

Styret i Slettebakken Borettslag innkaller til

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Dato: 05. juni 2023

Tid: Kl. 1800

Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke,
Vilhelm Bjerknes vei 31

Dørene åpnes klokken 17:30. Møt opp i god tid pga. registrering.



Foto: Vibeke Olsen

Dagsorden

1. Konstituering

- 1.1. Godkjenning av innkalling
- 1.2. Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- 1.3. Valg av møteleder
- 1.4. Valg av referent/protokollfører
- 1.5. Valg av protokollunderskrivere
- 1.6. Valg av tellekorps
- 1.7. Godkjenning av dagsorden

2. Sak 1: Fornyelse av vann- og avløpsrør

3. Sak 2: Felles varmtvann

SAK 1: Konstituering

SAK 2: Fornyelse av vann- og avløpsrør

Styret har fulgt utviklingen på tilstanden på vann- og avløpsrør siden 2013 for å finne det optimale tidspunkt for å gjennomføre rørfornyelse/forrehabilitering. Laget har hatt et rørutvalgt siden 2013. I 2014 og i 2020 ble det gjort undersøkelser av tilstand på vann- og avløpsrør. Den seneste undersøkelsen viste at forringelsen på spesielt vannrør var slik det var på tide å starte utskifting og fornying. Laget har hatt bistand fra bob i et forprosjekt for å kartlegge behov og utarbeide anbudsbeskrivelse.

Det har vært sendt ut anbudsforespørsel til 4 firma og Unik VVS as har levert det beste tilbudet ut fra en totalvurdering av pris, erfaring og teknisk løsning.

TILTAK

Lavblokk

I lavblokkene går kaldtvann- og avløpsrør i en kasse på badet. Kaldtvann føres gjennom trapperom og inn i nytt rørskap. Avløpsrørene vil bli rørfornyet. For å få til denne løsningen må følgende gjøres

- Rør i kjøkkenbenk må demonteres
- Toalett må demonteres
- Koble fra og skifte avløp til servant på bad
- Tilkomst til sluk på badet

Høyblokk

I en standardleilighet i høyblokkene er det grei tilgang til både kaldtvann- og avløpsrør. Disse kan derfor skiftes ut i sin helhet.

For å få til denne løsningen må følgende gjøres

- Tilkomst til hovedrør fra gulv til tak i sin helhet i bod ved kjøkken
- Rør i kjøkkenbenk må demonteres
- Toalett må demonteres
- Koble fra og skifte avløp til servant på bad
- Tilkomst til sluk på badet

Felles tiltak i leilighetene

- Det settes inn rørskap i leiligheter som ikke allerede har dette.
- Rør i kjøkkenbenk byttes ut

Behandling av sluk

Der sluk er skiftet iht. borettslagets retningslinjer, kan rørfornyelse utføres uten tiltak på sluk. På bad med original sluk, må vannlås freses ut og det settes inn ny innmat som danner vannlås i sluken.

Bunnledning og andre rør

Følgende arbeid utføres:

1. Rørfornyelse avløpsrør under bygninger til kommunal kum

2. Skifte ut kaldtvannsledninger og legge dem åpent under tak i kjellerganger
3. Skifte ut vannledninger mellom blokkene G-F-E.
4. Montere utvendige og innvendige stoppekraner, hovedstoppekraner og oppleggskraner

Eksempel på kostnad per måned (rente på 5% og 30 års nedbetaling).

Antall rom	LB	HB
1		529 - 552
2	752	647 – 752
3	897 – 924	879 – 911
4	1057 - 1085	1016 - 1045

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å igangsette prosjektet med en låneramme på inntil 80 millioner.

Det kreves 2/3 flertall.

SAK 3: Felles varmtvann

Sak 3a Felles varmtvann

Sentralt plassert varmtvann og sirkulasjonsledning - opsjon

Alle leilighetene har i dag egne varmtvannsberedere. Disse tar plass, utgjør en lekkasjerisiko og kan ha begrensning i kapasitet for noen husstander. Man har derfor sett nærmere på sentralt plassert varmtvann med store tanker i kjellere. Da fjernes varmvannsberederne i leilighetene. Det må i så fall samtidig installeres sirkulasjonsledning innkasset i trappehus.

Eksempel på kostnad per måned (rente på 5% og 30 års nedbetaling)

Tall for 3a (Felles varmtvann)

Antall rom	LB	HB
1		220-230
2	313	269-300
3	373-385	366-379
4	440-451	423-435

Sum for 2a + 3a (Hovedprosjekt og felles varmtvann)

Antall rom	LB	HB
1		749-782
2	1066	917-1023
3	1271 – 1309	1245-1290
4	1497 - 1536	1439 - 1480

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å etablere felles varmtvann med en ekstra låneramme på 26 millioner.

Saken krever 2/3 flertall.

Sak 3 b. Individuell måling av forbruk.

Det stemmes kun over dette forlaget hvis 3 a blir vedtatt.

For at den enkelte skal kunne ha mulighet til å styre eget forbruk av felles varmt vann, kan det monteres målere i rørskapene. Beboerne kan følge med på eget forbruk i app. Når det gjelder avregning, er den rimeligste løsningen at det betales inne en flat a-konto beløp per måned, og at forbruket avregnes en gang årlig. Beboere får enten tilbake overskytende beløp eller betaler inn. Forretningsfører sender faktura på dette. Investeringskostnader er estimert til kr. 1500-2000 per andel. Årlig sum på administrasjonskostnader blir ca. kr. 500-700 per andel.

Forslag til vedtak:

Det installeres målere for individuell måling av varmt forbruksvann. Styret gis fullmakt til å velge leverandør.

Saken krever alminnelig flertall.

Sak 3c Kun forberedelse for fremtidig felles varmtvann

Dette er et subsidiært forslag dersom sak 3a ikke blir vedtatt.

Det legges frem stigeledninger i høyblokk med avstikk frem til rørskap, slik at det senere kan tas igjen i kjeller. I lavblokker vil det være tilstrekkelig med et rør fra rørskapet og ut i felles gang, slik at det kan legges fra felles gang og til teknisk rom i ettertid. Dermed kan man etablere felles varmt vann på et senere tidspunkt uten å måtte utføre arbeid i de enkelte leilighetene.

Tall for 3c (Forberedelse for fremtidig felles varmtvann)

Antall rom	LB	HB
1		66-69
2	93	80-90
3	111-115	109-113
4	131-135	126-130

Sum for 2a + 3c (Hovedprosjekt + forberedelse for fremtidig felles varmtvann)

Antall rom	LB	HB
1		595 – 620
2	845	728 – 812
3	1008 – 1039	988 – 1024
4	1189 - 1219	1143 – 1175

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å igangsette med en ekstra låneramme på inntil 4 millioner.

Saken krever 2/3 flertall.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med fremleggs-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. (Jfr. BL § 7-2 1. ledd). Denne har ikke stemmerett uten fullmakt.

En andelseier kan møte ved 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 kalles tilbake når som helst. (Jfr. BL § 7-3 1. ledd)

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare bli gitt én stemme. (Jfr. BL § 7-10 1. ledd)

Forhåndsstemmer eller elektronisk fullmakt godtas ikke. Adgangstegn/fullmakt byttes i

stemmeseddel ved inngangen. Vær ute i god tid. Legitimasjon kan bli avkrevd.

Vel møtt!

Kari Dømbe Haldorsen
Styreleder

Vennligst klipp av og benytt adgangstegnet under

Deltaker på ekstraordinær generalforsamling i Slettebakken borettslag 5. juni 2023 kl. 18.00.

Navn: _____

Andelsnr: _____

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

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

Navn: _____

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltaker!