

## Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Ulven Terrasse

---

Møtedato: 17.09.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Ulvehiet

Til stede: 72 seksjonseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 80 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Atle Gulpinar.

Møtet ble åpnet av Inger Sandset.

---

### 1 Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Atle Gulpinar foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent.**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Atle Gulpinar foreslått, og som protokollvitne ble Lars Aarønes og Stine Venes Årteig foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### D Valg av tellekorps.

Som tellekorps ble Bjørn Pettersen og Gretha Støre foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### E Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

## 2 Rehabiliteringen

Selvaag og arkitekten var tilstede og redegjorde for status på rehabiliteringen og svarte på spørsmål.

Skjema som fulgte innkallingen viser en oversikt over status rehabiliteringsprosjektet. Det går tydelig frem av oversikten at det blir mer kostbart enn forventet. Det betyr at vi må ta en beslutning på når vi skal avslutte prosjektet med Selvaag og hvordan sameiet ønsker fullføre det som gjenstår.

Det hele henger sammen med inngåtte avtaler hvor fastpris ikke har vært tema. Selvaag mener fastpris ville medført enda høyere kostnadsnivå, fordi alle underleverandører ville tatt høyde for enda mer «ekstra» som kunne oppstå.

Noen sameiere er forundret over enkelte ting som for eksempel hvorfor settes det opp en vegg som senere blir revet og spør seg betaler vi for dette? Årsaken er at flere saker løses på byggeplass i stedet for å bruke enda mer penger på prosjektering. Sluttsummen skal bli mindre på den måten det er jobbet på ifølge Selvaag. Det kan også skje at noe går feil, men det skal ikke vi belastes for.

Bhk og styret foreslår å avslutte prosjektet så snart som mulig. I det ligger å gjennomføre igangsatte arbeider (se i skjema neste side, kolonne prognose), samt gjennomføre bakkeplan og belysning på bygning (se skjema neste side, kolonne planlagt 2019). Sameiet vil da være ferdig med de mest krevende arbeider som henger sammen og fremstå som fullført på utvendig bygning.

Gjenstående rehabilitering (se skjema forrige side, kolonne utsatt) planlegges gjennomført av sameiet uten Selvaag og finansieres over driften de neste 4 årene før vi starter å betale avdrag på lånet (i 2024).

Vi har noen uavklarte saker som søppelløsning plan 1 og rørspyling.

Når det gjelder søppelløsning har en gruppe beboere jobbet med saken etter at den stoppet med avslag fra kommunen. Gruppen har bestått av Kristoffer Igdun og Jan Erik Nygård med hjelp fra Knut Rødlie. De sier at «sakens kjerne en gammel reguleringsplan fra 1965 for turvei (og skiløype) forbi Ulven med bru over Ulvenveien 111. Planen må vel i dag anses som urealistisk og uhensiktsmessig. Det ble heller ikke fulgt opp da Ulvenanlegget ble bygget omkring 1980. I dag er det pilgrimsleden og den grønne ringen som vil ivareta turveibehovet forbi Ulven. Traseen for disse vil ikke berøre det aktuelle området for avfallsanlegg ettersom den krysser Ulvenveien ved Telenorbygget. Det bør derfor være mulig å få de kommunale etatene med på en dispensasjon, og dermed bygging av avfallsanlegget.»

Bhk har forespurt Selvaag om en alternativ løsning for avfallsanlegget, men det foreligger ikke.

Styret foreslår at beboergruppen jobber videre med saken for å få endelig godkjenning, alternativt jobbe frem alternativ løsning. Dersom endelig godkjenning foreligger har vi 3 år på å gjennomføre løsningen.

Når det gjelder spyling av avfallsrør har det oppstått en uenighet med Ulven AS om tilslutningspunktet og fordeling av kostnader. Dette er en sak som må prioriteres og avklares av styret, mulig med juridisk hjelp.

Når Selvaag har fullført igangsatte arbeider samt planlagte arbeider (forutsetter sameiets godkjenning) vil styret utarbeide en prioritert plan på gjenstående arbeider fullført i løpet av en 4 års periode. Rekkefølgen prioriteres ut fra viktighet og hva som er mulig å gjennomføre ut fra økonomi, avklarte uenigheter samt godkjenning av avfallsanlegg.

## 2.1 Bakkeplan

Sameiere med leiligheter på bakkeplan har uten tvil hatt den største belastningen i forbindelse med rehabiliteringen ved at terrasser fortsatt står uferdig. I tillegg har terrasser vært belastet med fullt av «skrot» fra arbeider over og ikke tilknyttet avløp.

Det har ikke foreligget tydelige beskrivelser av hva som i utgangspunktet var tenkt utført på bakkeplan utenom enkel puss og maling. Alle leiligheter har fått tilsvarende oppgradert veggløsning med skyvedør og ekstra isolasjon som andre leiligheter på terrassesiden. Det har vært sterk misnøye på bakkeplan over mangel på god løsning og uttelling for den belastning de har hatt.

Ved nærmere undersøkelser kom Selvaag frem til at enkelte murer var i dårlig forfatning. Det var spesielt lecamurer på leiligheter som vender ut mot friområder (123 og 125 lav). Murer som vendte inn mot fellesarealer var derimot i bedre forfatning (117, 119 og 121).

Med bakgrunn i tydelige signaler fra beboere på bakkeplan om stor interesse for å påvirke valg av løsning, valgte bhk å innkalle beboere på bakkeplan til et eget møte hvor arkitektens forslag på løsning ble presentert. Store deler av løsningen ble avvist av beboerne og det kom mange innspill som arkitekt, Selvaag og bhk bearbeidet til et nytt forslag som ble lagt frem på et nytt møte med beboerne. Majoriteten av beboerne var godt fornøyd med ny løsning fra arkitekten. Det ivaretar ønske om utbedring av mur, mer skjerming og nytt «gulv» som resten av terrassene i sameiet har fått.

Arkitekt, Selvaag og bhk har bearbeidet noen detaljer i endelig forslag som ligger vedlagt og er merket «Terrasser på bakkeplan».

Styret og bhk mener dette er et godt gjennomarbeidet forslag som er med å løfte helhetsinntrykket av alle blokkene i tillegg til at det er en god løsning for beboere på bakkeplan. Det vil med andre ord meget sannsynlig bidra til en verdiøkning for samtlige leiligheter fordi den «matcher» godt med resten av det som allerede er utført og skaper en innbydende fin helhet av blokkene.

Det er viktig at også beboere på bakkeplan blir fornøyd med løsning. De har vært utsatt for den største belastningen i forbindelse med arbeidene som nå har pågått siden våren 2018.

Det er fremforhandlet en god fastpris på oppdraget som er planlagt utført av Brafas. Det vil være muligheter for tillegg av isetting av port som bekostes av den enkelte beboer etter eget ønske.

**Estimert totalpris for arbeider på bakkeplan utgjør kr. 2 400 000,- (eks. mva. og påslag)**

### **2.3 Belysning**

Det er tidlig høst og vi går vinteren i møte og ser at det allerede er svært mørkt i området. Det er et påkrevet behov for belysning. Styret og bhk forslår derfor å gjennomføre belysning på bygg slik det er skissert i vedlegget «Belysning» fra arkitekten.

Bhk og Selvaag jobber med å få ned prisen som ikke er godt nok gjennomarbeidet.

**Estimert totalpris for arbeidene utgjør kr. 1 000 000,- (eks. mva. og påslag)**

### **2.4 Utvide lån på 6 millioner, fra 120 til 126 millioner totalt**

For å gjennomføre rehabilitering av bygning på en god og gjennomført måte med foreslått løsning for bakkeplan samt belysning bygning. OBOS banken har innvilget økt låneramme til 126 millioner.

**Styret foreslår å øke lånet med ytterligere 6 millioner.**

### **2.5 Felleskostnader**

Det har forståelig nok kommet reaksjoner fra flere sameiere etter at styret besluttet en økning på 40 % av felleskostnader fra 1. september. Påtroppende styreleder har hatt en grundig gjennomgang av økonomien i sameiet sammen med forvaltningskonsulenten som så at økningen av felleskostnaden gikk for sakte i forhold til økte kostnader. Dette fordi store deler av lånet var tatt ut. Styret valgte å følge rådet for at sameiet skal kunne betjene de kostnader som påløper.

Alle sameier, inklusiv Ulven Terrasse må forholde seg til en generell prisøkning (konsumprisindeks) med ca. 2 -3 % per år på sine kostnader.

I tillegg har det vært ca. 30 % økning på strøm siste 2-3 år. (kr. 320' i budsjett 2018, kr. 430' i budsjett 2019)

Kommunale avgifter har økt med 17 % siste 2 år. (1,5 mill i 2017, 1,76 i 2019)

Tidligere styreleder hadde en grundig gjennomgang av hvordan låneopptak i forbindelse med rehabiliteringen ville påvirke felleskostnadene. Det ble beregnet til en økning på ca 100% som stemmer temmelig bra! Det som ikke var forventet var at andre kostnader som blant annet energi og kommunale avgifter skulle øke såpass.

Beslutningen om rehabilitering og låneopptak ble tatt på ekstraordinært sameiermøte i februar 2018. Felleskostnadene har siden da økt med ca 77% (inkludert 40% økning fra 1. september).

Eierseksjonsloven paragraf 29 sier følgende:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Boligsameiet har gjennom flere tiår i liten grad tatt høyde for avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Det har vært mulig å kjøpe billige leiligheter med svært lave felleskostnader. Det har vært et slags Eldorado for oppkjøpere som driver utleievirksomhet som har medført over 50 utleieleiligheter. Det er ikke en positiv utvikling for bomiljø. Styret håper rehabiliteringen vil medføre en endring av denne trenden.

Boligsameiet har måttet finansiere nødvendig vedlikehold med lån. Et veldrevet sameie sørger for å sette av nødvendige midler til fremtidig vedlikehold og andre ting som er beskrevet i paragraf 29 i eierseksjonsloven. Det må samtlige sameiere som har bodd her flere tiår ta inn over seg og ta medansvar for at det ikke har skjedd.

Vi skal imidlertid være glad for at vi endelig har klart å sette i gang og gjennomføre nødvendig vedlikehold uansett oppsparte midler eller ikke. Det har under betongrehabiliteringen vært avdekket store skader som kunne fått meget alvorlige konsekvenser som vi muligens ikke hadde klart å håndtere. Det kunne i verste fall medført at oppkjøpere sto i kø for å løse oss ut.

Enkelte sameiere har tatt verdivurdering av leiligheten før igangsetting av rehabiliteringsarbeider og nå,- og ser at økte kostnader «gjenvinnes» gjennom tilsvarende økt verdi.

Styret vil i perioden ha en full gjennomgang av kostnader og se om det er noe å hente på bedre avtaler og løsninger. Vi er allerede så smått i gang med gjennomgang av forsikringsordninger og håper rehabiliteringen bidrar til mindre kostnader og bedre betingelser.

Styret anser det som meget viktig at vi nå fremover klarer avsette nødvendige midler for å fullføre nødvendig vedlikehold og tiltak slik at sameiet fremtrer som attraktivt og tiltrekker seg nye gode sameiere som bidrar til et positivt bomiljø.

Styret anbefaler å utføre mest mulig av vedlikehold og andre nødvendige tiltak i 4 årsperioden frem til avdrag på lån starter i 2024 for ikke få for stor belastning på samme tid. Når vi nå allerede har økt felleskostnadene med ca 77 % vil styret forelå en økning på ytterligere 30 % fra 1. januar 2020 for å kunne gjennomføre nødvendige gjenstående vedlikeholdsarbeid. Da er vi oppe på det nivå vi skal være i form av ca 100 % økning og kan ligge litt på forskudd før avdragene starter. Slik lånemarkedet ser ut akkurat nå kan det hende vi får hjelp av lavere renter. Det er vanskelig å forutsi, men vi kan håpe på det beste her.

Vi er da også oppe på et nivå hvor vi kan håndtere avdragene i 2024. Sameiet vil være bedre rustet for fremtiden.

## **Styrets forslag til vedtak:**

### **2.1 Bakkeplan.**

#### **Styret forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å iverksette rehabilitering av bakkeplan ihht til vedlagte forslag innenfor de økonomiske rammer som er beskrevet i skjema, kolonne planlagt 2019. Estimert totalpris for arbeider på bakkeplan utgjør kr. 2 400 000,- (eks. mva. og påslag)

**Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.**

### **2.3 Belysning.**

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å iverksette nødvendig montering av belysning på bygning iht. til beskrivelse og kostnad som beskrevet i skjema, kolonne planlagt i 2019. Estimert totalpris for arbeidene utgjør kr. 1 000 000,- (eks. mva. og påslag)

**Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.**

### **2.4 Økt låneramme.**

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til øke låneopptak med inntil 6 millioner for å fullføre rehabilitering av bakkeplan samt belysning bygning.

**Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.**

### **2.5 Økning av felleskostnader.**

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å øke felleskostnadene med 30% fra 1. januar 2020 for å kunne utføre nødvendig planlagt vedlikehold i løpet av en 4 års periode.

**Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt mot 3 stemmer.**

### Sak 3. Valg av nytt styremedlem

Stine Venes Årteig har valgt å fratre styret og det er behov for å velge et nytt styremedlem.

Kristoffer Igdun ble foreslått som styremedlem frem til neste ordinære årsmøte.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

---

Møtet ble hevet kl.: 20.15. Protokollen signeres av

Atle Gulpinar/s/

\_\_\_\_\_  
Møteleder og fører av protokollen

\_\_\_\_\_

Lars Aarønes/s/

\_\_\_\_\_  
Protokollvitne

Stine Venes Årteig/s/

\_\_\_\_\_  
Protokollvitne



SELVAAG PROSJEKT AS  
Postboks 33 Øvre Ullern  
0311 OSLO

Dato: 07.05.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201716551-18 Saksbeh.: Astrid Skramstad  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULVENVEIEN 117A	Eiendom:	131/93/0/0
Tiltakshaver:	Ulven Terrasse v/ Egil Nilsen	Adresse:	Ulvenveien 117-125, 0665 OSLO
Søker:	SELVAAG PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Tiltakstype:	Gjenvinningsanlegg	Tiltaksart:	Oppføring

## Byggesaken er avsluttet - Ulvenveien 117 A

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 03.11.2017.

Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-2. De nærmere opplysninger som kreves i søknaden fremgår av forskrift om byggesak (SAK10) kap. 5, men kan også følge av reguleringsplan og særlovgivning. Dersom kommunen etter forespørsel ikke mottar den nødvendige dokumentasjonen, vil søknaden etter en konkret vurdering kunne avvises, jf. forarbeidene til plan- og bygningsloven. Det er imidlertid en forutsetning for å kunne avvise at det er tale om større feil eller mangler ved søknaden, Prop. 99 L (2013-2014) kap. 4.2.

I brev datert 15.03.2018 ba vi om at dere skulle sende inn tilleggsdokumentasjon som er nødvendig for å behandle søknaden, innen 11.04.2018.

Vi har blant annet ikke mottatt følgende dokumenter:

- Begrunnet søknad om dispensasjon fra regulert formål friområde (turvei).

Vi har ikke mottatt denne dokumentasjonen innen fristen og avviser derfor søknaden. Byggesaken er nå avsluttet.

### Dere kan sende ny søknad

Hvis dere ønsker at vi skal behandle byggesaken, må dere sende oss en ny og komplett søknad. Dersom dere endrer tiltaket eller det forrige nabovarslet er eldre enn ett år, må dere sende et nytt nabovarsel.





**Klagefristen er tre uker**

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.05.2018 av:

Astrid Skramstad - saksbehandler  
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:  
Ulven Terrasse v/ Egil Nilsen, Ulvenveien 117-125, 0665 OSLO, styret@bsulven.no