

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sletteløkka Boligsameie

Møtedato: 13.06.19

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Veitvet Sportsklubb, Veitvetveien 17, 0596 Oslo

Til stede: 94 seksjonseiere, 46 representert ved fullmakt, totalt 140 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Morten Hansen.

Selvaag prosjekt var til stede på møtet, og presenterte skisseprosjekt.

Møtet ble åpnet av Dusan Dislioski.

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Dusan Dislioski 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 Morten Hansen foreslått, og som protokollvitne ble Tone Møgedal foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

FORSLAG

A) Utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad

Bakgrunn

Rørene i borettslaget har begrenset gjenværende brukstid. De originale sluk og avløpsrør er av støpejern, hvorpå undersøkelser har påvist slitasje og korrosjon. De originale vannrørene er lagt med kobberør som har oppnådd anbefalt brukstid. Ett sanitæranlegg er generelt ikke forutsatt å vare vesentlig mer enn 50 år. De originale rørene nærmer seg nå 63 år.

Ved lekkasjer på vann og avløpsrørene, påvirker dette flere leiligheter ved at vegger og dekker fuktes opp. Da vann- og avløpsrør samt sluk viser tegn på nedbryting, er det vurdert at det er nødvendig med en utskifting. En utskifting av vann og avløpsrør påvirker de rommene rørene står i, dvs. badet. Som følge av dette er det viktig at sameiet tenker helhetlige løsninger, og tiltak som både ivaretar kortsiktige og langsiktige behov. I den sammenheng fremmes derfor forslag om gjennomføring av nødvendig vedlikehold samt oppgraderinger i sameiet.

Det er utarbeidet et forprosjekt på full baderomsrehabilitering fra Selvaag Prosjekt. Den inneholder rehabilitering av tre områder:

- Utskifting av fellesrørene samt sluk.
- Oppgradering av badet til dagens standard.
- Oppgradering av felles ventilasjonsanlegget.

Prosjektgjennomføring

Når slukene og rørene skal skiftes, er det ikke mulig å unngå at både gulv, tak og vegger blir skadet. Derfor er det naturlig og nødvendig å utbedre disse samtidig. Forprosjektet inneholder to alternativer, skissert i tabellen. For full prosjektbeskrivelse se vedlagt forprosjektdokument. Det vil bli opprettet en byggekomité med representanter fra sameie som vil følge prosjektet. Styret vil også inngå avtale om profesjonell prosjekt- og byggeledelse for ivaretagelse av sameiets interesser, utarbeidelse av beskrivelser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden. Kostnaden for dette er medtatt i estimert prosjektramme.

Dager uten dusj og toalett ved gjennomføring

Arbeidet vil hverken være støvfritt eller støysvakt, og beboerne må akseptere å fjerne noe støv selv fra egen leilighet når arbeidene er ferdigstilt i egen leilighet. I tillegg må man være forberedt på å leve uten dusj og toalett i leiligheten i en periode. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske toaletter på utsiden av blokkene. Det vil bli satt opp dusjbrakke på egnet sted i sameiet. Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Nøyaktig fremdriftsplan og tidspunkter vil kunne presenteres i god tid før oppstart.

BESKRIVELSE	Alternativ 1	Alternativ 2
Gulv på toalett og bad	Påstøp/avretting/membran og varmekabler. Gulvene får fliser med format 20x20 cm.	Påstøp/avretting/membran og varmekabler. Gulvene får fliser med format 20x20 cm.
Vegger på toalett og bad	Vegger utfores med Litex plater for å sikre tetthet. På veggene limes det fliser med format 20x20.	Vegger rives ikke. Vegger skjermes for å unngå skader i forbindelse med gulvarbeider.
Himling på baderom og evt. toalettrom	Nedsenket isolert himling på baderom for å skjule kanaler, vann-, sluk- og avløpsrør fra etasjen over. I himlingen integreres LED-lys. Himling senkes ned i entre for å skjule kanalnett fra sjakter til oppholdsrom.	Det bygges ikke ny himling i baderom. Rørføring fra etasjen over blir synlig i himlingen. Deler av sluk og rør blir synlig i himlingen.
Avløpsrør	Alle avløpsrør og sluk legges nytt.	Alle avløpsrør og sluk legges nytt.
Sanitærutstyr	Alt eksisterende utstyr demonteres og erstattes med nytt. Det etableres nytt vegghengt klosett. Det monteres inn ny servant og skap tilpasset baderommet.	Alt eksisterende utstyr demonteres og monteres etter ferdig rørutskiftning og nytt gulv.
Vannrør	Alle rør skiftes ut. Nye stoppekraner på kaldt og varmt vann i leilighet. Ny stamme etableres i alle leiligheter. Nye vannrør legges skjult med rør-i-rør system . Komplette opplegg for vaskemaskin på baderom. Bytte av kjellerstrekk med stoppekraner for hver stamme	Nye synlige/utenpåliggende forkrommede vannrør i baderom og WC og evt. vaskemaskin.
Ventilasjon	Sentralt aggregat på loft eller kjeller. Kanaler fordeles ut fra sjakter og spres til oppholdsrom. Avtrekk på kjøkken og bad.	Det installeres nye ventiler i sjakt på baderom og kjøkken. Nye felles avtrekksvifter på loft.
Oppvarming på baderom	Eksisterende oppvarming på bad demonteres og det monteres elektrisk gulvvarme ved påstøp / avretting	Eksisterende radiator på bad demonteres og det installeres elektrisk gulvvarme.
El. anlegg på bad	Omtrekking av elektrisk anlegg på bad og toalett. Ny 10/16A kurs til badet med jordfeilbryter leveres.	Omtrekking av elektrisk anlegg for baderomsgulv. Ny 10/16A kurs til badet med jordfeilbryter leveres.

Mindre justeringer i innhold/omfang må påregnes frem mot endelig gjennomføring. Tabellen er derfor ikke uttømmende. Årsmøtet vil ved positive vedtak bekrefte at de gir styret mandat til å ta nødvendige avgjørelser på vegne av sameiet videre i prosessen.

Beboere som har et bad som tilfredsstillers dagens våtromsnormer og er ikke eldre en 5 år vil kunne velge om de vil pusse opp hele badet. De seksjonene vil allikevel ta kostnaden for utbedring av fellesrørene.

Under vises budsjettestimater for alternativ 1

Alternativ 1	Totalrehabilitering røranlegg, komplett bad og bal.ventilasjon	Delsum	
Postnr.	Kort beskrivelse		
1.1	Rørutskiftning	kr	118 102 531
1.2	Baderomsmodernisering	kr	68 568 156
1.3	Balansert ventilasjon	kr	51 782 294
	SUM TOTAL INKL 10 % UFORUTSETT	kr	238 452 981

Under vises budsjettestimater for alternativ 2.

Alternativ 2	Rehabilitering røranlegg/baderomsgulv og ventilasjon	Delsum	
Postnr.	Kort beskrivelse		
2.1	Rørutskiftning	kr	118 102 531
2.2	Avtrekkventilasjon	kr	17 148 203
	SUM TOTAL INKL 10 % UFORUTSETT	kr	135 250 734

Avhengig av hvilken alternativ man går for vil det påvirke endringer i fellesutgiftene og fellesgjelden for den respektive seksjonen.

Styrets forslag til vedtak:

Alternativ 1 vedtas og styret får fullmakt til å søke lån, velge prosjektledelser samt innhente tilbud og velge entreprenør. Faktisk økningen i felleskostnadene vil skje basert på fremdriften i prosjektet og låneopptak.

Benkeforslag: Styret vil kalle inn til et ekstraordinær årsmøte om ca 9 måneder hvor man tar opp saken igjen.

Vedtak: Benkeforslag enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 20.50. Protokollen signeres av

Dusan Dislioski /s/
Møteleder

Morten Hansen /s/
Fører av protokollen

Tone Møgedal /s/
Protokollvitne