

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Slettebakken Borettslag

Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke, Vilhelm Bjerknes vei 31

Dato: 05.06.23

Møtet ble åpnet av: Kari Dømbe Haldorsen

Til stede fra styret: Kari D.Haldorsen

Bertil Sivertsen

Hildegunn Reime

Henric Moberg

Karin Mathisen

Ole Magnus Urhaug

Ida Iselin Eriksson

Rørutvalget: Bertil Sivertsen

Kari D. Haldorsen

Hildegunn Reime

Helge Lilletvedt

1. Konstituering

1.1 . Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.2 . Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 150

+ Antall fullmakter: 20

= Antall stemmeberettigede: 170

Antall andre: 26

Merknad:

1 stemmeberettiget forlot forsamlingen før avstemning i SAK2, og 1 før avstemning i SAK 3c.

1.3. Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Helge Lilletvedt

Vedtak: Enstemmig valgt

1.4. Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Pernille Raa

Vedtak: Enstemmig valgt

1.5. Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver: Vibeke Olsen

Vedtak: Enstemmig valgt

1.6. Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Borghild Espelid, Ingrid Schrøder og Anita Holmøyvik

Vedtak: Enstemmig valgt

1.7. Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Enstemmig godkjent

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 rørfornyning 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. Rørførnye 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			566	590
2	805		692	772
3	959	988	940	974
4	1 131	1 160	1 087	1 118

Forslag til vedtak:

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

Det kreves 2/3 flertall.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt mot 1 stemme.

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			184	191
2	261		225	251
3	311	321	305	316
4	367	376	353	363

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

Antall rom	LB		HB	
1			749	782
2	1 066		917	1 023
3	1 271	1 309	1 245	1 290
4	1 497	1 536	1 439	1 480

Forslag til vedtak:

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

Saken krever 2/3 flertall.

Avstemning gjort ved skriftlig votering.

Antall avlagte stemmer: 169

For (JA): 39

Imot (NEI): 129

Blankt: 1

Vedtak: Styrets forslag ble nedstemt med et flertall på 129 stemmer.

Sak 3b Individuell måling av forbruk.

Det stemmes kun over dette forlaget hvis 3a 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.

~~Vedtak:~~ Saken ble ikke tatt opp til votering i og med at 3a ble nedstemt.

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			27	28
2	38		33	37
3	46	47	45	46
4	54	55	52	53

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

Antall rom	LB		HB	
1			592	618
2	843		725	809
3	1 005	1 035	984	1 020
4	1 184	1 215	1 138	1 170

Forslag til vedtak:

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

Saken krever 2/3 flertall.

Avstemning gjort ved skriftlig votering.

Antall avlagte stemmer: 168

For (JA): 134

Imot (NEI): 34

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt med et flertall på 134 stemmer.

Underskrifter:

Møteleder

Håge Lillestvedt

Referent

Pernille Raa

Protokollunderskriver

Vibeke Olsen

