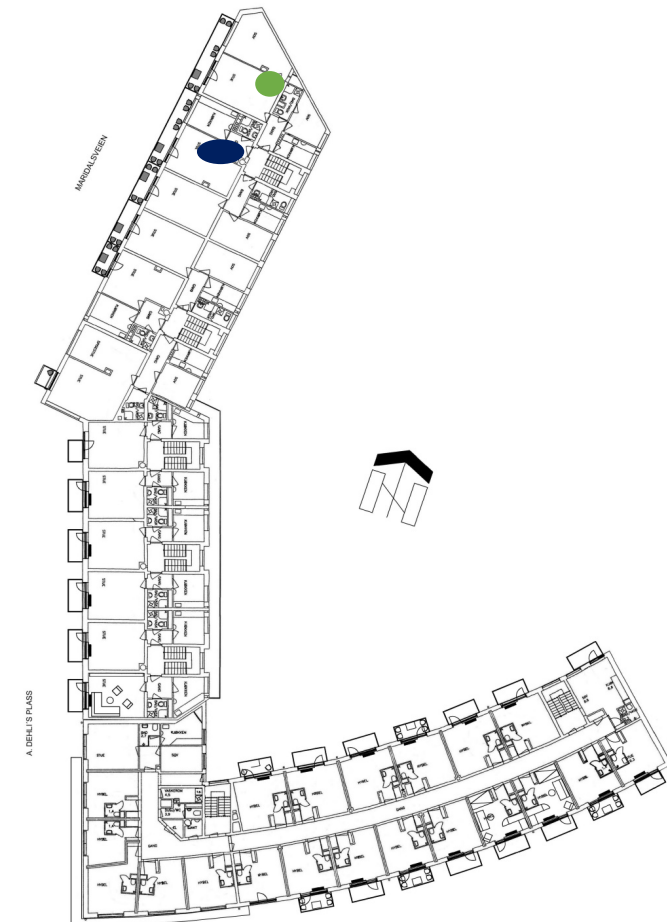
**Leilighet Bentsebrugata 31 m/ 4 stk. vinduer og ombygget brannbalkong**

Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :

Nedpigging	m2	2 500	Prisbok	6 kr	15 000
Dep avgift	m2	150	Prisbok	6 kr	900
Bortkjøring av rivemasser	m2	300	Prisbok	6 kr	1 800
Nytt dekke	m2	2 300	Prisbok	9 kr	20 700
Inngjysing av armering	stk	650		42 kr	27 188
Overflatebehandling av dekke	m2	650	Prisbok	9 kr	5 850
Rekkverk inkl mont	m	2 700	Prisbok	9,9 kr	26 730
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	10 000		1 kr	10 000
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		1 kr	15 000
Ballkongdør	stk	12 000		1 kr	12 000
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		1 kr	3 500

<b>Sum eks. mva</b>	<b>kr</b>	<b>138 668</b>
<b>Sum ink. mva</b>	<b>kr</b>	<b>173 334</b>

kr 138 668



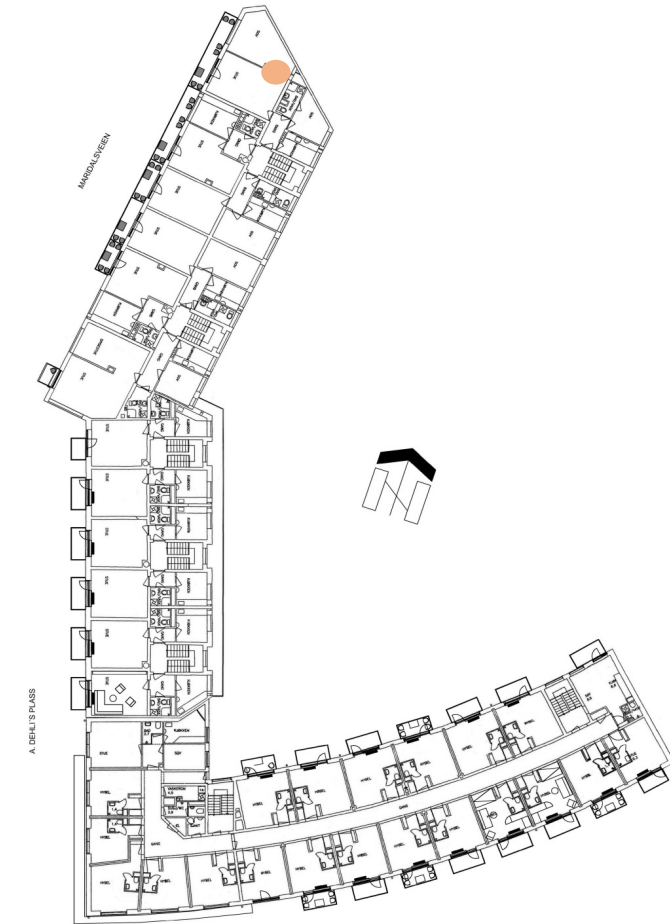
**Leilighet Bentsebrugata 31 m/ 5 stk. vinduer og ombygget brannbalkong**

Kostnaden er inkl. flg. ytelser / leveranser :

Nedpigging	m2	2 500	Prisbok	6 kr	15 000
Dep avgift	m2	150	Prisbok	6 kr	900
Bortkjøring av rivemasser	m2	300	Prisbok	6 kr	1 800
Nytt dekke	m2	2 300	Prisbok	9 kr	20 700
Inngjysing av armering	stk	650		42 kr	27 188
Overflatebehandling av dekke	m2	650	Prisbok	9 kr	5 850
Rekkverk inkl mont	m	2 700	Prisbok	9,9 kr	26 730
Diverse tilpassinger mot eks. bygningsmasse	RS	10 000		1 kr	10 000
Hulltaking fasade for dør	stk	15 000		1 kr	15 000
Ballkongdør	stk	12 000		1 kr	12 000
Radiator (medtatt kun flytting)	stk	3 500		1 kr	3 500

<b>Sum eks. mva</b>	<b>kr</b>	<b>138 668</b>
<b>Sum ink. mva</b>	<b>kr</b>	<b>173 334</b>

**kr 138 668**



**Registreringsblankett  
ved ekstraordinær generalforsamling i  
Bentsebrugt. 29/31 B/L**

**Fyll ut med blokkbokstaver 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 Bentsebrugt. 29/31 B/L

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**