

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte vedrørende utbedring av gavlvegger A og B. Maling av byggets bakside.

Ekstraordinært sameiermøte i Herregårdsterrassen sameie avholdes
15.05.2016 kl. 18:00 i Ljan Menighetshus, Furumoen 18B

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. BAKGRUNN

I forbindelse med terrasse prosjektet er det avdekket omfattende fukt- og råteskader i en endeleilighet i B blokk Denne vegg er nå utbedret. Samme vedlikehold må utbedres på øvrige gavlvegger.

Styret har engasjert Hjøllnes Consult for vurdering av skadene og de vurderer følgende:

Vannlekkasjer har pågått over flere år og skyldes betongskader, riss og sprekkdannelser samt elde og slitasje på gavlveggen. Veggene fremstår nå preget av elde og slitasje. Fasadene har omfattende betongskader som følge av karbonisering med tilhørende korrosjon på armering. Armeringskorrosjon har medført riss- og sprekkdannelser i betongoverflater med stedvis utsprenging av betongbiter. Ovennevnte skader kombinert med synlige opprissede støpe-skjøter mellom yttervegger og utstikkende etasjeskillere /dekker, har høyst sannsynlig medført vanninntrengingen til leiligheter på gavlveggen.

Utbedring:

Gavlvegger består av 180mm konstruktiv betong og fremstår i dag uten noen form for isolasjon. Dette er høyst unormalt og medfører et unødvendig høyt energiforbruk og fare for mugg- og soppdannelse som følge av kondensering og nedfukting av kalde overflater. Betongteknologiske prøvetaking viser at prosessen med karbonatisering av betongen er generelt langt fremskreden for hele bygningsmassen.

Av den grunn bør valgt løsning for vedlikehold av gavlvegg ivareta krav til ny forbedret klimaskjerm som sørger for god beskyttelse av betongen og fremtidig karbonatisering og sikring mot nedbør. Se vedlagte fulle rapport fra Hjøllnes Consult med anbefaling om etablering av tynnpuss-system.

Styret har innhentet tilbud på etablering av tynnpuss-system og anbefaler å bestille det beste tilbudet. Det er i utgangspunktet innenfor Styrets kompetanseområde å vedta dette, men Styret ønsker å forankre anbefalt løsning med sameiermøte da denne setter føringer for vedlikehold av de øvrige gavlveggene senere.

Styret har tidligere vedtatt maling av baksiden på blokk A og B det er innhentet tilbud

Arbeidet med gavlvegger og maling av bakside var stipulert til 6.3 mill. Vi har nå etter anbud fått en pris på 4.6 mill

Det er fra juli 2016 innbetalt 10% ekstra til felleskostnadene som vil betjene nødvendig lån. Det er derfor ikke nødvendig å øke felleskostnadene

Beslutningen krever simpelt flertall.

3. FORSLAG TIL VEDTAK

Avstemning A – Utbedring av gavlvegg

Styrets innstilling:

Utbedring av lekkasjer fra gavlvegger resterende A og B blokk gjennomføres ved implementering av lettpuss system med 10 cm isolasjon. Dette sikrer konstruksjonen til gavlveggen på lang sikt.

Maling av bygget bakside Tilbud fra Viking entrepenør aksepteres kr. 4.6 mill inklusiv mva Utbedringen finansieres med låneopptak opp til kr 4 800 000,-, hvor styret på vegne av sameiet får fullmakt til låneopptak.