

## INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

---

Ekstraordinær generalforsamling i Meklenborg Borettslag avholdes  
Onsdag 11.oktober 2006 kl. 1800 i Hovseter skoles aula.

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### 2. FORSLAG

##### 2.1 INNLEDNING

På oppdrag for Meklenborg Borettslag har SJ Arkitekter AS utarbeidet 3 alternative løsninger (alternativ A, B og C) for utskifting av verandafasader. For alternativ A kan andelseierne velge mellom utførelse A1, A2 eller A3. Multiconsult har utarbeidet anbudsbeskrivelse som er priset av entreprenører ved anbudsinnhenting.

Vi vil under gi en beskrivelse av alternativene, samt vurdering av fordeler og ulemper ved disse. Videre er det oppgitt anbudssum for de forskjellige alternativene.

##### 2.2 PRESENTASJON AV ALTERNATIVE LØSNINGER

###### GENERELT

Arbeidet med verandafasade i hver enkelt leilighet vil bli utført i løpet av 1 dag (kl. 0700 – 1900). Unntatt er ev. innvendige arbeider i form av listverk o.l. Hver enkelt beboer må selv fjerne alle gjenstander på verandaen samt flytte inventaret ca. 1 m bort fra ytterveggen. Entreprenøren vil sørge for tildekking fra gulv til tak i leilighetene for beskyttelse mot støv.

Borettslaget vil gjøre avtale med flyttefirma og rengjøringsfirma som andelseierne kan bestille for egen regning.

Samtlige nye dører og vinduer vil være støydempende og leveres med spalteventil i karmen slik at den forutsatte luftutskifting og komfort i leilighetene oppnås. I skyve- og verandadører monteres glass med motstand mot tunge støt. Dørene på bakkeplan leveres med låsesylinder med nøkkel på ut- og innvendig side. I øvrige etasjer leveres vriderhåndtak.

Lenke til bilder av alternativene vil bli lagt ut på borettslagets internettside [www.borettslag.net/meklenborg](http://www.borettslag.net/meklenborg) fra 29. september. De som ikke har tilgang til internett kan få se dette på styrerommet i trefftiden tirsdag, onsdag og torsdag 1200-1300.

## **2.2.1 ALTERNATIV A**

### **A1, A2 OG A3**

#### **Beskrivelse**

Dette alternativet har store glassflater, slanke profiler og muligheter for stor og fleksibel åpning mellom verandaen og rommene på innsiden.

Alternativet medfører at eksisterende verandafasade rives i sin helhet.

Nye dører og vinduer utføres med ramme og karm i lakkert aluminium. Det skal kunne velges mellom alternative farger på innsiden. Karmer og rammer er 50 mm brede, mens rammene på skyvedørene er noe bredere, ca 100 mm. Dører og vinduer er testet og godkjent av SINTEF.

Dører og vinduer vil bli ført helt opp til tak. Dette for å oppnå maksimalt lysinnslipp.

I ”stuedelen” monteres en ny 3-delt skyvedør der alle felt er skyvbare. Dette gir ulike muligheter for åpenhet og også plassering av fast og åpen del.

I ”spisestuedelen”/”soverommsdelen” kan hver enkelt beboer velge mellom enten en 2-delt skyvedør:

#### **Alternativ A1**

eller 2 toveis innadslående vinduer med tett brystningsfelt:

#### **Alternativ A2**

eller 1 innadslående verandadør i kombinasjon med 1 fast vindu (ikke åpningsbart) med tett brystningsfelt:

**Alternativ A3**

Tett felt under vinduer utføres utvendig med liggende trespiler i oljet eik. Innvendig side vil utføres med plateledning. Tett felt vil ha 150 mm isolasjon.

Det vil bli levert gardinskinne i taket og et malt dekkbord i forkant av denne.

I overgangen mellom dør-/vinduskarm og vegger vil det på innvendig side monteres en vinkellist i lakkert aluminium.

For 3-, 4- og 5-roms leiligheter leveres 1 stk frittstående panelovn på 1250 W. For 2-roms leiligheter leveres 2 stk frittstående panelovner på 750 W.

**Kostnader**

Anbudssum for alternativ A er kr. 32 millioner inkl. mva.

## 2.2.2 ALTERNATIV B

### Beskrivelse

Dette alternativet innebærer noe større vindusarealer og lysinnslipp enn dagens løsning, men er i hovedsak relativt lik dagens situasjon med hensyn til materialbruk og funksjonalitet.

Alternativet medfører at eksisterende verandafasade rives i sin helhet.

Nye dører og vinduer utføres med ramme og karm i tre, malt i en hvit farge slik at et lettere uttrykk oppnås. Dører og vinduer vil bli 100 mm høyere i forhold til dagens løsning. Dette for å øke lysinnsippet.

I ”stuedelen” monteres en ny 2-delt skyvedør.

I ”spisestuedelen”/”soverommdelen” monteres 2 innadslående vinduer med tett brystningsfelt. De toveissvingende vinduene muliggjør innbruddssikker åpning av vinduet i topp når dette står i luftstilling eller full åpning av vinduet som et normalt sidehengslet vindu.

Tette felt over og under dører/vinduer utføres utvendig med liggende trespiler i oljet eik. Innvendig side vil utføres med platekledning. Tette felt vil ha 150 mm isolasjon. Innvendig belistning utføres i hvitmalt furu.

Det vil bli levert gardinskinne i taket og et malt dekkbord i forkant av denne.

For 3-, 4- og 5-roms leiligheter leveres 1 stk frittstående panelovn på 1250 W. For 2-roms leiligheter leveres 2 stk frittstående panelovner på 750 W.

### Kostnader

Anbudssum for alternativ B er kr. 29,7 millioner inkl. mva.

### 2.2.3 ALTERNATIV C

#### Beskrivelse

Dette alternativet kjennetegnes først og fremst av at dagens åpninger og innvendig kledning beholdes uendret som i dag. Alternativet innebærer at på eksisterende verandafasade rives dør/vinduer, utvendig kledning og isolasjon. Det vil si at eksisterende bindingsverk med dør- og vindusåpninger samt dampspærre (plastfolie på baksiden av innvendig kledning som hindrer varm og fuktig luft i å trenge inn i veggen og kondensere) og innvendig kledning, beholdes.

Nye dører og vinduer utføres med ramme og karm i lakkert aluminium. Det skal kunne velges mellom alternative farger på innsiden. Karmer og rammer er 50 mm brede, mens rammene på skyvedørene er noe bredere, ca 100 mm. Dører og vinduer er testet og godkjent av SINTEF.

Da ny dør/vinduer har tilsvarende størrelse som eksisterende vil lysinnslipp være tilnærmet som i dag.

I ”stuedelen” monteres en ny 3-delt skyvedør der alle felt er skyvbare. Dette gir ulike muligheter for åpenhet og også plassering av fast og åpen del.

I ”spisestuedelen”/”soverommsdelen” monteres 2 toveis innadslående vinduer.

Eksisterende vegg fores ut og isoleres med totalt 150 mm isolasjon. Utvendig kledning utføres med liggende trespiler i oljet eik.

#### Kostnader

Anbudssum for alternativ C er kr. 26,1 millioner inkl. mva.

### 3. VARMETAP

Det er foretatt beregning av varmetapet gjennom veggen for de forskjellige alternativene. Samtlige nye verandafasader vil ha lavere varmetap enn dagens vegg. Ny verandafasade vil medføre en besparelse i strømutførelse på inntil kr. 800,- til kr. 1000,- kr. pr. år.

### 4. VURDERING AV MATERIALER I RAMME OG KARM

#### ALUMINIUM

Aluminium er et vanlig brukt materiale i ramme og karm på dører og vinduer.

#### Fordeler:

- Begrenset behov for vedlikehold av overflatebehandlingen.
- God bestandighet mot korrosjon.
- Smalere karm og ramme enn ved bruk av tre.

#### Ulemper:

- På grunn av den høye varmeledningsevnen vil selv isolerte aluminiumsprofiler ha noe dårligere varmeisoleringssegenskaper enn tre.
- Salmiak eller andre alkaliske rengjøringsmidler må ikke brukes på aluminium.

#### TRE

Tre er det vanligste materialet brukt i karm og rammer på dører og vinduer i boligbygg.

#### Fordeler:

- Lavere varmeledningsevne enn aluminium og derved som oftest bedre varmeisoleringssegenskaper.

#### Ulemper:

- Vedlikeholdet er avgjørende for levetiden til trevinduer. Både ut- og innvendig behandling bør fornyes jevnlig og før tidligere behandling er slitt bort.
- Tykkere karm og ramme i forhold til aluminium.

### 5. MULTICONSULTS ANBEFALING

Multiconsult AS anbefaler Meklenborg Borettslag å velge alternativ A eller B. Ved disse alternativene får man en komplett ny fasade fra ut- til innvendig side. Dette sikrer en helhetlig løsning med stor grad av sikkerhet mot luftlekkasjer gjennom fasaden og i tilslutningene mellom fasaden og tilstøtende vegger, tak og gulv.

Etter vår vurdering kan alternativ C vise seg å bli dyrere enn anbudet viser, i det man her kan oppleve uforutsette kostnader med utbedring av dampspærre, råteskader og tilslutninger.

**6. HUSLEIEØKNING**

Obos har gjort en likviditetsanalyse og beregning av behovet for husleieøkning i forbindelse med prosjektet med følgende resultat:

Det gjøres oppmerksom på at disse summene er utregnet fra et lite utvalg av leilighetene. Da det finnes forskjellig fordelingsnøkkel for noen av leilighetene innenfor samme kategori, kan det oppstå små avvik innenfor hver leilighetstype. Utregningene er basert på anbudssummene fra Multiconsult.

	Alternativ A	Alternativ B	Alternativ C
Total prosjektkostnad veranda- og garasjeprosjektet	40.034.793,-	37.569.461,-	33.814.426,-
Beregnet lånebehov for verandaprojektet	34.500.000,-	31.900.000,-	28.100.000,-
<b>Økning i felleskostnader - veranda og garasjeprosjektet</b>			
Pr. 1.1.08	2%	2%	
Pr. 1.1.09	3%	2%	2%
Pr. 1.1.10	3%	2%	2%

Eksempel på økning i felleskostnader - veranda og garasjeprosjektet.

	Nåværende nivå	Økning med 2% fra 1.1.2008	Økning med 3% fra 1.1.2009	Økning med 3% fra 1.1.2010
2-roms	1421,-	1449,-	1493,-	1538,-
3-roms	1785,-	1821,-	1875,-	1932,-
4-roms	2153,-	2196,-	2262,-	2330,-
5-roms	2454,-	2503,-	2578,-	2656,-

Kostnad pr. leilighet, dvs økning i fellesgjeld pr. leilighet

	Alternativ A	Alternativ B	Alternativ C
2- roms	Kr. 59 779,-	Kr. 55 343,-	Kr. 48 577,-
3- roms	Kr. 82 546,-	Kr. 76 421,-	Kr. 67 077,-
4- roms	Kr. 92 660,-	Kr. 85 784,-	Kr. 75 296,-
5- roms	Kr. 105 615,-	Kr. 97 777,-	Kr. 85 823,-

Oslo, 27.09.2006

I styret for Meklenborg Borettslag

Carl Hening Damsgaard /s/ Kjell Werner Digre /s/ Anne-Lise Arnesen /s/

Bjørn Erik Seeberg /s/ Arve Bergan /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.



## REGISTRERINGSBLANKETT ved ekstraordinær generalforsamling

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

### 2.2.4 BRUK BLOKKBOKSTAVER

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 De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### 2.3 FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen i

Meklenborg borettslag

**Eierens underskrift og dato:**

.....

(Eiers underskrift)

.....

(Dato)