

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes tirsdag 18.juni kl. 18.00 i Ulvehiet

Til behandling foreligger:

1) KONSTITUERING.

- A) Valg av møteleder.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede inkludert fullmakter.
- C) Valg av en til å føre protokoll.
- D) Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen
- E) Valg av ordstyrer
- F) Godkjenne protokollen

2) Innkomne forslag til årsmøte 9.mai.2019 utsatt til ekstraordinært årsmøte.

- 1) Redegjøre for utskifting av vinduer
- 2) Økonomisk status for rehabiliteringsprosjektet
- 3) Skader i forbindelse med rehabiliteringen.

3) Valg av styreleder

4) Honorar til byggherrekomiteen

Ved en feiltakelse ble denne saken ikke behandlet på årsmøte, men ligger i budsjettet under andre honorarer med kr 100.000.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner honorar til byggherrekomiteen på kr 100.000.

Boligsameiet Ulven Terrasse

Fra: Kristoffer Igduen <igduen@getmail.no>
Sendt: 29. mars 2019 20:28
Til: Boligsameiet Ulven Terrasse
Emne: Sak til årsmøtet - Redegjørelse om utskifting av vinduer

Høi

Undertegnede ber om at styret redegjør for de valg som er gjort ifm utskifting av vinduer. Jeg har siden i fjor sommer gitt en rekke innspill og stilt flere spørsmål om dette, men uten at det har påvirket byggherrekomiteen eller styret. Jeg er også kjent med at flere andre sameiere har stilt spørsmål ved de valg som er gjort. Jeg ber derfor om at det utarbeides en skriftlig redegjørelse som vedlegges dokumentene til årsmøtet, og sendes ut til sameierne i god tid før møtet.

1. Beslutningen om å skifte ut alle vinduene.

Til grunn for vedtaket i ekstraordinært sameiermøte 13/2-18 lå det en forutsetning om at vinduer 10 år og yngre ikke skulle skiftes da de ble ansett tilfredsstillende og med fortsatt lang levetid. Ifølge byggherrekomiteen er årsaken til at alle vinduer skulle skiftes at det ville komme en kostnad på å male om disse. Dvs at den egentlige årsaken til å skifte alle vinduene er at man har valgt en annen farge enn de opprinnelige røde vinduskarmene.

- a) Hva er ekstrakostnadene fargevalget har medført ift det som var vedtatt i sameiermøtet 13/2-18 ?
- b) Var dette en del av strategien for å velge heldekkende vinduer samt skyvedør på balkongsiden ?
- c) Mener styret det er miljømessig forsvarlig å kaste fullt brukbare vinduer (og dører), og har det eventuelt vært vurdert gjenbruk som ev. også ville ha redusert kostnadene med avfallshåndteringen ?
- d) Anser styret at beslutningen om utskifting av alle vinduene ligger innenfor budsjettfullmakten til nødvendig vedlikehold gitt i ekstraordinært sameiermøte 13/2-18, herunder også vedtektene §12 siste setning ?

2. Beslutningen om valg av heldekkende vinduer samt skyvedør på balkongsiden

Til grunn for vedtaket i ekstraordinært sameiermøte 13/2-18 lå en mulighet for at enkelte sameiere kunne velge skyvedør på balkong, men på egen bekostning. Likevel har styret besluttet å anskaffe skyvedørløsning til alle, herunder også i rom mot de såkalt franske balkonger som enkelte benytter som soverom. I tillegg ble det valgt en løsning med vinduer helt ned til gulvet som innebar fjerning av vegg. Selvaag Prosjekt har gjennomførte befaringer og vurderinger vedlikeholdsbehovet som lå til grunn for forslagene til sameiermøtet, men de fant ikke å kunne foreslå at det skulle gjøres noe med veggene da det ikke ville ha nevneverdig energikonomisk betydning. Og, ettersom veggene står under tak så har de vært lite utsatt for slitasje. Så vidt jeg kjenner til har skader på disse veggene kun vært enkeltstående tilfeller som allerede er, eller kunne ha vært, utbedret uten å fjerne balkongveggene i hele sameiet. Jeg har imidlertid ikke observert råte i de bygningdeler som er fjernet og som har vært mulig å observere utenfor inngangene. Videre ser det ut til at gammel bunnsvill fortsatt er god nok til å benyttes som underlag for de nye vinduene. Selvaag Prosjekt / Leva viste på sameiermøtet 26/4-18 en plansje som viste heldekkende vinduer samt skyvedør på alle balkongene, noe som tyder på at det har foregått et innsalg av løsninger helt frakoplet budsjettforutsetningene. Den løsning som er valgt kan neppe komme inn under begrepet vedlikehold, men må anses som modernisering. Det er nødvendigvis ikke noe galt med modernisering, men det ville kreve en tilslutning på årsmøtet med 2/3 flertall jf eierseksjonsloven § 49 a.

- a) Forelå det en faglig begrunnet tilstandsvurdering som tilsa at det var nødvendig å skifte ut alle balkongveggene i sameiet (den bør i tilfelle dokumenteres skriftlig) ?
- b) Ble det foretatt noen vurdering av konsekvensene knyttet til bl a omlegging av el kabler, økt bruk av tunge mobilkraner, utskifting av gardiner og solskjerming, uløper ift plassering av ovner og begrensinger i møbleringsmuligheter ?
- c) Hva er ekstrakostnadene med valg av skyvedørløsningen og vindu helt ned til gulvet, herunder også kostnader nevnt ovenfor ?
- d) Anser styret at beslutningen om skyvedørløsning og vindu helt ned til gulvet ligger innenfor budsjettfullmakten til nødvendig vedlikehold gitt i ekstraordinært sameiermøte 13/2-18, herunder også vedtektene §12 siste setning ?
- e) Hvorfor ble det aldri informert i beboermøter, eventuelt innkalt til ekstraordinært årsmøte, før styret besluttet og deretter iverksette dette tiltaket ?

3. Mangelfull løsning av ventilasjon (innluft-spalter) mot balkong

Skyvedørsmodulene er levert uten at innluftventiler er frest ut på fabrikk. Da dette ble konstatert ved montering av slike vinduer på vårt soverom ut mot såkalt fransk balkong (15/1-19) virket det som om man ikke hadde tenkt på ventilasjon overhodet. Jeg påpekte allerede under befaring/oppmåling av vinduer i min leilighet (31/10-18) at det måtte sørges for ventilasjonsspalter, og ba om at dette måtte sjekkes. Da de første vinduene til lavblokk 125 ble levert

oppdaget jeg at det manglet utfreste ventilasjonsspalter, og varslet umiddelbart (22/11-18) om dette til byggherrekomiteen. Jeg fikk til svar at innlufting skal være ivaretatt, senere at innlufting i min leilighet skjer gjennom ventilasjonsspalte i fastkarmvindu og at det ut fra beregninger som er gjort, skal være tilfredsstillende. Ventilasjon skulle også være ivaretatt på rommet ut mot fransk balkong.

Det viser seg altså at ventilasjon ikke var ivaretatt på en tilfredsstillende måte, og det freses nå kanaler gjennom vegg der det er mulig, noe som er både skjemmende og helt unødvendig dersom man hadde gjort en skikkelig undersøkelse og prosjektering på forhånd. Og, gjerne ha hørt på innspill og spørsmål fra beboere.

a) Hvem har utført beregninger av ventilasjonsvolum og løsningsforslag knyttet til dette, ønskes i tilfelle framlagt ?

b) Hvorfor ble det ikke bestilt skyvedørsmoduler med fabrikkutfreste ventilasjonsspalter, og hvem har ansvaret for at det ikke ble gjort (Selvaag Prosjekt ?, Byggherrekomitee ?, Styret ?, Montasje AS ?)

c) Kunne hele eller deler av bestillingen av skyvedørsmoduler ha blitt endret da jeg varslet om ventilasjonsspalter (første gang 31/10-18) ?

d) Hva er ekstrakostnadene med ettermontering av luftekanaler og -spalter, og hvem dekker disse kostnadene ?

mvh

Kristoffer Igdun

Ulvenveien 125 A



Denne e-posten har blitt sjekket for virus av antivirusprogramvare fra Avast
www.avast.com

RAPPORT FRA STYRET OM REHABILITERINGSARBEIDET I BOLIGSAMEIET

Høsten 2017 ble det vedtatt å fortsette den videre arbeid med rehabiliteringen med SELVAAG Prosjektering AS. Høsten 2017 satt følgende i Vedlikeholdsgruppen:

Kristoffer Igdun
Jan Erik Nygaard
Inger Sandset
Jorunn Ringås

Planer for rehabiliteringen ble diskutert, og budsjetter for rehabiliteringen ble satt opp av Selvaag i samarbeid med Byggherrekomiteen (BHK).

Fra 1. januar 2018 ble BHK oppløst, og fram til årsmøtet i 2018 fungerte følgende som BHK:

Kristoffer Igdun
Egil Nilsen

Senere BHK er omtalt under pkt. «Styrets arbeid».

Både Vedlikeholdsgruppen og Byggherrekomiteene rapporterte løpende inn til styret, og det var styret i BUT som vedtok forslagene fra både BHK og Selvaag.

På det x-ordinære sameiermøte 13. februar 2018, ble det fremlagt et budsjett og en oversikt over alle de oppgavene som skulle utføres. Budsjettet på kr. 100,8 mill ble godkjent med overveldende flertall, uten at de enkelte postene i budsjettet ble diskutert eller debattert. I møter fra hhv 26. april og 22. mai ble budsjettet endret til totalt 105.033.246,-

På det x-ordinære sameiermøtet 13. februar 2018, ble det fremsatt et forslag med følgende ordlyd: «Eiere av seksjoner som har skiftet vinduer og/eller balkongdører i løpet av de siste 10 år, erkjennes en kompensasjon for vinduer/dører, samt nedskrivning av verdien over 10 år.»

Denne ordlyden er av styret i BUT oppfattet slik at alle vinduene i Boligsameiet skal skiftes, også de som er satt inn i de 10 siste år. Hvis ikke alle vinduer skal byttes, er det ikke noen hensikt i å vedta et slikt forslag. På denne bakgrunn måtte budsjettet for utskifting av alle vinduene på både stue- og soveromsiden økes med ca. kr. 4.5 mill., samt kr. 0,5 mill. til erstatning for de som hadde byttet i løpet av de 10 siste år.

Da var det vedtatte budsjettet for rehabiliteringen blitt totalt kr. 110.000.000,-. Styret i BUT har sagt at husleien i BUT vil øke med ca. 15% i året fram til 2022. Deretter vil husleien «flate ut», og det vil bli avsatt til framtidig rehabilitering i sameiet.

Byggherrekomiteen og styret diskuterte ulike beslutninger vedr. vinduer og dører. Som kjent fikk alle eiere lov til å velge mellom to ulike vindustyper.

Vi valgte vinduer fra en leverandør for å få bedre priser, lettere oppfølging av vedlikehold samt sikre at det ble likt fra utsiden. Det ble klart presisert at vi skulle ha luftespalte på alle vinduer og dører.

Når det gjaldt vinduer og dører på terrassesiden, samt valg av skyvedører, var det tre ting som var viktig for byggherrekomiteen og styret:

1. Styret har i løpet av de siste år måttet betale til dels store erstatninger fordi vann har trengt inn i leilighetene. Dette skyldes først og fremst at det var lagt dårlig membran på terrassen, og noen steder ikke i det hele tatt. Hvor mange leiligheter ville dette gjelde for av 211 muligheter, da de 2 som ble erstattet kom på over kr. 200.000,-
2. Neste punkt var i hvor stor grad kunne man få tettet veggen på en slik måte at kostnadene til oppvarming ville bli betydelig redusert. Det kom fram under arbeidet med veggen at det var store skader flere steder. Ved å beholde den gamle veggen ville arbeidet med tetting, utskifting etc. ble relativt kostbart. Selvaag beregnet merkostnaden pr. leilighet ved å velge skyvedør til kr. 10.000,-. Vi hadde diskutert på de ulike møtene vi hadde våren 2018 om denne kostnaden skulle hver enkelt bestemme seg for om vedkommende ville ha, men styret valgte å legge denne kostnaden p ca. k. 2.100.000,- inn i totalkostnaden.
3. Styret mente den mest forutsigbare løsningen kostnadmessig ville være å gå for skyvedørsløsning. I tillegg er det sannsynlig at denne løsningen gir mest tilbake i form av muligheter for større verdiøkning. Fasaden med denne løsningen ville få et rent og fint uttrykk som også kan bidra til økt verdi. I tillegg vil fremtidige utfordringer med den gamle veggen bli løst.

For øvrige regnskap og budsjett, vil dette fremkomme på den vedlagte oppsettet. Ser man på det vedlagte oppsettet, kan man trekke følgende konklusjoner:

1. Kr. 116 mill er påløpt hittil.
2. Det gjenstår arbeider for kr. 9 mill
3. Totalkostnad kr. 125 mill
4. Husleien vil ikke øke mer enn tidligere beregnet

Ytterligere informasjon vil bli fremlagt på årsmøtet.

La oss se på de ulike områdene vi har rehabilitert:

Alle tall i '000

BETONGREHABILITERING (Consolvo)

	Budsjett	Kostnad
Rigg og drift	1.845	2.145
Betongrehabilitering	2.988	3.060
Overflatebehandling	4.201	4.402
Diverse	3.306	3.134
Tilleggsarbeider (pga dårlig standard)	<u>0</u>	<u>5.184</u>
SUM BETONG	<u>12.340</u>	<u>17.925</u>

Overskridelsen skyldes i all vesentlighet den dårlig forfatning som betongen var. Noen av terrassene var i ferd med å falle ned, og dette kan dokumenteres med bilder.

REKKVERK

Rigg og drift	0.138	0.138
Rekkverk til terrasser	5.976	4.635
Krankostnader	<u>0</u>	<u>0.125</u>
SUM REKKVERK	<u>6.114</u>	<u>4.898</u>

FASADER (Brafas)

Rigg og drift	3.679	4.787
Riving og avfallshåndtering	1.494	1.494
Forberedelser for ny kledning	2.855	3.531
Montering ny yttervegg	15.764	14.799
Mengdejustering	4.654	3.605
Beregning for innganger og andre	<u>0</u>	<u>2.717</u>
SUM FASADER	<u>28.446</u>	<u>30.933</u>

VINDUER (VD Montasje)

Rigg og drift	0	0.050
Vinduer	2.686	4.632
Skyvedører	11.245	9.069
Bygningsmessige arbeider (elektro)	0.400	1.090
Ventiler	0	0.025
Tilleggsarbeider	<u>0</u>	<u>0.909</u>
SUM VINDUER	<u>14.331</u>	<u>15.775</u>

Sak til årsmøtet i Boligsameiet Ulven Terrasse - Økonomisk status for rehabiliteringsprosjektet

På grunn av generelt mangelfull informasjon samt betydningen for sameiets økonomiske stilling ber undertegnede om at styret legger fram en fullstendig og detaljert økonomisk status for rehabiliteringsprosjektet til årsmøtet 2019.

Da det ordinære regnskapet for 2018 ikke kan gi en samlet framstilling av økonomisk status for prosjektet, bes regnskapsførte utgifter i 2017, 2018 og 1. kvartal 2019 samt prognose for 2019 og videre framover tas med i oversikten.

Dette kan gjøres ved å benytte vedlagte oppsett basert på vedtak og fullmakter gitt til styret i ekstraordinære sameiemøter og årsmøtet i 2018.

Det kan være vanskelig å splitte kostnader knyttet til prosjektering samt arkitekt til de enkelte tiltak, og dette kan framkomme som samlet sum for Selvaag Prosjekt AS og Leva Urban Design AS.

Redegjørelsen bes lagt ved de øvrige dokumentene til årsmøtet, og må foreligge i god tid før dette. Det anbefales å behandle styrets redegjørelse før behandlingen av regnskapet for 2018.

Ulven, 28. mars 2019

Knutteffer Lyden, Ulvenvn. 125 A
Havald Rognelid, Ulvenveien 119 A
Jan Erik Nygaard, Ulvenvn. 123 B
Helene Helin Amundt, Ulvenvn. 123 B
Rogn Dennis Jensen 123 B
Sissel Reppland Ulvenvn 125 D
Ragnhild Birketveit, Ulvenvn. 125 A
Frode Amundt, Ulvenvn. 117 A

Totalkostnad rehabiliteringsprosjekt

PROSJEKTERING - SELVAAG PROSJEKT
PROSJEKTERING - LEVA URBAN DESIGN
(prosjektering skal utgjøre 2% og er inkl i budsj nedenfor)

Vedtatt budsjett

inkl nedenfor

inkl nedenfor

GRUPPE 1 - Nødvendig vedlikehold

Bygning utvendig

Rigg og stillas	5077403
Utskifting av råteskadede bord	860820
Maling av tre- og murflater	3673702
Vask av plateledning (utgår - sum inkl nedenfor)	0
Utskifting av inngangsdører	1452732
Nytt låssystem	
Nytt callinganlegg	2743401
Utskifting av vinduer	14543342
Utbedre betongskader på brannbalkong	316164
Utbedre på balkong, herunder utskifting av flisbelegg	20360939
Avfallsanlegg - nedgrave mod. MOLOK	2195841
Tillegg for Metro jf årsmøtevedtak 22/5-18	933246

Tekniske installasjoner

Ventilasjonsrens	385701
Kontroll og spyling av avløpsrør	496136
Utskifting av skrusikringer til automatsikringer mm	1293654
Enøk analyse	162008
El-utredning for elektrisk infrastruktur	165000

Oppganger

Overflatebehandling	2089041
Reparasjon av rekkverk og overflatebehandling	980733

Uteområde

Reparasjon av blomsterøyene mm	534808
Reparasjon av nedslitt dekke pga tunge kjøretøy	1516619
Belysning	1873979
Merking av inngangspartier mm	861427

GRUPPE 2 - Modernisering - Bygning utvendig

Sokkeletasjen

Utskifting av all trepanel	11500000
Utforing av stenderverk	1700000
Etterisolering	1000000

Bygning utvendig	
Utskifting av plateledning	9800000
Utforing av stenderverk	2800000
Etterisolering til dagens krav	1400000
Demontering og montering av vinduer (inkl)	0
Kostnad vask av fasader (overført fra Gruppe 1)	1763377

GRUPPE 3 - Balkonger og oppganger

Balkongkasser

Fjerning av balkongkasser	
Oppsetting av nytt rekkverk	
Påsetting av glasskjerming	
Sum ekstrakost	2230775

Oppganger

Ny belysning	1754156
Gulvbelegg	797344
Estetiske tiltak	3948500

Ventilasjon

Trykkstyrt ventilasjon (utsatt - ikke utredet)

Sum vedtatt av årsmøtet)	101210848
---------------------------------	------------------

Merknader:

Økt budsjettramme til rekkverk er ikke tatt (uaktuelt).

Kobberledning forutsettes å ligge innenfor budsjett.

Summene inkluderer mva, prosjektering (2%), usikkerhet (5%), påslag til Selvaag I

Gjenstående tiltak iht OPAK-rapporten

?

?

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BUDSJETT og REGNSKAP for rehabiliteringen

	BUDSJETT	REGNSKAP	UTSATT
Betongrehabilitering	12 339 640	17 925 121	
Rekkverk	6 114 420	4 898 254	
Fasader	28 446 402	30 932 548	
Vinduer og dører	14 331 048	15 774 762	
Avfallsanlegg	1 898 000	698 000	1 200 000
Tekniske	-	-	-
Oppganger og korridorer	-	-	1 459 000
Elektro	-	-	296 000
Utomhus og belysning	-	-	3 045 500
Inngangsdører og porttelefon	-	1 968 631	-
	63 129 510	72 197 316	6 000 500
Prosjekteringskostnader, eksternt	-	3 011 034	-
Rigg (brakker, gjerder, strøm) og drift	821 570	911 570	-
Uforutsett	3 667 920	593 418	-
Endringsmeldinger	-	-	-
Bestilt av byggherre	-	-	-
	67 619 000	76 713 338	6 000 500
Påslag 12,5%	8 452 375	9 589 167	750 063
	76 071 375	86 302 505	6 750 563
Påslag eksterne prosjektører 8%	-	240 883	-
Prosjektering Selvaag Prosjekt AS	1 352 380	1 534 267	120 010
Byggeplassadministrasjon	4 591 080	4 798 170	337 528
	82 014 835	92 875 825	7 208 101
Merverdiavgift 25%	20 503 709	23 218 956	1 802 025
	102 518 544	116 094 781	9 010 126

Fra: Frode Aamodt <frode.aamodt@gmail.com>
Sendt: 27. mars 2019 09:23
Til: styret@bsulven.no
Emne: Sak til årsmøte i sameiet

Hei

Jeg melder herved inn følgende sak til årsmøte i sameiet.

På årsmøte legger styret fram oversikt over følgende:

- Antall skader skjedd i forbindelse med renoveringen, i leiligheter, fellesområder osv
- Type skader og omfang (beregnet kostnad)
- Måten skadene har blitt fulgt opp på
- Hvem betaler for utbedringer

Hilsen

Frode Aamodt
117

Sendt fra min iPhone

3. Skader i forbindelse med renoveringen. Svar fra styret.

Forslag fra Frode Aamot (Se vedlegg)

Frode Aamodt ber styret om å fremlegge oversikt over følgende:

- Antall skader skjedd i forbindelse med renoveringen, i leiligheter, fellesområder osv
- Typer skader og omfang (beregnet kostnad)
- Måten skadene har blitt fulgt opp på
- Hvem betaler for utbedringene

Så langt er styret kjent med to skader. En skade, som oppsto hos Aamodt, skjedde da Consolvo (ansvarlig for betongrehabiliteringen) skulle fjerne blomsterkassen fra leiligheten over Aamodt. Da skjedde en forandring i vekten på terrassen over, og det rant da vann fra betonggulvet i leiligheten over og inn i stuen og soverommet til Aamodt. Styret i BUT ba Selvaag/Consolvo å se på skaden, og gjøre det nødvendige for å få dette reparert. Av ulike årsaker tok det lang tid før Selvaag/Consolvo konkluderte med at de ikke var erstatningspliktig. (Consolvo hadde gjort det de skulle, og det var å fjerne blomsterkassen. At vekten endret seg på den siste terrassen, var det ingen som ante noe om). BUT tok kontakt med takstmannen for vårt forsikringsselskap som kom og takserte skaden. På spørsmål fra takstmannen om han skulle ordne mannskap til å rette opp i dette, svarte vi ja, men vi ville se taksten først. Da taksten forelå dagen etter, sendte vi melding til takstmannen hvor vi ba han om å skaffe de nødvendige mannskaper til å reparere skaden. Takstmannen dro på ferie til utlandet uten å ha skaffet nødvendige håndverkere, og det ble en ytterligere forsinkelse. Så fort dette ble klarert, tok vi kontakt med et seriøst firma til å ordne skaden. Det er BUT som er ansvarlig for å dekke kostnaden, så Aamodt skal ikke lide tap for dette.

Den andre skaden er oppstått hos Vakili i Ulvenveien 121 A, og her er skaden skjedd da folk fra BRAFAS var på taket for å bytte frontpanelene på toppen av blokka. Her er det en klar feil hos BRAFAS, da de innhentet ingen opplysninger om en kunne gå fritt på taket, uten å ødelegge noe. Skadeomfanget er ikke taksert, da det ikke er vårt forsikringsselskap som har saken. Brafas har utbedret skaden. Etter befaring med Selvaag og Brafas rett før påske ble det besluttet og følge opp saken etter påske for å sikre at alt er i orden.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 18.juni 2019

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER:

EIERENS NAVN:

EIERENS ADRESSE:

SEKSJONSNUMMER:

En seksjonseier kan møte med fullmektig.

Dersom du benytter deg av denne retten, MÅ både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ekstraordinært årsmøte 18.juni 2019 i Boligsameiet Ulven Terrasse.

Eierens underskrift og dato:

.....

Eierens underskrift

.....

Dato