

REHABILITERING AV ULSMÅG BORETTSLAG

Innkalling til ekstraordinær
generalforsamling onsdag 20.06.2018



Ulsmåg Borettslag

Vi kaller med dette inn til

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I ULSMÅG BORETTSLAG

Dato: Onsdag 20.06.2018 kl. 18.00

Sted: Quality Hotel Edvard Grieg, Sandsliåsen 50, Sandsli

Vi oppfordrer deltagerne til å reise kollektivt og har satt opp 3 gratis-busser som vil ankomme busstoppet mellom B og C- blokken kl. 16.45 med avreise kl. 17.00. Bussene returnerer når generalforsamlingen er overstått.

Registrering av deltagerne starter kl. 17.15

Enkel servering

Vi ønsker vel møtt!

Ulsmåg, 06.06.2018

Styret i Ulsmåg borettslag

Dagsorden

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert) + fullmakter
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av 2 protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Sak til behandling

- 1) Avstemming over styrets forslag til rehabiliteringspakke

Innledning – styrets vurdering

Styret har som kjent hatt en utfordrende oppgave vedrørende planleggingen og presentasjon av en høyst nødvendig rehabilitering av Ulsmåg borettslag. Bygningsmassen forfaller, skadeomfanget øker og ikke minst er antall henvendelser/klager vedrørende mangler nå på et rekordhøyt nivå. Samlet sett tilfredsstillende ikke bygningsmassen kravene til dagens standard.

Dagens bygningsmessige situasjon med påviste kvalitetsmangler er ikke optimal. Borettslaget har en forutsetning og potensiale til å kunne være et av Bergens mere attraktive steder å bo. Vi har et fabelaktig grøntområde, umiddelbar tilknytning til attraktive friluftsområder samt nærhet til skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport. Dette er kvaliteter som mange boligområder ikke har.

Skal vi unngå videre verdiforringelse og tap av bokvalitet er vi nødt til å foreta et kollektivt skippertak av dimensjoner. Styret har med bakgrunn i vurderinger og tilbakemeldinger kommet frem til 2 alternative løsninger:

- **Alternativ 1 (MÅ-/grunnpakke)** dekker hovedsakelig alle manglene. Denne MÅ gjennomføres.
- **Alternativ 2 (pakke 2 + MÅ-/grunnpakke)** gir oss det ekstra som skal til for å framstå som et attraktivt borettslag med forutsigbare vedlikeholdsomkostninger over lang tid i årene som kommer.

Som andelseierne sikkert vil legge merke til, har vi siden presentasjonen i mars, implementert heisutskifting i pakke 2. Dette skyldes kort og godt tilbakemelding fra beboerne, endrete nasjonale krav og ikke minst øke brukervennligheten overfor bevegelseshemmete. Dagens heiser er ikke tilfredsstillende. Prøv for eksempel å ta heisen når du sitter i rullestol eller på annen måte har bevegelses vansker, så skjønner man hva styret mener.

Dagens situasjon vedrørende balkonger:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket muliggjør klatring
- Det er stor høydeforskjell ved overgang mellom dagens balkong og terskel der for eksempel tilkomst for rullestolbrukere og rullator er meget begrenset.
- Dagens betongplater er svekket på grunn av for liten overdekning av betong over armeringsjern, samt rust (karbonisering). Balkongdekkene er tynne.
- Gjeldende brannkrav er ikke ivaretatt.

MÅ-/grunnpakke vedrørende balkonger:

Rehabiliteringen av balkongene i MÅ-/grunnpakke har begrenset levetid. Rehabiliteringen består hovedsakelig av flikking, maling og tilpasning av rekkverk til dagens krav. Det forventes at planlagte tiltak ved eksisterende balkong gir en levetid på maximum 10-15 år. Etter utløpt levetid må samtlige balkonger utskiftes. Denne utskiftningen samsvarer med tiltak beskrevet i Pakke 2+.

En annen utfordring ved dagens løsning er at brukervennligheten ikke er tilpasset bevegelseshemmete ved at terskelhøyden ikke flukter med stuegulv. Balkongfasaden blir ikke etterisolert. Dette på grunn av hensyn til det kostnadsomfang dette medfører, veid opp mot kort levetid. Ved utskiftning av balkonger vil utført arbeid ved etterisolering bli tapt.

Fordel ved balkongutvidelse (Pakke 2+):

Ved å utvide med 70 cm oppnår man 55% større arealutnyttelse

Ved etablering av glassrekkverk og innsetting av skyvedør fra stue til balkong vil dagslysforholdene i hver enkelt leilighet forbli uforandret eller forbedret.

Brukervennligheten er tilpasset bevegelseshemmete ettersom blant annet terskelhøyden flukter med stuegulv.

Varmeisolering som samsvarer med gjeldende krav

Vedlikeholdsfrie rekkverk

Vann fra balkonger føres til grunn via nedløpsrør

Gir forutsigbarhet hvor lånetid og levetid samsvarer

Styrets innstilling til vedtak:

Styret ber om at generalforsamlingen gir sitt samtykke til å igangsette rehabiliteringsprosjektet Alternativ 2 (Pakke 2 + MÅ-/grunnpakke) med en kostnadsramme på kr. 190.000.000,-

MÅ-/grunnpakke – lånesum kr. 142.000.000

(Denne pakken inneholder følgende tiltak som MÅ gjøres):

Ventilasjon

Sanitær/vann og avløp

Taktekking av 5 blokker

Samtlige vinduer og balkongdører

Renovasjonsløsning

Branntekniske tilpasninger

Nytt inngangsparti blokk D og E

Etterisolering og fasadesystem

Balkongrehabilitering - lett og tvingende rehabilitering av dagens balkonger

Estimerte månedlige felleskostnader

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2-roms	2837	2894	3183	3342	3409	3477	3547	3618
3-roms	3562	3633	3997	4196	4280	4366	4453	4542
4-roms	4136	4219	4641	4873	4970	5069	5171	5274

Estimert økning i fellesgjeld

2-roms kr. 449.000

3-roms kr. 564.000

4-roms kr. 655.000

Forutsetning er 30 års nedbetalingstid, til 3% rente

Andre felleskostnader som garasjeleie/tv/internett/renhold og dugnad er **ikke tatt med i tabellen** ettersom de er variable. For øyeblikket utgjør dette kr. 622,- pr. mnd.

Pakke 2 + MÅ-/grunnpakke – lånesum kr. 190.000.000

(Denne pakken inneholder følgende tilleggstiltak som bør gjøres):

Nye balkonger

Nye heiser

Estimerte månedlige felleskostnader

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2-roms	2837	3007	3338	3672	3855	4048	4170	4253
3-roms	3562	3776	4191	4610	4841	5083	5235	5340
4-roms	4136	4384	4866	5353	5621	5902	6079	6200

Estimert økning i fellesgjeld

2-roms kr. 601.000

3-roms kr. 755.000

4-roms kr. 877.000

Forutsetning er 30 års nedbetalingstid, til 3% rente

Andre felleskostnader som garasjeleie/tv/internett/renhold og dugnad er **ikke tatt med i tabellen** ettersom de er variable. For øyeblikket utgjør dette kr. 622,- pr. mnd.

Ekstraordinær generalforsamling i Ulsmåg borettslag, 20.06.2018

Navn:

Andelseier

Leilighet nr.:

Adresse:

(Kryss av for det som passer)

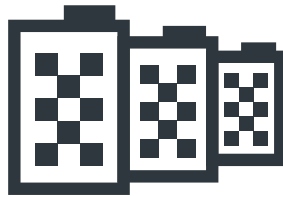
Jeg møter som andelseier.

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.
Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn:

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver:

Obs! Kun én fullmakt pr. deltager!



Ulsmåg Borettslag



rehabilitering@fylkesnes.no

Juni 2018