

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Tiurleiken Borettslag

Møtedato: 27.11.2017

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Tiurleiken skole, samlingsalen

Til stede: 146 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 155 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Nils O. Stennes.

Møtet ble åpnet av Karin Syversen

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Nils O. Stennes 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: Vedtatt.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble møteleder foreslått, og som protokollvitne ble

Brigitte Chauvin og Thorleif Skålerud foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Vedtatt.

2 FORSLAG OM REHABILITERING AV RØR, VÅTROM OG FELLES VARMTVANN

OBOS Prosjekt har etter oppdrag fra styret utredet og utarbeidet forslag til rehabilitering, utskifting og vedlikehold av sanitærtekniske installasjoner.

Utredningen påviste følgende hovedkonklusjoner:

Gjennom det arbeidet som er nedlagt i forprosjektet, er det konkludert med å både være nødvendig og tilrådelig med utskiftninger og oppgradering i sanitæranlegget. Som følge av dette vil borettslaget også måtte ta stilling til rehabilitering av våtrommene.

Rørutskiftingen kan være aktuelt å starte opp etter 3 til 5 år.

Vedlikehold av borettslagets bygninger og felles tekniske installasjoner er styrets ansvar og oppgave ifølge borettslagsloven og vedtektene. Nødvendige tiltak for større vedlikehold av avløps- og vanntilførselsrør, og tilbakestilling av berørte våtrom kan styret derfor beslutte selvstendig.

Vedlikehold og oppgradering av overflater og innredning i våtrommene er den enkelte andelseiers ansvar og oppgave. Foreslåtte tiltak nedenfor om felles oppgraderinger i våtrommene krever derfor tilslutning fra generalforsamlingen med 2/3 flertall.

I samband med dette vedlikeholdsprosjektet er det imidlertid naturlig å ta med energisparende tiltak som kan være lønnsomme oppgraderinger ut over dagens standard for våtrom og vvs-løsninger i nye boligblokker. Slike tiltak krever etter loven tilslutning fra generalforsamlingen med 2/3 flertall.

OBOS Prosjekt har levert forslag til rehabilitering, utskifting og vedlikehold av sanitærtekniske installasjoner. Detaljene fremgår i informasjonsheftet som ble sendt til andelseierne i samband med beboermøtet.

Forslagene er gitt med følgende alternativer:

Tiltak 1: Ordinært større vedlikehold av rør

Ordinært større vedlikehold av rør med tilbakestilling av våtrom innenfor styrets lovbestemte ansvar og oppgave. Dette tiltaket ligger innenfor styrets ansvarsoppgave og skal derfor ikke realitetsbehandles av generalforsamlingen.

Tiltaket har en estimert kostnad på om lag 87 millioner kroner.

Tiltak 2: Ordinært større vedlikehold av rør med utstyrspakke

Inkluderer tiltak 1, men i tillegg med en utstyrspakke.

Denne inneholder følgende:

- Ny servant innredning
- Nytt servantbatteri
- Nytt dusjbatteri m. garnityr
- Nye dusjvegger
- Ny lampe i tak på bad
- Nytt kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin
- Ny utslagsvask

Tiltak 2 har en estimert merkostnad ut over tiltak 1 på om lag kr 9 millioner kroner.

Tiltak 3: Ordinært større vedlikehold av rør med etablering av felles varmtvann, varmtvann sirkulasjon med enten gjenvinning av avtrekksluft eller luft til vann varmepumpe.

I samband med større vedlikehold av borettslagets avløps- og vanntilførselsrør, og tilbakestilling av berørte våtrom, skal dagens løsning med individuelle beredere erstattes av felles varmtvannsproduksjon med tilførsel av gjenvunnet varme fra boligenes avtrekksluft eller fra luft til vann varmepumpe.

Dette tiltaket innebærer følgende fordeler:

- ⇒ Kostnadene med produksjon av varmtvann reduseres betydelig. Dette skyldes både at volumet av felles varmtvann kan reduseres kraftig i forhold til det samlede vannvolumet i dagens beredere. Samtidig økes kapasiteten. I tillegg vil oppvarmingskostnadene reduseres ytterligere med varmegjenvinning til boligene.
- ⇒ Det frigjøres plass i boligen der berederen nå står.
- ⇒ Tiltaket vil kunne delfinansieres via enøk-tilskudd.
- ⇒ Mange av vannskadene skyldes lekkasjer fra varmtvannsberederen i boligene. Slike vannskader vil opphøre med felles varmtvann, og dermed vil borettslaget unngå de store reparasjonskostnadene fra disse vannskadene. Følgelig vil også borettslagets forsikringspremie kunne bli redusert.
- ⇒ Varmegjenvinning er en faktor som styrker boligens markedsverdi.

Tiltak 3 har en estimert merkostnad ut over tiltak 1 på om lag 7 millioner kroner.

Tiltak 4: Ordinært større vedlikehold med tiltak 2 og 3 inkludert

I samband med større vedlikehold av borettslagets avløps- og vanntilførselsrør, og tilbakestilling av berørte våtrom, skal ovennevnte tiltak 2 og tiltak 3 gjennomføres.

Tiltak 4 har en estimert merkostnad ut over tiltak 1 på om lag kr 16 millioner kroner.

Styrets innstilling:**Styret anbefaler at generalforsamlingen som minimum godkjenner tiltak 3.**

Dette alternativet innebærer at driftskostnadene for den enkelte bolig reduseres gjennom betydelig reduserte oppvarmingskostnader for varmtvann enn med dagens individuelle beredere. Reduksjonen av varmtvannskostnadene blir dessuten enda større fordi kostnadene fra lekkasje i boligene opphører når berederne fjernes fra boligen.

Oppgradering av våtrommenes overflater og innredning som foreslås i tiltak 2, vil ikke styret ta stilling til, men overlater dette til hver enkelt andelseier å vurdere. Hvis det er ønskelig med tiltak 2, anbefaler styret at generalforsamlingen godkjenner tiltak 4.

Forslag til vedtak:

- a) **Generalforsamlingen godkjenner tiltak 3. Dersom generalforsamlingen ikke godkjenner tiltak 3, anbefaler styret generalforsamlingen å godkjenne tiltak 4.**
- b) Generalforsamlingen gir styret alle nødvendige fullmakter til å bestille arbeider og oppgraderinger i samsvar med vedtatte tiltak ut over større vedlikehold av rør med tilbakestilling av våtrom. Finansieringen av rehabiliteringen krever låneopptak og økning av felleskostnader i samsvar med opplysningene i informasjonsheftet til beboermøtet 04.04.2016.

Vedtak: Tiltak 4 ble vedtatt mot 27 stemmer. 128 stemte for.

3 FORSLAG OM PRIORITETSVIKELSE FOR PANTELÅN

Generalforsamlingen slutter seg til at lån til finansiering av ovennevnte tiltak sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran innskuddene.

Forslaget må vedtas med 2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 19:00.

Protokollen signeres av

Nils O. Stennes /s/
Møteleder/fører av protokollen

Thorleif Skålerud /s/
Protokollvitne

Brigitte Chauvin /s/
Protokollvitne