

1) ÅRSMØTE 2023

Årsmøte 2023 avholdes torsdag 4.mai 2023.

Varsel om årsmøte med frist for innsending av saker kommer i løpet av de nærmeste ukene. Innkalling sendes ut i henhold til lovens frister.

Styret har tidligere informert om at årsmøtet ville bli avholdt i april. Grunnen til utsettelsen er at vår forretningsfører gjennom flere år nylig sluttet brått og hennes erstatter trengte noe tid til å sette seg inn i oppgavene.

2) VANNLEKKASJEPROSJEKTET

Prosjektstatus

I 2021 ble det oppdaget betydelige vannskader i en rekke leiligheter i vårt sameie. Dette ble meldt til utbygger som fraskrev seg alt ansvar. OPAK og Multiconsult ble hyret inn for å kartlegge og dokumentere skadeårsak og -omfang. Etter krevende forhandlinger kom styret på vegne av sameiet og utbygger til et forlik.

Avdekkede skader måtte utbedres og styret innhentet tilbud fra tre entreprenører. I februar 2022 ble *Flyt Entreprenør AS* valgt og arbeidene startet opp i mars 2022.

Nå er arbeidet i all hovedsak ferdigstilt. Noen mindre arbeider, som er avhengig av riktig temperatur og leveranse, gjenstår.

Bakgrunn

OPAK og Multiconsult gjorde et omfattende kartleggingsarbeid for finne skadeårsak og -omfang. Det ble avdekket vannskader i *minst 14 leiligheter*. Det var knyttet stor usikkerhet til om man ville finne ytterligere skader etter fjerning av balkongdekke og åpning av fasadeplater. Før arbeidsoppstart initierte styret derfor gjennomføring av spørreundersøkelse. Formålet var å kartlegge om det var flere lekkasjer i sameiet som ikke var kjent for styret. Undersøkelsen resulterte i at nye 8 leiligheter ble nærmere undersøkt.

Multiconsult avdekket en rekke feil som de kategoriserte i tre typetilfeller:

TYPE 1: Feil på balkongens helning, membran, sluk og gjennomføring

TYPE 2: Feilkonstruksjon i balkongveggene

TYPE 3: Manglende tetning og isolasjon i nedsenket tak-kasse innenfor balkongdør

Så snart endelig rapport forelå ble det gjennomført en anbudskonkurranse. Tre entreprenører deltok. *Flyt Entreprenør AS* (Flyt) ble valgt på bakgrunn av lavest timepris, lavest påslag og beste gjennomføringsevne. Flyt gjennomførte arbeidene som en totalentreprise.

På grunn av prosjektets størrelse og kompleksitet fant styret det nødvendig å bruke Henning Brekke i Fokus Rådgivning AS som prosjektleder for å ivareta eiernes interesser på en best mulig måte.

Gjennomføring

Etter utført planleggingsfase startet arbeidene opp i mars 2022.

Under arbeidene har det vært et kontinuerlig fokus på høy kvalitet. Dette for å sikre et godt og varig resultat. Multiconsult har konsultert flere ganger i løpet av prosjektperioden.

Styret har blitt holdt løpende orientert om utviklingen i prosjektet, herunder tidsbruk, arbeidsplan og prosjektøkonomi. Fageksperter i Flyt, Multiconsult og Fokus har rådgitt i prosjektet.

Totalt er det utført arbeider omkring og på *47 terrasser*. Det er også utført nødvendig tilleggsarbeider på *søyler og murvegger* som hadde skader som følge av vannlekkasjene.

Særlig om stillas

Stillas m/ heis har vært avgjørende for å sikre god drift uten å være avhengig av adkomst gjennom leilighetene. Uten stillas m/heis hadde arbeidene tatt vesentlig lengre tid å utføre. Styret hadde jevnlig korrespondanse med prosjektleder Brekke/Fokus og Flyt rundt stillas-situasjonen. Styret fikk opplyst at det mest gunstige for sameiet var å beholde stillas lengre enn opprinnelig plan for å sikre kostnadseffektiv gjennomføring av gjenstående arbeid.

Gjenstående arbeider pr. 31.3.2023

- Male spilepanel 3. - 6.etasje bygg 31 (over Joker). Arbeidet er avhengig av varmt og tørt vær
- Pusse og male over hull etter kjerneborring 3. - 5. etasje (over Joker) – Arbeidet er avhengig av varmt og tørt vær
- Male og sparkle tak i en leilighet i bygg 31 (over The Salmon) – Arbeidet er avhengig av varmt og tørt vær
- Male (utbedring av brannmaling) 6 stk. søyler plan 7 og 8 – Arbeidet er avhengig av varmt og tørt vær
- Fasadeglass plan 5 bygg 33 – venter leveranse
- Vindskjermingsglass i 5etg bygg 34 – venter leveranse

Sluttkostnad

Sammen med innkalling til årsmøtet vil det bli fremlagt et **detaljert prosjektregnskap**. Arbeidet utført av Flyt Entreprenør AS, prosjektoppfølgning av Fokus Rådgivning AS og juridisk bistand vil bli spesifisert. Det vil også inntas nærmere informasjon om lånebeløp og gjeldende vilkår.

Til tross for at arbeidene ble vesentlig mer omfattende enn først antatt, ligger det an til at vi er innenfor budsjett.

Det bemerkes at det arbeidet som nå er gjort vil redusere sameiets fremtidige vedlikeholdsbehov og -kostnader.

3) VEDLIKEHOLDSROUTINE

Det har den siste tiden blitt avdekket flere tilfeller hvor vannlås på bad og/eller kjøkken tørker ut. Dette resulterer i sterk ubehagelig lukt. Hvis du planlegger å være borte fra leiligheten i lengre perioder må det påsees at leiligheten har jevnlig tilsyn slik at avløp får nødvendig vanntilførsel.

Styret vil også minne alle om at det er eiers ansvar å sørge for jevnlig tilsyn og rensing sluk på balkong.

NYHET! Det er nå mulig for den enkelte å bestille tjenester av Tjuvholmen Drift for å sikre at nødvendig vedlikehold gjennomføres.

4) BOLIGPERM

Dersom det oppstår skade eller det oppdages feil er det svært viktig at dette umiddelbart meldes til Tjuvholmen Drift via Boligperm: boligperm.no (fdvweb.no)

Ved bruk av boligperm sikrer vi at oppdrag loggføres og videresendes til riktig avdeling i Tjuvholmen Drift. I et sameie av denne størrelsen trenger vi et oversiktlig system og klare rutiner for å sikre gjennomføring av arbeidsordre. Innmelding via mail og telefon sikrer ikke dette. Styret ber derfor samtlige om å følge oppfordringen om å bruke Boligperm.

Vi ønsker alle en riktig god påske,

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Tjuvholmen F3

Styrets epostadresse: tjuvholmenf3@styret.no

Sameiets hjemmeside: www.tjuvholmenf3.no